

Le logement social à Pointe-Saint-Charles

Bilan et perspectives

Rapport d'étude et recommandations

LOGEMENT SOCIAL
À POINTE-SAINT-CHARLES
PRÉSERVER L'EXISTANT
PRÉPARER L'AVENIR

LES ÉTATS GÉNÉRAUX DU LOGEMENT SOCIAL À POINTE-SAINT-CHARLES



REGROUPEMENT
INFORMATION
LOGEMENT

GRUPE DE
RESSOURCES
TECHNIQUES

BÂTIR
SON
QUARTIER



Société
d'habitation
du Québec

Le logement social à Pointe-Saint-Charles

Bilan et perspectives

Rapport d'étude
et recommandations

Ce document a été rédigé par Jean Boivin et Sarah Humphrey avec la précieuse collaboration de Jean-Guy Dutil, de Christian Roberge ainsi que de toutes les personnes qui ont commenté le document de travail. Il est la propriété du **Regroupement information logement (RIL)** de Pointe-Saint-Charles, du groupe de ressources techniques **Bâtir son quartier** et de la **Société d'habitation du Québec (SHQ)**.

Les points de vue exprimés par les auteurs dans le présent ouvrage n'engagent en rien la Société d'habitation du Québec (SHQ), la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), et les différentes organisations consultées.

Nous remercions la **Société d'habitation du Québec (SHQ)** pour l'édition de ce rapport, pour sa participation financière ainsi que pour la contribution de ses services professionnels à l'étude concernant l'évaluation de la santé physique et du potentiel financier du parc existant des coopératives d'habitation (coop) et des organismes sans but lucratif d'habitation (osbl) du quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal.

Nous remercions la **Ville de Montréal** et l'**Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)** pour la communication d'informations concernant les logements HLM et les unités de la Société d'habitation et de développement de Montréal situés dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

Le **Regroupement information logement** de Pointe-Saint-Charles (RIL) et le groupe de ressources techniques **Bâtir son quartier** remercient le **Conseil régional de développement de l'île de Montréal (CRDIM)** pour l'important soutien financier qu'il a consenti à la réalisation de l'ensemble du projet et la **Fondation Béati** qui a assuré le complément financier du projet.

Des remerciements chaleureux aux représentants des différents groupes impliqués dans la réalisation du projet : à la **SHQ** : Paul Sénécal, Robert Gaboriault, Claude Deschênes, Jacques Devault, Serge Lalonde et Nicole D'Avignon; à la **Ville de Montréal** : Fabien Courmoyer et Suzanne Laferrière; à l'**OMHM** : Robert Makrous et Louise Hébert; à la **SHDM** : Danielle Juteau, Pierre Lucier et Marcel Lebel; au **CRDIM** : Guy Cousineau; à la **Fondation Béati** : Gilles Dugal; à la **SOCAM** : Pierre Doré et Jocelyn Dozois; au **Comité des États généraux** : Jean-Guy Dutil, Lucienne Brié, Françoise Beauchamp, Thérèse Duclos, Yimo Endodo Efinda, Arthur Ouellette, Murielle Sauvé, Christian Roberge, Thérèse Stanhope, Suzanne Forget, Wanman Mabwissi et Pierrette Boivin.

Collaborations spéciales : Charles Guindon, François Saillant, Ronald Charbonneau, Pierre-Alain Cotnoir et Marie-José Corriveau (témoignages); Denis Tremblay, François Richard et Guy Giguère (outil informatique et grille d'inspection); André Poulin (sondage); Ernest Vaudry (histoire); Pierre Roy et Alain Tassé (gestions externes) Marie Murphy (lettre d'introduction aux coops) et Céline Larouche (corrections).

Juin 1999

© **Regroupement information logement de Pointe-Saint-Charles (RIL)**
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
Société d'habitation du Québec (SHQ)

ISBN : 2-9806394-0-0

Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Québec, 1999

Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Canada, 1999

Cette publication peut être citée ou reproduite en partie sans la permission des auteurs en autant que la provenance soit clairement indiquée.

EN bref

Le logement social à Pointe-Saint-Charles est composé de 2 210 logements accessibles aux ménages à faibles et modestes revenus. Ce parc constitue en soi une réussite et une victoire pour les citoyens qui ont ainsi mis fin en partie au marché spéculatif et à la négligence des « slumlords¹ » qui régnaient dans le quartier au début des années soixante-dix. Ils se sont par la même occasion logés plus convenablement et à un coût accessible.

Une étude du parc de logements sociaux de Pointe-Saint-Charles qui s'est déroulée de juillet 1997 à décembre 1998 a constitué la première phase du projet des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles. Il s'agissait dans un premier temps d'établir le portrait le plus précis possible de la situation actuelle. C'est ce portrait qui figure dans ce rapport.

Parallèlement à l'étude des projets, un sondage téléphonique a été réalisé auprès de 517 répondants afin de pouvoir vérifier certains éléments que l'étude ne pouvait venir préciser par la démarche de terrain. Or, ce sondage démontre que les gens sont satisfaits de leur logement, du montant qu'ils consacrent au loyer, ainsi que de la forme et de la qualité de gestion des différentes composantes². Il ressort clairement que le parc de logement social de Pointe-Saint-Charles répond adéquatement aux besoins de ses résidents.

¹ Grands propriétaires extérieurs au quartier qui négligeaient l'entretien des logements.

² Ces composantes sont les coopératives mixtes et PSBL-P, les OSBL en habitation, le parc SHDM et les HLM. Voir chapitre Les Définitions.

Aujourd'hui, les résultats de l'étude viennent démontrer que la plupart des éléments du parc se portent relativement bien. Cependant, la préservation de ce patrimoine exigera que la situation soit dorénavant suivie de plus près et que certaines interventions aient lieu.

Ainsi, les 835 unités HLM tiendront la route en autant que des **argents supplémentaires soient injectés pour préserver le bâti** et que **les locataires puissent maintenir le même taux d'effort**. La situation est sensiblement la même pour les quelques 500 unités PSBL-P des coopératives et des OSBL en habitation. Les coopératives d'habitation mises sur pied dans le cadre des programmes fédéraux présentent, quant à elles, un portrait quelque peu différent. Bien que la plupart montrent des indices de bon fonctionnement et de saine gestion, certaines éprouvent des difficultés à différents degrés.

