

# POUR LA RECONNAISSANCE DU SECTEUR COOPÉRATIF EN HABITATION

Mémoire présenté à la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise dans le cadre de la consultation sur la Politique montréalaise pour l'action communautaire

Février 2020



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION INTERMUNICIPALE  
DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN

**Table des matières**

Présentation de la Fédération..... 1

Introduction..... 1

Pour la reconnaissance du secteur de l’habitation coopérative ..... 2

Participation citoyenne ..... 5

Arrimage des différents outils et politiques de la Ville ..... 5

Conclusion ..... 6

Liste des recommandations ..... 7

## Présentation de la Fédération

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'agir comme porte-parole pour les coopératives d'habitation de l'île de Montréal. Depuis 2002, la FECHIMM a étendu son action à Laval ainsi qu'aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides et, en août 2016, à celles de Les Moulins et de l'Assomption dans la région de Lanaudière. À l'assemblée annuelle de 2019, les membres ont décidé par résolution d'étendre le territoire de la FECHIMM à l'ensemble du Québec.

Avec quelque 480 membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional, soit près de 13 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le milliard de dollars, ce qui en fait l'un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels de la grande région montréalaise. Elle constitue la deuxième plus grande fédération au Canada et représente près de la moitié du secteur des coopératives d'habitation au Québec.

Les coopératives d'habitation fédérées au sein de la FECHIMM ont une mission commune : répondre au besoin de logement du plus grand nombre de ménages tout en les outillant afin qu'ils puissent bâtir un milieu de vie de qualité, convivial, inclusif et sécuritaire, dans les meilleures conditions de salubrité, et ce, au prix le plus économique.

Pour soutenir ces entreprises collectives, la FECHIMM propose une gamme étendue de services de soutien à la gestion, à la planification et au financement de travaux immobiliers. La Fédération œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation.

Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération favorise la prise en charge par des centaines d'administrateurs et d'administratrices bénévoles. Elle s'inspire largement des principes suivants : gestion démocratique, accessibilité pour les ménages à faible revenu, non-discrimination dans le choix des membres locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, responsabilisation et prise en charge des sociétaires et autonomie de fonctionnement.

## Introduction

En janvier 2017, la Ville de Montréal a tenu des consultations en vue de l'adoption d'une politique de développement social auxquelles la Fédération a participé. Cette politique aborde des thèmes qui se retrouvent aussi dans la proposition de politique pour l'action communautaire qui fait l'objet de la présente étude, nous reprendrons ici certaines des recommandations que nous y avons faites. La Ville a procédé, en 2018, à l'adoption de la Déclaration de reconnaissance et de soutien aux organismes communautaires dont le premier paragraphe se lit comme suit :

*...le conseil municipal, par cette déclaration, reconnaît l'apport des organismes communautaires au bien-être et à la qualité de vie de la population montréalaise,*

*dans la lutte aux inégalités, dans l'exercice de la citoyenneté des Montréalaises et Montréalais de toutes origines et de toutes conditions, ainsi que dans le développement social et économique de la métropole.*

La question du logement est fortement ressortie lors de ces consultations. Et il n'est donc pas étonnant que l'accessibilité à un logement abordable et de qualité fasse partie du tout premier défi, la pauvreté et ses impacts, que doit relever la Politique de développement social. Dans le mémoire que la Fédération avait déposé, nous faisons ressortir que la formule coopérative, tout en contribuant à l'accès à un logement et donc à la lutte à la pauvreté, avait un apport multiple en s'insérant dans ce que la politique a retenu comme étant ses quatre axes d'intervention :

- l'aménagement d'une ville et des quartiers à échelle humaine;
- le soutien de la cohésion sociale et du vivre-ensemble;
- la participation citoyenne et l'engagement social; et
- le développement d'un partenariat social et économique.