Des 47 coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles, **29 ont été étudiées**. De ce nombre, **quatre sont aux prises avec des difficultés majeures** (18% des unités du parc étudié) qui menacent leur survie à court terme. Celles-ci nécessitent une intervention rapide. **Deux autres** (11% des unités) **vivront à moyen terme des difficultés** engendrées par la mécanique des programmes qui les régissent. Enfin, les autres nécessiteront soit des interventions d'appoint, soit un suivi rigoureux.

Au nombre des éléments qui compromettent l'avenir du parc, notons l'appauvrissement de la population; le vieillissement des bâtiments des ensembles de logements qui ont été mis sur pied il y a 15 ans et plus; l'insuffisance des montants alloués aux travaux d'amélioration et de modernisation des bâtiments de l'Office municipal d'habitation de Montréal et de ceux qui relèvent de la Société d'habitation du Québec; l'intransigeance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement lors de l'élaboration de plans de redressement; des difficultés organisationnelles qui résultent d'un manque d'éducation et de formation continue; le manque de leadership du mouvement

coopératif en matière de consolidation et de préservation de son parc immobilier résidentiel; le retrait du gouvernement fédéral du développement du logement social et finalement la menace de réapparition de la spéculation autour de la revitalisation du canal de Lachine.

Le parc de logement sociaux et communautaires de Pointe-Saint-Charles constitue un riche patrimoine collectif. Cette richesse se manifeste tant au niveau économique, par la part des revenus qu'elle dégage aux fins de consommation et par les actifs qu'elle représente, qu'au niveau social et humain.

La préservation de ce parc exigera au cours des années à venir une collaboration étroite entre les administrations publiques, les organismes communautaires et les résidents du logement social.

Des solutions spécifiques sont proposées dans ce rapport face aux différentes problématiques rencontrées, mais elles sont d'ordre souvent technique. Pour que le logement social puisse assurer son avenir, les administrations publiques devront grandement modifier leur approche et développer **une vision à long terme**.

C'est surtout cette dimension politique qui est à la base des recommandations du Comité des États généraux, un comité majoritairement composé de résidents du logement social de Pointe-Saint-Charles qui ont alimenté la démarche de leurs réflexions et de leur vécu.

Ces recommandations démontrent avant tout l'importance de proposer des mécanismes de consolidation de l'existant, la responsabilité des administrations publiques à cet égard, et la mise en place d'une instance responsable de ce suivi, accessible localement.

Elles interpellent les gouvernements et leurs agences et sociétés, les intervenants en matière de logement social ainsi que les résidents du logement social et communautaire, les enjoignant tous de

respecter et d'assumer leur part de responsabilité et d'engagement et d'adhérer aux objectifs du projet des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles, qui sont de **préserv**er l'existant et de **préparer** l'avenir.

Note au lecteur

Le lecteur trouvera les définitions des acronymes, des termes et des appellations utilisés dans ce document ainsi qu'une description des différents programmes dans le cadre desquels les projets de logement social ont été réalisés au chapitre « Définitions », à compter de la page 77.

Nous rappelons que dans le présent document, l'appellation LOGEMENT SOCIAL comprend le logement communautaire et le logement public.

Table des matières

EN BREF _____	1	Les coops d'habitation en résumé _____	45
INTRODUCTION _____	4	LES OSBL _____	47
LE QUARTIER ET SES GENS _____	6	Les résultats du sondage _____	48
Le poids du logement social dans le quartier _____	8	La SOCAM _____	51
LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE _____	10	Les OSBL PSBL-P _____	51
LA DÉMARCHE _____	12	La situation actuelle et à venir _____	51
La mobilisation _____	12	Les unités de la SHDM _____	53
L'équipe _____	13	Les unités PALL _____	53
Le sous-comité technique et les autres sous-comités _____	14	Les unités SHDM (art 95) (56.1) _____	54
L'équipe de terrain _____	14	LES HLM _____	55
La confidentialité des renseignements _____	14	Les résultats du sondage _____	56
LE SONDAGE _____	15	LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE _____	61
La méthodologie et la population visée _____	16	L'aide aux ménages à faible revenu _____	63
Les résultats pour l'ensemble du parc _____	17	LES RECOMMANDATIONS _____	65
L'ÉTUDE _____	21	Énoncés de principes _____	65
Les indicateurs pour les coopératives et les OSBL _____	21	Mesures visant la préservation de l'existant _____	66
Les données recueillies _____	22	Les ressources susceptibles d'assurer le suivi des recommandations _____	72
LES COOPS _____	23	POST SCRIPTUM _____	75
Les coops formées entre 1975 et 1979 _____	27	VERS UN COLLOQUE _____	76
La situation actuelle _____	27	Les objectifs _____	76
La situation future des coopératives et les difficultés rencontrées _____	29	Colloque en deux temps _____	76
Les solutions proposées _____	30	LES OUTILS ET LA MÉTHODE _____	78
Les coops formées entre 1980 et 1985 _____	32	LES DÉFINITIONS _____	78
La situation actuelle _____	32	Le logement social _____	78
La situation future et les difficultés rencontrées _____	35	Lexique des termes et acronymes utilisés _____	78
Les coopératives qui éprouvent des difficultés majeures _____	36	Les différents programmes _____	81
Les autres coops et les mesures de préservation _____	39	L'article 61 de la L.N.H. (34.18) SCHL _____	81
Les difficultés reliées à la mécanique du programme _____	41	L'article 95 de la L.N.H. (56.1) SCHL _____	82
Les coops formées entre 1986 et 1994 _____	41	Le PHI _____	85
La situation actuelle _____	42	Le PSBL-P _____	87
La situation future et les difficultés rencontrées _____	44	Le programme PALL _____	88
Les solutions proposées _____	45	Le PHASOM _____	90
		LA MÉTHODE _____	92
		Les normes et les paramètres de comparaison _____	92
		Les prémisses des scénarios de projection _____	92
		LES OUTILS _____	93
		La grille d'inspection des bâtiments _____	93
		Le programme informatique d'analyse financière _____	95
		Le questionnaire organisationnel _____	96
		BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES _____	98

Introduction

Pourquoi les États généraux?³

L'idée des États généraux germait déjà dans la tête de quelques-uns dès le début, au moment où la Société d'amélioration des rues Grand Trunk et Ropery, ancêtre de la SOCAM, prenait son envol. Des architectes fraîchement sortis des écoles étaient là pour développer des projets de coopératives, et les citoyens disaient qu'il fallait créer des projets où les résidents seraient impliqués. Ce que les citoyens avaient en mémoire, c'était la disparition de Loge-Peuple en 1975.

Loge-Peuple s'était donné pour mission de rénover des logements dans la Pointe pour les céder ensuite à des coopératives d'habitation contrôlées par leurs membres. Environ 200 logements ont été rénovés, mais au bout de quatre ans, ils étaient sur le bord d'être revendus. Les citoyens ne les avaient pas pris en charge; personne ne leur avait demandé...

On avait mis sur pied des coops pour qu'elles soient prises en main par les citoyens, mais ceux-ci n'avaient pas été consultés. Cela démontre bien que c'est une chose que de gagner des logements, de les soustraire au marché spéculatif, mais que c'est une autre chose de les conserver à long terme. Il fallait donc impliquer les gens dès le départ, lors du développement des projets. Les coopératives devaient être plus autonomes pour tenir la route.

Puis, il y a quelques années, un autre événement est venu raviver l'idée de tenir des États généraux. Les groupes de ressources techniques avaient fait une présentation lors

d'un colloque; ils avaient élaboré quelques scénarios sur ce qui devait se produire pour les coopératives et les OSBL en habitation au bout de l'entente de 35 ans avec la SCHL. Qu'allait-il se produire avec l'aide au loyer et tout ce à quoi le gouvernement s'était engagé pour la durée de l'hypothèque?

Les groupes de ressources techniques avaient présenté une simulation pour trois coopératives existantes, laquelle démontrait que si on ne réagissait qu'à la dernière minute, à la fin de l'entente, cela pourrait facilement se traduire par des augmentations de loyer de 40% à 50% pour les membres. Par contre, si on se mettait à planifier dès maintenant en vérifiant l'état des projets, on serait peut-être en mesure d'apporter les ajustements nécessaires en cours de route pour que la fin des ententes ne signifie pas la fin des projets.

En plus d'être alimentés par ces réflexions, nous nous étions tout à coup rendu compte qu'au fil des ans, près de la moitié du stock de logements locatifs de Pointe-Saint-Charles était maintenant devenu accessible aux ménages à faible et à modeste revenus; pas tous des logements accessibles aux faibles revenus, mais une grande majorité avec des loyers très inférieurs à la moyenne du marché.

Tout ce stock de logements constituait une belle réussite, mais les gouvernements prétextaient depuis dix ans que la Pointe avait maintenant eu sa part et il devenait de plus en plus difficile d'obtenir de nouvelles unités pour le quartier. Alors plutôt que d'essayer de cacher le fait qu'effectivement la proportion de logement social était plus importante à Pointe-Saint-Charles que dans d'autres quartiers de Montréal, pour finalement être les seuls à le croire, nous avons plutôt décidé de nous en faire une fierté; il n'y a pas de déshonneur à se prendre en main et il ne faut surtout pas s'en cacher...

Et cette réussite démontrait bien que les fonds accordés à Pointe-Saint-Charles étaient utilisés efficacement, et les projets étaient là pour en témoigner. Les projets s'adressaient aux gens qui en avaient vraiment besoin.

³ Résumé du témoignage de Charles Guindon, coordonnateur-général du RIL, devant le Comité des États généraux, le 11 novembre 1997.

Cependant, cette image de réussite était ombragée par quelques signes qui nous inquiétaient et le retrait du fédéral venait accentuer cette inquiétude en entraînant par effet domino des répercussions sur l'ensemble du parc. Le gouvernement du Québec voulait hausser le taux d'effort de 25% à 30%. Il y avait des irritants avec l'OMHM qui menaçait depuis deux ans de vendre des HLM de la Pointe parce qu'il n'y avait plus de besoins dans le quartier; la liste de l'OMHM comportait 45 noms alors que celle du Projet Saint-Charles en comptait 800. Il y avait 75 logements HLM vacants parce qu'il n'y avait pas de fonds disponibles pour les entretenir et les remettre en état.

Il y avait également une terrible hantise. Et cette hantise était que certains de ces projets de logement social étaient peut-être en sérieuse difficulté et que les organismes de la Pointe ne le savaient même pas. Il fallait se donner les moyens de vérifier l'état de la situation.

Le projet des États généraux c'était donc d'abord d'établir un portrait précis de la situation, en incluant toutes les composantes du parc. Et pour ce faire, il fallait asseoir à la table tous les intervenants; aussi bien les résidents que les organismes communautaires, et les administrations publiques pour que ces dernières nous disent ce qu'elles étaient en train de faire. La Ville, l'OMHM et la SHQ ont accepté d'embarquer. La SCHL a refusé...

Il fallait aussi vérifier le potentiel financier de l'ensemble du parc; le regroupement économique pourrait-il servir de levier pour la réalisation de nouvelles unités? Un regroupement des coopératives était-il souhaitable pour mettre en commun des ressources? On sentait bien qu'il fallait apporter un souffle nouveau dans le mouvement. Qui allait s'en charger?

Les États généraux permettraient aussi de jeter un regard sur nos organisations de quartier qui sont responsables de la création de la majeure partie des projets de logement social. Toutes ces réalisations n'ont pas laissé beaucoup de

place aux insatisfactions. Le RIL, le Projet Saint-Charles, la SOCAM et Bâtir son quartier n'ont certainement pas réalisé que de bons coups. Les États généraux, particulièrement pour le RIL, constitueraient donc une occasion en or de se mettre à jour, de redéfinir et d'adapter sa mission à la réalité d'aujourd'hui. Et nous pressentons que cette réalité passe par la consolidation de l'existant...

Quant à l'avenir du logement social à Pointe-Saint-Charles, il y a des bâtiments barricadés qu'il faut rénover, il y a 40% des gens dans le besoin qui sont encore mal-logés et il y a le développement du canal de Lachine qui se doit d'avoir des impacts positifs sur le quartier. Si les gouvernements peuvent mettre un dollar⁴ dans la revitalisation du canal, ils peuvent également en mettre un dans la préservation et le développement du logement social dans les quartiers riverains.

⁴ Au moment de rédiger ce rapport, les gouvernements s'étaient engagés à injecter plus de 80 millions de dollars dans la revitalisation du canal de Lachine.

LE QUARTIER et ses gens

« La Pointe » comme on la surnomme familièrement, est un quartier enclavé, presque isolé des quartiers voisins. Au sud-est, la cour de triage du Canadien National et l'autoroute Bonaventure. Aucune vue sur le fleuve Saint-Laurent. Au sud-ouest, les voies d'accès au pont Champlain qui se dressent, telle une muraille aux limites de la ville de Verdun. Au nord-ouest, le canal de Lachine et les trois petits ponts qui permettent de l'enjamber. Et finalement en plein centre, une autre voie ferrée qui divise le quartier en deux parties égales.