D'autre part, la Ville avait innové en étant parmi les premières municipalités à adopter un *Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable*. L'habitation y est là encore citée parmi les moyens pouvant contribuer à l'amélioration de la qualité de vie de la population. On retrouve dans ce Partenariat trois objectifs qui recoupent ceux de la proposition de Politique pour l'action communautaire, à savoir :

- reconnaître formellement la contribution de l'économie sociale au développement de Montréal;
- soutenir l'économie sociale en s'appuyant sur les acquis passés, en renforçant les moyens existants et en développant de nouvelles façons de faire qui permettront son épanouissement;
- consolider et accroître la contribution des acteurs de l'économie sociale au développement durable de la métropole du Québec par le développement et la création d'entreprises collectives répondant aux besoins de ses citoyens.

Ce qu'il importe de souligner dans la proposition de politique d'action communautaire, ce sont les moyens concrets qu'elle entend mettre en œuvre pour répondre aux besoins quotidiens des organismes, moyens qui vont bien au-delà des déclarations d'intention.

## **Pour la reconnaissance du secteur de l'habitation coopérative**

Déoulant des énoncés rapportés ci-dessus, notre mémoire a pour principal objectif de faire reconnaître les coopératives et les regroupements de coopératives d'habitation, qui sont concernés par le partenariat en économie sociale, en tant qu'organismes retenus comme admissibles par les deux politiques sur le développement social et sur l'action communautaire. Or, dans ce dernier cas, la Ville retient une définition stricte d'un organisme œuvrant en action communautaire à partir de sa nature juridique, à savoir : *Il a un statut légal d'organisme à but non lucratif*<sup>1</sup>. Cette condition exclut d'emblée le secteur coopératif en habitation, qui relève de la Loi sur les coopératives, alors que celui-ci, de par sa

---

<sup>1</sup> VILLE DE MONTRÉAL (novembre 2019), *Politique montréalaise pour l'action communautaire : Document de consultation préparé pour la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise*.

mission sociale et ses retombées dans le milieu, possède les caractéristiques qui devraient le qualifier comme bénéficiaire du soutien apporté par la Politique sur l'action communautaire.

Or, bien que leur identité juridique ne soit pas à proprement parler à but non lucratif, dans les faits les coopératives d'habitation sont reconnues sur le plan fiscal comme étant sans but lucratif. Ce statut découle notamment de la mention dans les lettres patentes des coopératives d'habitation d'une clause qui spécifie que celles-ci n'attribuent aucune ristourne à leurs membres. Il est en outre confirmé dans les notes de l'auditeur qui se retrouvent dans les états financiers des coopératives, ainsi que de la Fédération, et qui se lisent comme suit :

*La coopérative est considérée comme un organisme sans but lucratif aux fins fiscales et elle est exemptée de l'impôt sur le revenu<sup>2</sup>.*

Enfin, il y a plusieurs années, les coopératives d'habitation ont réussi à obtenir le « statut de municipalité » aux fins de l'application de la taxe d'accise et de la loi sur la taxe de vente du Québec. En vertu de ce statut, les coopératives sont exemptées du paiement de la TPS et de la TVQ au prorata des logements subventionnés qu'elles gèrent.

Outre ces considérations fiscales et juridiques, il nous apparaît que c'est dans le déploiement de leur mission que les coopératives devraient être prises en considération dans la Politique sur l'action communautaire. En premier lieu, les coopératives jouent un rôle important dans la lutte à la pauvreté, puisqu'elles contribuent à loger des ménages à revenus faibles et modestes, ce qui revêt une signification particulière dans le contexte actuel de crise du logement. Rappelons que le revenu moyen des ménages vivant en coopérative dans la région de Montréal s'élève à 33 646 \$, alors que celui de l'ensemble des ménages québécois atteint 76 500 \$, et près de 55 % d'entre eux gagnent moins de 30 000 \$<sup>3</sup>. Elles contribuent à sauvegarder des logements locatifs de qualité dans des secteurs de la ville où le besoin se fait cruellement sentir en permettant le maintien dans leur milieu de vie de milliers de familles, de travailleurs et de travailleuses à faible salaire..