Mises à part les installations des compagnies de chemin de fer, les vieilles carcasses industrielles sur les rives du canal et les nouvelles grandes surfaces commerciales aux abords du pont Victoria, le quartier d'aujourd'hui est constitué dans une très grande proportion de bâtiments résidentiels.

Jusqu'à la fin des années 60, les quartiers Pointe-Saint-Charles, Griffintown, Sainte-Cunégonde et Saint-Joseph (aujourd'hui la Petite Bourgogne), sis de l'autre côté du canal, évoluaient en parallèle de façon inquiétante.

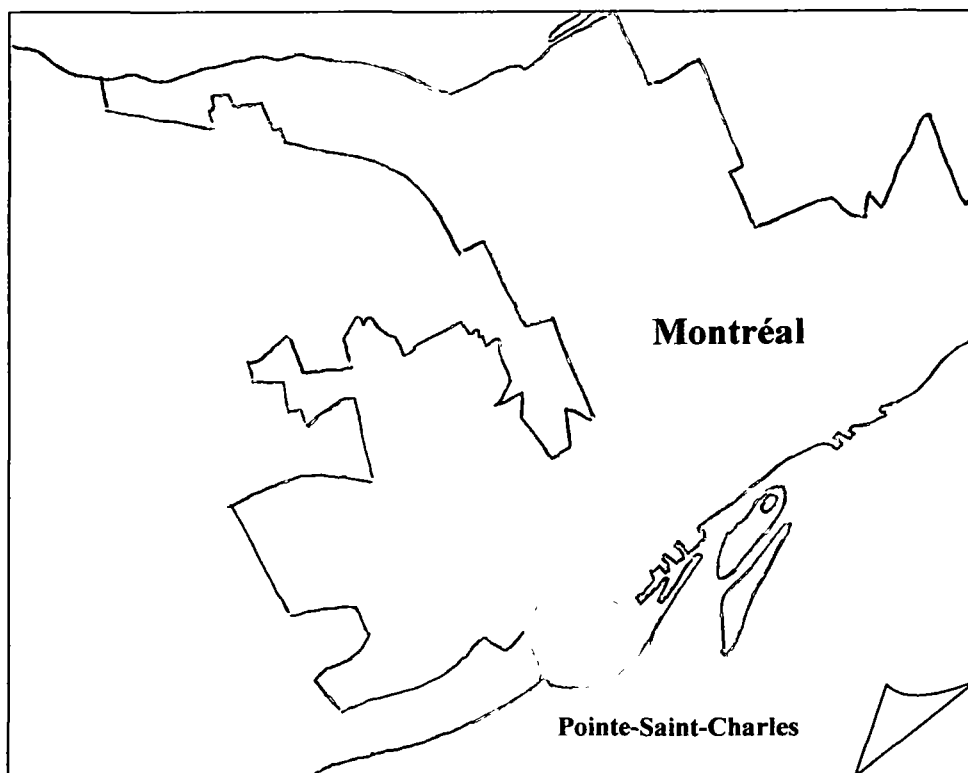
On sait ce qu'est devenu aujourd'hui le Griffintown. À peine reste-t-il quelques bâtiments résidentiels occupés par les plus

féroces enracinés; plus aucune institution, plus d'école, plus d'église, aucune vie de quartier.

Quant aux paroisses Saint-Joseph et Sainte-Cunégonde, dont la rue Notre-Dame constituait le bouillant carrefour des activités, elles seront plus tard victimes de la deuxième vague de l'exode des grandes industries. On rase une grande partie de ces quartiers de la fin des années 60 jusqu'au début des années 70, lors d'interventions massives de rénovation urbaine.

On y construisit de nombreux logements sociaux avec des résultats plus ou moins heureux (par exemple l'îlot Saint-Martin). Au cours des années 80, les terrains encore vacants furent comblés par la construction de condominiums et d'habitations unifamiliales.

Le même destin semblait guetter la Pointe lorsqu'on élimina en 1962 un quartier complet, le Village-aux-Oies (Victoriatown), pour



permettre la construction de l'éphémère Autostade d'Expo 67.

Tous ces quartiers sont situés de chaque côté de l'extrémité est du canal de Lachine. Le Griffintown allait connaître un développement industriel débridé au milieu du 19^e siècle alors que les trois autres allaient se développer de façon plus harmonieuse, réservant une plus grande place au domaine résidentiel.

Les industriels qui avaient trouvé dans le Griffintown et ses « docks » une terre d'accueil incomparable furent prompts à s'exiler vers les banlieues ouest de la ville lorsque le rail, puis la route, vinrent supplanter le canal de Lachine en tant que voie de transport. Ils laissèrent la place à des industries de moindre importance et surtout à un développement chaotique du quartier que les interventions municipales successives ne vinrent qu'accentuer. C'était le signal infaillible du déclin continu du Griffintown.

L'impact de ce premier exil fut moindre sur les industries naissantes des quartiers voisins qui dépendaient moins de la voie d'eau pour leur approvisionnement. Plus particulièrement à Pointe-Saint-Charles, qui du milieu jusqu'à la fin du 19^e siècle, vit quatre grandes opérations de construction résidentielle façonner dans ses grandes lignes le quartier tel qu'on le connaît aujourd'hui. La première opération se fit sur les terres des sulpiciens situées entre le canal et la voie ferrée qui passe au centre du quartier. La deuxième se fit sur les terres de la Congrégation de Notre-Dame, entre la voie ferrée du centre et les cours de triage qui bordent le fleuve. Les deux dernières opérations se déroulèrent à l'extrémité ouest des terres de la Congrégation de Notre-Dame et des terrains de la famille Knox, et sur les terrains bordant la voie d'accès au pont Victoria (le Village-aux-Oies).

Par la suite, le développement se poursuivra en remplissant les lotissements ouverts au 19^e siècle et en ouvrant de nouveaux lotissements au sud-est de la rue Wellington. La trame des rues de Pointe-Saint-Charles sera complétée en 1907.

Jusqu'au milieu du 20^e siècle, le quartier vécut son âge d'or. Les artères commerciales

importantes, les rues Centre et Wellington bourdonnaient d'activités. Au recensement de 1951, la population était de 27 000 personnes et le taux de chômage se situait à 2,5%. On était en plein « baby boom », l'économie du quartier était florissante et de grandes fêtes s'organisaient dans le parc Marguerite-Bourgeoys.