Outre leurs réalisations sur le plan immobilier et urbain, le principal apport des coopératives réside précisément dans l'aspect humain grâce à des milieux de vie démocratiques reposant sur les valeurs de partage, de solidarité, d'entraide et d'inclusion. En effet, les coopératives ont un rayonnement qui dépasse leur cadre propre. À cet égard, mentionnons que les membres de la Fédération réunis en assemblée générale ont décidé l'année dernière de créer le prix Lucia Kowaluk, en mémoire de la célèbre pionnière du complexe Milton Parc, en vue de récompenser l'engagement d'une coopérative dans la communauté, que ce soit sur le plan social, environnemental ou culturel. Plusieurs coopératives pourraient se qualifier pour l'obtenir. Nous pouvons mentionner quelques exemples.

Certaines coopératives se donnent des missions particulières. C'est le cas des coopératives Bois Ellen à Laval et Le Réverbère dans Rosemont, à caractère intergénérationnel. D'autres regroupent des artistes qui contribuent à faire rayonner la culture dans leur quartier et au-delà. Citons ici les coopératives Lézarts et Cercle carré du quartier Ville-Marie. Quant à la coopérative Village Cloverdale de Pierrefonds,

---

<sup>2</sup> Étant donné la confidentialité des données des coopératives, nous ne pouvons que citer ces mentions sans pouvoir les accompagner des documents dans lesquelles elles se retrouvent.

<sup>3</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2017), *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2017*.

la plus grande au Canada, elle réunit 866 ménages, soit quelque 3500 personnes, en provenance de plus de 50 origines ethniques et culturelles différentes.

La protection de l'environnement et la lutte aux changements climatiques interpellent aussi plusieurs coopératives. Ainsi, dans Mercier – Hochelaga – Maisonneuve, les coopératives Le Dolmen et Hermandad ont contribué au verdissement de leur quartier dans le cadre du projet ILEAU du Conseil régional de l'environnement de Montréal. La coopérative Notre-Dame-de-Fatima du quartier Mile-End a réalisé une ruelle verte en collaboration avec ses voisin.e.s de la communauté hassidique. Les coopératives Petite Cité de Milton Parc et Cercle carré ont installé un toit vert. Et deux grandes coopératives du quartier Griffintown, Bassins du Havre et Tiohtiake, ont entrepris des projets pilotes de récupération des déchets de table avec l'appui de l'arrondissement du Sud-Ouest. Il n'est donc pas étonnant que les coopératives membres de la FECHIMM aient résolu, lors de l'AGA 2019, de constituer un comité de transition écologique.

L'engagement citoyen des coopérant.e.s va en outre au-delà des frontières de leur coopérative et de leur quartier. Par leur appartenance à la Fédération, les coopératives participent à l'évolution de la société. C'est ainsi que les membres peuvent s'engager dans le comité aîné.e.s qui réfléchit aux défis que pose aux coopératives le vieillissement de leurs membres, dans le comité femmes qui travaille à éliminer les violences faites aux femmes et dans le comité sur l'accessibilité universelle qui cherche à outiller les coopératives en lien avec cette réalité.

Une nouvelle tendance se dessine aussi, soit de former des intercoops de quartier. Celles-ci permettent d'échanger de multiples services entre coopératives d'un même arrondissement, de partager des ressources, de bénéficier d'économies d'échelle, d'élaborer des projets sociaux, etc. Citons le cas de Verdun, du Mile End et de Villieray. Ces intercoops contribuent à un plus grand rayonnement de la formule coopérative. L'intercoop du Mile End a ainsi animé deux années de suite des conférences sur les avantages de la vie en coopérative à la Bibliothèque Mordecai Richler et prévoit répéter l'expérience l'année prochaine.