L'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1956 vint annoncer des jours sombres pour la vocation industrielle des quartiers centraux de Montréal et plus particulièrement ceux qui bordaient le canal de Lachine. Le canal tiendra le coup jusqu'en 1968, année où il est définitivement fermé à la navigation.

La modification des infrastructures de transport au pays occasionnée par l'ouverture de la voie maritime amena les grandes entreprises qui bordaient le canal à se relocaliser ailleurs au pays ou même à l'étranger. Nous en avons vu précédemment les répercussions, au cours des années 60, pour les quartiers Sainte-Cunégonde et Saint-Joseph, au nord du canal.

À Pointe-Saint-Charles, les ateliers du Canadien National réduisirent de façon considérable leurs activités au cours de cette période. D'autres grandes entreprises quittèrent définitivement le quartier. Parmi celles-ci, on retrouve les Sucres Redpath, la Belding-Corticelli, la Sherwin-Williams, la Northern Electric (Northern Telecom) et la Canada Packers (Maple Leaf).

Autant d'emplois perdus, de drames humains pour les travailleuses et les travailleurs touchés et leurs familles. Le quartier fut terriblement affecté par ces fermetures qui eurent un impact sur l'activité économique locale. Peu à peu, les rues Centre et Wellington perdirent leurs commerces, la population s'appauvrit, elle diminua, des écoles fermèrent. Du déjà-vu...

Si, en 1951, on pouvait parler de plein emploi à Pointe-Saint-Charles, les dernières statistiques démontrent que près de 50% des personnes sont aujourd'hui sans emploi. Cette population

est passée de 27 000 à 13 100 et le revenu moyen par ménage est inférieur à 25 000 \$.

Le poids du logement social dans le quartier

Parallèlement à ce déclin de l'économie locale, dont la génération actuelle portera longtemps les cicatrices, on assista au délabrement général du quartier et à la détérioration des conditions de logement.

Les grandes opérations antérieures de construction (1850-1950) ont meublé la Pointe d'un parc résidentiel qui va des maisons unifamiliales occupées par leur propriétaire jusqu'aux types plus caractéristiques du quartier que sont les plex et les « walk-up »⁵. Au début des années 70, les logements de ces deux derniers types étaient la propriété, dans une proportion de plus de 50%, d'intérêts extérieurs au quartier. Alors que les bâtiments des propriétaires-résidents étaient généralement bien entretenus, ceux détenus par des propriétaires externes montraient souvent des signes de négligence, et des efforts devaient d'être déployés dans le but de soutirer ces logements du contrôle de ces derniers et de les mettre entre les mains des citoyens.

Conscient de cet impératif, le « Parallel Institute », un organisme à but non lucratif mis sur pied par des professionnels et des universitaires soucieux des changements sociaux, mit de l'avant un projet de démonstration « d'achat, de rénovation et de gestion de logements existants disponibles sur le marché dans un vieux quartier ». Un mandat fut confié au Community Design Workshop de l'Université McGill et une première intervention se fit en 1972 sur un bâtiment acheté par la société Loge-Peuple.

Cela marquait le début de la prise en charge de leurs conditions de logement par les citoyennes et les citoyens de Pointe-Saint-Charles. Et c'est sans doute cette résistance organisée qui fait en sorte que le quartier a pu

préserver une grande partie de son parc original de logements, contrairement aux quartiers voisins.

Loge-Peuple fut active dans le quartier de 1971 à 1974, achetant 17 bâtiments qui comprenaient 122 logements. Elle utilisa même les services de « Les industries des travailleurs de Pointe-Saint-Charles limitée », mise sur pied en collaboration avec le « Parallel Institute », pour procéder à certaines rénovations. Les interventions de Loge-Peuple ne se firent pas sans rencontrer d'énormes difficultés principalement liées à un manque d'expérience généralisé au niveau de la rénovation, à une intervention trop massive pour les ressources disponibles et à l'absence de contrôles et de programmes d'aide. Loge-Peuple cessa ses activités en 1974 alors que la SCHL reprenait possession des bâtiments.

Peu de temps après, le gouvernement fédéral mettait sur pied le programme des coopératives d'habitation en vertu de l'article 61 (34.18) de la Loi nationale sur l'habitation. Le Community Design Workshop, encore présent à ce moment, voulait créer un organisme permanent dans le but d'offrir une gamme de services aux coopératives d'habitation. Le CDLC est ainsi né en 1975 et deviendra plus tard le Groupe CDH, un groupe de ressources techniques qui intervient aujourd'hui dans certains quartiers de Montréal.

À cette époque, un organisme qui avait connu ses meilleurs moments quelques années plus tôt, « La maison du quartier », agonisait. Il ne restait plus qu'un permanent au « front logement » et un reste de subvention qui couvrait la moitié de l'année. Les Services juridiques de Pointe-Saint-Charles (la Clinique juridique à l'époque) travaillaient beaucoup avec les locataires du quartier; ils ont fondé la Société d'amélioration des rues Grand-Trunk et Ropery, qui a réalisé la rénovation du bâtiment situé à cette intersection et amené les locataires à participer à la gestion. Les gens qui voulaient mettre sur pied des coopératives d'habitation étaient encouragés et soutenus par la Société d'amélioration.

⁵ Voir chapitre **Les Définitions**.

En 1977, la Société d'amélioration embauchait des étudiants de l'école d'architecture pour poursuivre et réaliser les projets entrepris durant l'année scolaire. Le gouvernement du Québec venait de créer un programme d'aide aux coopératives d'habitation, dont une partie de subvention destinée aux groupes de ressources techniques. C'était la naissance du Service d'aide à la rénovation de Pointe-Saint-Charles (SARP), qui fusionnera en 1994 avec trois autres groupes de ressources techniques pour former Bâtir son quartier.

En décembre 1978, les conseils d'administration de la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM) et du SARP décidaient de créer un regroupement-logement, contrôlé par les citoyens de Pointe-Saint-Charles : le Regroupement information logement (RIL) était ainsi officiellement fondé. Plus tard, le RIL se dotait d'un comité logement : le Projet Saint-Charles.

Ce regroupement d'organismes est responsable de la création de la plupart des 772 logements coopératifs et des 411 unités OSBL dans Pointe-Saint-Charles. Pendant ce temps, de 1971 à 1991, l'Office municipal d'habitation de Montréal implantait plus de 800 unités HLM dans le quartier.