Autant les coopératives que les intercoops et même la Fédération pourraient profiter des avantages conférés par la Politique sur l'action communautaire, que ce soit sur le plan du soutien financier, du soutien professionnel et du soutien locatif.

Nous croyons que, avec l'appui de la Ville, les coopératives pourraient s'engager en plus grand nombre dans de tels projets dont toute la communauté bénéficie. C'est pourquoi nous reprenons la recommandation de projets-pilotes que nous avons faite dans notre mémoire en lien avec la Politique de développement social.

### **RECOMMANDATION 1**

Que la Politique montréalaise pour l'action communautaire reconnaisse le secteur coopératif en habitation, c'est-à-dire les coopératives, les intercoops et les regroupements tels que la Fédération, en tant qu'organismes œuvrant en action communautaire admissibles aux avantages et services en découlant.

**RECOMMANDATION 2**

En collaboration avec la Fédération et les coopératives regroupées par quartier, que la Politique montréalaise pour l'action communautaire contribue à implanter des projets-pilotes misant sur des initiatives intégrées en politique sociale, principalement dans les domaines de la sécurité alimentaire, du verdissement et des économies d'énergie; et que ces projets-pilotes puissent contribuer à la création d'emplois, notamment en insertion.

## Participation citoyenne

La Fédération se réjouit que la politique prévoie d'intégrer l'expertise des organismes communautaires à différents mécanismes municipaux de prise de décision et de concertation, y compris à la préparation d'orientations, de politiques, de programmes ou de projets, ce qui avait fait l'objet d'une de ses recommandations dans son précédent mémoire. Dans une autre section du document de présentation, il est mentionné que la Ville peut faire profiter le milieu communautaire d'un accompagnement professionnel, notamment de la formation. Nous croyons qu'une telle collaboration pourrait également soutenir la participation citoyenne aux instances municipales et que d'autres moyens, notamment la généralisation de budgets participatifs à l'ensemble du territoire montréalais, pourraient la favoriser encore davantage. Nous réitérons ici une des recommandations que nous avons faites dans notre mémoire en lien avec la Politique de développement social.

**RECOMMANDATION 3**

Que la Ville de Montréal mette en place des instances de démocratie participative permettant aux citoyen.ne.s non seulement d'être consultés, mais également d'être associés activement à la recherche de solutions et à la prise de décision;  
Que ces instances soient décentralisées sur la base des quartiers / arrondissements;  
Qu'elles soient dotées de ressources leur permettant d'agir efficacement et de façon éclairée, telles que de la formation;  
Qu'elles soient aussi dotées de moyens financiers, par exemple de « budgets participatifs ».

## Arrimage des différents outils et politiques de la Ville

L'expérience passée démontre que l'adoption de politiques par la Ville de Montréal se fait par étapes et qu'il ne suffit pas que la ville-centre statue à leur sujet pour qu'elles soient mises en application. Nous faisons référence ici au fait que, lorsqu'une politique est adoptée, très souvent elle ne peut pas être mise en œuvre, car elle doit à nouveau faire l'objet d'une deuxième adoption par chacun des dix-neuf arrondissements de la ville qui y apportent leur couleur locale. On peut penser notamment à la Politique d'accessibilité universelle ou à la Politique de l'arbre ou encore à la création de budgets participatifs. Il peut donc s'écouler un certain temps avant que la population dans son ensemble puisse profiter d'une nouvelle politique. En outre, les Montréalaises et les Montréalais souffrent d'un manque d'équité du fait que le traitement varie d'un arrondissement à l'autre. Cette situation est difficile à comprendre, puisque

ce sont les mêmes élu.e.s qui proviennent des arrondissements qui siègent au conseil municipal et qui votent les politiques. Comment peuvent-ils et elles à la fois voter une politique à une instance et tarder à le faire à une autre?