Aujourd'hui, le RIL, la SOCAM et le GRT Bâtir son quartier interviennent non seulement au plan du développement du logement social et communautaire, mais également à celui de la défense des droits des locataires, à leur accession à du logement subventionné ou abordable et à la préservation de l'ensemble du logement social dans le quartier, comme en témoigne la démarche du projet des États généraux.

En tout, le parc de logement social de Pointe-Saint-Charles est constitué comme suit :

coopératives mixtes :	
33 organismes	496 unités
coopératives PSBL-P :	
14 organismes	276 unités

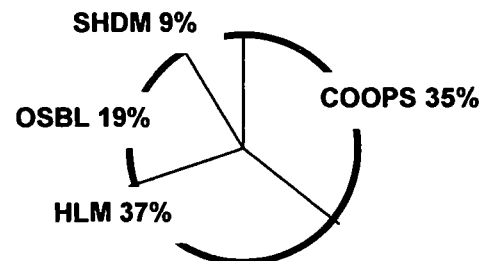
HLM familles :	523 unités
HLM aînés :	
5 tours	312 unités

SHDM (art. 95) :	133 unités
SHDM (PALL) :	
2 projets	59 unités

OSBL en habitation :	
12 organismes	411 unités

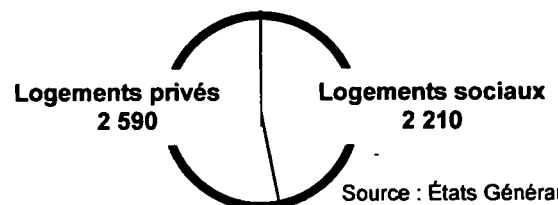
Total : 2 210 unités

Répartition des unités par composante :



Source : États Généraux PSC

Proportion d'unités sociales dans le parc de logements locatifs de Pointe-Saint-Charles :



Source : États Généraux PSC

Le parc entier de logements de Pointe-Saint-Charles comptait, en 1996, 5 945 unités. Le logement social représente donc 37 % de l'ensemble des unités et 46 % des logements locatifs; presque une porte sur deux.

Ce nombre vient donc fortement teinter toutes les données qui concernent le quartier. Et bien que cette proportion de logements sociaux soit sans doute unique par rapport aux autres quartiers de Montréal ou à l'ensemble du Québec, notre analyse du profil socio-économique et du taux d'effort démontre que les besoins de la population locale en logements destinés aux faibles et modestes revenus ne sont comblés qu'à 60%.

Le profil socio économique

Nous dressons ici un profil sommaire des résidents du quartier en nous intéressant surtout aux données économiques et à l'élément logement. La base des données provient du dernier recensement de Statistique Canada réalisé en 1996. L'année de référence en ce qui concerne les revenus est donc 1995.

Lors du recensement de 1996, le quartier était composé de 5 945 ménages, dont 1 145 ménages propriétaires et 4 800 ménages locataires. Le français était la langue maternelle de 59,1% des résidents, l'anglais celle de 29,6% des résidents alors que les autres langues étaient utilisées par 11,3% des résidents. La population immigrante représentait 12,8% des résidents.

Les revenus

Le revenu moyen par ménage locataire était de 20 231 \$; il était de 24 663 \$ en incluant les ménages propriétaires. Pour 28,8% de l'ensemble des ménages (propriétaires et locataires), le revenu était inférieur à 10 000 \$; pour 26,7% des ménages le revenu se situait entre 10 000 \$ et 19 999 \$ et pour 13,8% d'entre eux, entre 20 000 \$ et 29 999 \$

Enfin, pour 30,7% des ménages, le revenu annuel était de 30 000 \$ et plus. Les revenus étaient donc inférieurs à 20 000 \$ pour 55,5% des ménages.

Cela signifie qu'au moins 55% des ménages disposaient d'un revenu qui se situait à la limite ou en-dessous du niveau des besoins impérieux. Rappelons qu'en 1996, les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux,

tels qu'établis par la SCHL pour la région métropolitaine, étaient les suivants :

BESOINS IMPÉRIEUX⁶

1 personne seule	2 - 3 personnes	4 - 5 personnes	6 personnes et +
18 000 \$	22 000 \$	27 000 \$	32 500 \$

Source : SCHL

La taille des ménages

1 personne	2%
2 personnes	28%
3 personnes	15%
4-5 personnes	14%
6 personnes et +	2%

Source : Statistique Canada 1996

Le ménage moyen était composé de 2,2 personnes.

L'âge de la population

L'âge des résidents du quartier se répartissait comme suit⁷ :

groupe d'âge	selon population totale	selon soutien du ménage
0-14 ans	20%	-
15-34 ans	29%	28%
35-44 ans	18%	24%
45-64 ans	21%	29%
65 ans et +	12%	19%

SOURCE : Statistique Canada 1996

L'éducation

Au niveau de la fréquentation scolaire, sur une population totale de 1 525 personnes âgées de 15 à 24 ans, 745 (49%) ne fréquentaient pas l'école, 710 (47%) fréquentaient l'école à temps plein, et 65 (4%) fréquentaient l'école à temps partiel, et en ce qui concerne les niveaux d'études complétées, pour une population totale de 10 335 personnes âgées de 15 ans et plus, le portrait était le suivant :

⁶ Utilisé par la SHQ pour l'établissement des grilles de pondération des revenus en fonction de l'aide au loyer.

⁷ Le total peut excéder 100% car les chiffres sont arrondis.

niveau	diplôme	nombre et %
Inférieur à la 9 ^e année	n/a	3 140 (30%)
9 ^e à 13 ^e année	avec certificat sans certificat	2 500 (24%) 1 400 (14%)
école de métiers	certificat ou diplôme	230 (2%)
autres non universitaires	sans certificat avec certificat	560 (5%) 885 (9%)
études universitaires	sans grade bacc ou diplôme	575 (6%) 1 035 (10%)

Source : Statistique Canada 1996

Le logement et les loyers

Statistique Canada a mis en relation le loyer brut payé⁸ et le type de réparations requises dans le logement selon leur enquête. Nous rapportons ici les données concernant les 4 800 logements locatifs du quartier en les comparant avec celles de Montréal.