**RECOMMANDATION 4**

Tout en laissant aux arrondissements la latitude d'adapter les politiques et outils réglementaires municipaux à leur réalité locale, que les grandes lignes de ces derniers soient mises en œuvre dans l'ensemble du territoire montréalais dès leur adoption.

Par ailleurs, la Fédération accueille favorablement la mise en place d'un comité de suivi Ville – arrondissements – milieu communautaire prévue dans la politique, car elle craint que la gestion de différentes politiques à l'échelle municipale et locale ne conduise à une surcharge bureaucratique. Il pourrait arriver qu'un organisme ne sache plus à quelle porte frapper pour obtenir un service.

**RECOMMANDATION 5**

Que le comité de suivi Ville – arrondissements – milieu communautaire veille à faciliter le cheminement d'un organisme à l'intérieur des différentes politiques de soutien de la Ville, notamment le Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable, la Politique de développement social et la Politique pour l'action communautaire, et à réduire la charge bureaucratique.

D'autre part, s'il semble acquis que les organismes locaux auront à s'adresser à leur arrondissement pour obtenir un service en lien avec la Politique d'action communautaire, celle-ci ne précise pas à quel guichet doit s'adresser un regroupement tel que la Fédération qui couvre l'ensemble de l'agglomération de Montréal, plus particulièrement pour ce qui est du soutien localif.

## **Conclusion**

En conclusion, la Fédération salue les avancées réalisées par la Ville ces dernières années pour se rapprocher de la société civile et soutenir la participation citoyenne. La reconnaissance de l'apport du mouvement communautaire et de l'économie sociale va dans ce sens. L'expérimentation sur le terrain de la collaboration entre la Ville et les organismes de la société civile permettra sans aucun doute à l'avenir de franchir de nouveaux pas.

La Fédération réitère donc son ouverture à collaborer avec la Ville et à partager l'expertise acquise par les coopératives et leurs membres dans le domaine de la gestion collective et de la participation citoyenne.

Nous désirons remercier les membres de la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise de leur écoute et de l'intérêt manifesté envers nos demandes.

## Liste des recommandations

### RECOMMANDATION 1

Que la Politique montréalaise pour l'action communautaire reconnaisse le secteur coopératif en habitation, c'est-à-dire les coopératives, les intercoops et les regroupements tels que la Fédération, en tant qu'organisme œuvrant en action communautaire comme organismes admissibles aux avantages et services en découlant.

### RECOMMANDATION 2

En collaboration avec la Fédération et les coopératives regroupées par quartier, que la Politique montréalaise pour l'action communautaire contribue à implanter des projets-pilotes misant sur des initiatives intégrées en politique sociale, principalement dans les domaines de la sécurité alimentaire, du verdissement et des économies d'énergie; et que ces projets-pilotes puissent contribuer à la création d'emplois, notamment en insertion.

### RECOMMANDATION 3

Que la Ville de Montréal mette en place des instances de démocratie participative permettant aux citoyen.ne.s non seulement d'être consultés, mais également d'être associés activement à la recherche de solutions et à la prise de décision;

Que ces instances soient décentralisées sur la base des quartiers / arrondissements;

Qu'elles soient dotées de ressources leur permettant d'agir efficacement et de façon éclairée, telles que de la formation;

Qu'elles soient aussi dotées de moyens financiers, par exemple de « budgets participatifs ».

### RECOMMANDATION 4

Tout en laissant aux arrondissements la latitude d'adapter les politiques et outils réglementaires municipaux à leur réalité locale, que les grandes lignes de ces derniers soient mises en œuvre dans l'ensemble du territoire montréalais dès leur adoption.

### RECOMMANDATION 5

Que le comité de suivi Ville – arrondissements – milieu communautaire veille à faciliter le cheminement d'un organisme à l'intérieur des différentes politiques de soutien de la Ville, notamment le Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable, la Politique de développement social et la Politique pour l'action communautaire, et à réduire la charge bureaucratique.