Loyer brut	Type de travaux nécessaires	Pointe-Saint-Charles	Montréal
moins de 300 \$	entretien régulier	970 (20,2%)	(7,4%)
	rép. mineures	275 (5,7%)	(1,6%)
	rép. majeures	95 (2,0%)	(0,7%)
	total	1 335 (27,8%)	(9,7%)
de 300 \$ à 399 \$	entretien régulier	550 (11,5%)	(12,7%)
	rép. mineures	260 (5,4%)	(4,3%)
	rép. majeures	120 (2,5%)	(1,9%)
	total	930 (19,4%)	(18,8%)
de 400 \$ à 599 \$	entretien régulier	1 240 (25,8%)	(31,6%)
	rép. mineures	545 (11,4%)	(11,3%)
	rép. majeures	175 (3,6%)	(4,6%)
	total	1 960 (40,8%)	(47,5%)
de 600 \$ à 799 \$	entretien régulier	270 (5,6%)	(11,5%)
	rép. mineures	100 (2,1%)	(4,2%)
	rép. majeures	45 (0,9%)	(1,6%)
	total	415 (8,6%)	(17,3%)
de 800 \$ à 999 \$	entretien régulier	25 (0,5%)	(2,9%)
	rép. mineures	0 (0,0%)	(1,0%)
	rép. majeures	0 (0,0%)	(0,4%)
	total	25 (0,5%)	(4,3%)
1 000 \$ et plus	entretien régulier	105 (2,2%)	(1,8%)
	rép. mineures	20 (0,4%)	(0,5%)
	rép. majeures	0 (0,0%)	(0,2%)
	total	125 (2,6%)	(2,5%)
Total	ent. régulier	3 160 (65,8%)	(67,8%)
	rép. mineures	1 205 (25,1%)	(22,9%)
	rép. majeures	445 (9,3%)	(9,3%)
	total	4 800 (100,0%)	(100,0%)

⁸ Compilation faite par Statistique Canada des coûts relatifs au gîte, incluant les coûts de chauffage, de gaz, d'électricité et de la taxe d'eau. Pour la grande région de Montréal, le loyer brut moyen est de 540 \$ alors qu'il est de 518 \$ pour la ville de Montréal.

Le taux d'effort

La proportion du revenu consacré au loyer par les ménages locataires était la suivante :

- 2 835 ménages (59,4% des ménages) y consacraient 25% et plus (chiffres pour Montréal non disponibles);
- 2 295 ménages (48,1% des ménages) y consacraient 30% et plus, comparativement à 46,2% pour l'ensemble de Montréal;
- 1 425 ménages (29,8% des ménages) y consacraient 50% et plus, comparativement à 25,3% pour l'ensemble de Montréal.

Ce dernier taux d'effort 50% et plus se rencontrait surtout dans les groupes suivants⁹ :

- 53,2% des ménages locataires âgés de 15 à 24 ans;
- 36,7% des ménages locataires constitués de personnes seules;
- 36% des familles monoparentales;
- 32% des ménages dont le soutien est une femme.

⁹ Autrement dit, dans le premier exemple, 53,2% des ménages locataires formant le groupe des 15-24 ans consacrent 50% et plus de leur revenu au loyer alors que le reste (46,8%) consacrent moins de 50%.

La démarche La démarche

Nous traitons ici des aspects humains et logistiques de la démarche des États généraux. Les aspects techniques sont présentés plus loin dans ce document, au chapitre consacré à l'étude proprement dite.

La réalisation du projet des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles commandait une démarche adaptée au quartier et à chacune des composantes du parc de logement social. Par exemple, l'approche pouvait s'avérer fort différente selon que les projets visités étaient des coopératives, des OSBL ou des HLM.

Au départ, il fallait intéresser les résidents et les administrateurs du logement social au projet et les amener à adhérer à ses objectifs. Nous avons convenu d'un thème susceptible de regrouper les résidents du logement social autour d'une démarche commune en plus d'énoncer clairement les objectifs du projet :

Logement social à Pointe-Saint-Charles préserver l'existant préparer l'avenir

L'incursion et la mobilisation nécessaires n'ont pas été réalisées sans parfois rencontrer de fortes résistances, ou à tout le moins une méfiance fort compréhensible de la part des administrateurs et des membres des projets visités.

Le plus grand défi consistait à expliquer les objectifs et les enjeux du projet de façon à ce qu'ils soient compris par le plus grand nombre

tout en démontrant l'indépendance de la démarche face aux gouvernements.

La mobilisation

Les porteurs du projet, le RIL et Bâtir son quartier avaient déjà convenu de confier l'orientation et l'encadrement à un comité composé majoritairement de citoyens de la Pointe, le raisonnement étant que chaque personne siégeant sur ce comité allait être en mesure d'ouvrir des portes et que la représentativité majoritaire des citoyens au sein du comité allait en quelque sorte sécuriser les administrateurs et les résidents du logement social quant aux objectifs du projet. Le recrutement des personnes pour former ce comité constitua donc le premier pas de la démarche de mobilisation. Le Comité des États généraux tint sa première rencontre le 29 juillet 1997.

Un lancement officiel fut organisé et eut lieu le 9 septembre 1997 au sous-sol de l'église Saint-Charles sur la rue Centre. Toutes les coopératives, les OSBL et les associations de locataires de HLM furent invités ainsi que des représentants des différentes instances locales, municipales et gouvernementales impliquées dans le projet. Plus de 125 personnes assistèrent à cet événement de lancement qui fut couvert par la télévision (CFCF-12), la radio (CBF-Radio-Canada et CIBL) et l'hebdomadaire local, la Voix Populaire.

Dès le lendemain, nous commençons la distribution des dépliants de promotion du projet à presque toutes les portes de logement social du quartier. Par la suite, il fallait prendre rendez-vous avec les différents groupes afin d'aller leur expliquer, dans leur cuisine, la nature du projet, leur demander d'adhérer à la démarche et de nous confier diverses informations de nature confidentielle.

Il faut mentionner ici qu'à la suite du lancement, personne ne se bousculait aux portes pour adhérer au projet ou simplement demander des informations. Il a fallu relancer à plusieurs reprises les opérations par téléphone

et par courrier et c'est au compte-gouttes que les représentants acceptaient alors de nous rencontrer. Certains groupes ont dû être rencontrés à plusieurs reprises souvent parce que les informations sur les États généraux devaient être présentées une première fois devant le conseil d'administration et par la suite devant l'assemblée des membres.

La résistance et la méfiance notoire des résidents de Pointe-Saint-Charles, qui leur avaient permis de préserver leur patrimoine résidentiel, jouaient maintenant contre nous. Notre démarche était parfois perçue comme étant de l'ingérence dans les affaires des groupes.

Nous avons obtenu la collaboration de la SHQ et de la SCHL qui ont fait parvenir aux différents groupes relevant de leurs programmes respectifs une lettre les invitant à participer au projet. Par la suite, nous avons tout de même réussi à rallier la majorité des groupes, souvent à l'usure. Certains groupes qui ont refusé manifestent maintenant le désir d'adhérer au projet alors que nous sommes à rédiger le rapport final.

L'équipe

L'équipe à l'origine de ce rapport est composée du Comité des États généraux, du sous-comité technique, d'autres sous-comités et de l'équipe de terrain.

Formé en juillet 1997, le Comité des États généraux est composé des personnes suivantes :

- Jean-Guy Dutil, président du Comité;
- Lucienne Brie, OSBL;
- Françoise Beauchamp, coop;
- Yimo Endodo Efinda, coop;
- Arthur Ouellette, OSBL;
- Thérèse Duclos, HLM;
- Murielle Sauvé, Projet Saint-Charles;
- Christian Roberge, GRT Bâtir son quartier;
- Louise Hébert, OMHM;
- Suzanne Laferrrière, Ville de Montréal;
- Sarah Humphrey, coordonnatrice de la recherche, Bâtir son quartier;
- Jean Boivin, coordonnateur du projet, RIL

D'autres personnes ont fait partie de ce comité à un moment ou à un autre, mais elles ont cessé de participer à ses travaux avant la rédaction du rapport final. Notons également que la représentante de l'Office municipal d'habitation de Montréal ainsi que la représentante du service de l'habitation de la Ville de Montréal ne sont pas partie prenante des recommandations du comité, d'une part parce que ces recommandations pourraient viser leurs administrations respectives, ce qui les placerait dans une position conflictuelle, et d'autre part pour laisser le champ libre aux citoyens de Pointe-Saint-Charles dans l'élaboration de ces recommandations. La précieuse participation de ces représentantes municipales aux travaux du comité a principalement consisté en un apport d'informations, en un soutien consultatif et en leur présence active au sein de sous-comités.

Au même titre, la Société d'habitation du Québec a été invitée à siéger sur le comité, ce qu'elle a décliné pour des raisons de conflits potentiels. Elle jugeait de plus que sa participation était plus pertinente au sein du sous-comité technique. Quant à la SCHL, elle n'a pas été invitée compte tenu de son refus de collaborer à l'élaboration ou au financement du projet, qui pourtant visait l'étude de plus de 500 unités mises sur pied via des programmes qu'elle administre.

Le Comité des États généraux s'est réuni 19 fois en cours de projet. Son rôle en était un de consultation et de coordination, d'encadrement, d'orientation et de validation. Le comité des États généraux n'est pas un groupe de pression; d'autres groupes de Pointe-Saint-Charles sont mieux outillés et beaucoup plus performants à ce chapitre. Sa mission première était d'encadrer l'étude du parc de logement social.

Le groupe qui le compose a su prendre sa place d'entrée de jeu et affirmer son indépendance et sa liberté d'action en prenant une certaine distance face au RIL et à Bâtir son quartier, ses parrains. Tel que résumé simplement et clairement par son président lors de la première rencontre : « Nous ne serons

pas ici pour estampiller des décisions qui auront été prises ailleurs! ».

Le sous-comité technique et les autres sous-comités

Le sous-comité technique était composé de la coordonnatrice de la recherche, Sarah Humphrey, de Christian Roberge de Bâtir son quartier, et de représentants de la SHQ, groupe auquel venait occasionnellement se greffer le coordonnateur du projet, Jean Boivin. Le travail du sous-comité consistait à développer les outils d'analyse, à définir les paramètres, convenir des indicateurs et élaborer les différentes méthodes d'application de ces divers supports techniques. La coordonnatrice de la recherche venait ensuite présenter les résultats des travaux du sous-comité technique au Comité des États généraux.

Le sous-comité technique a également travaillé à l'élaboration du questionnaire du sondage. D'abord piloté par Sarah Humphrey, ce sous-comité a fini par devenir distinct du sous-comité technique. La SHQ n'en faisait pas partie. Il était composé, en plus de Sarah Humphrey, de Louise Hébert de l'OMHM, de Suzanne Laferrière du Service de l'habitation de la Ville de Montréal et de Danielle Juteau de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Plus tard en cours de projet, Sarah Humphrey a dû délaissier ce sous-comité pour consacrer son temps à l'analyse des projets. Jean Boivin a alors pris la relève.

Enfin, trois mois avant la remise du rapport, un sous-comité d'analyse des projets a été formé et il était composé de Sarah Humphrey, Christian Roberge, Jean-Guy Dutil et Jean Boivin. Ce sous-comité a travaillé à l'analyse de chacun des projets dans le but de regrouper les résultats dans le rapport global.

L'équipe de terrain

La visite des groupes, surtout au niveau des coopératives, était assumée par Sarah Humphrey et Jean Boivin, respectivement coordonnatrice de la recherche et

coordonnateur du projet. Ils rencontraient les groupes ensemble ou séparément. Le président du Comité des États généraux, Jean-Guy Dutil, a participé quant à lui à deux rencontres avec des groupes de citoyens.

Pour l'inspection des immeubles, l'équipe de terrain pouvait compter sur les services de Serge Lalonde et Jacques Devault, tous les deux inspecteurs en bâtiment à la Société d'habitation du Québec. Près d'une centaine de bâtiments ont été inspectés.

La confidentialité des renseignements

Lorsque l'équipe de terrain des États généraux entreprenait sa démarche de collecte de données auprès de chacune des coopératives, elle s'engageait par écrit à respecter entièrement la confidentialité des renseignements et des informations qui lui étaient confiés. Les références directes à l'appellation des projets ainsi qu'aux adresses des logements n'allaient être utilisées que lors de la présentation du rapport destiné aux membres des projets étudiés.

Ce respect de la confidentialité des renseignements s'étendait également au Comité des États généraux où la référence à des coopératives ou à des OSBL particuliers se faisait en ayant recours à des numéros plutôt qu'à des noms.

Aux fins du présent rapport, les projets sont donc identifiés au moyen de numéros, protégeant ainsi la confidentialité des renseignements. Les rédacteurs du rapport, qui font également partie de l'équipe de terrain, sont les seuls à connaître la séquence de numérotation des projets étudiés.

LE SONDAGE

Le portrait socio-économique des résidents du parc du logement social, un constat de leur degré de satisfaction par rapport à leur logement et la perception de leur quartier constituaient des volets importants de l'étude.

Un sondage est la seule façon de rejoindre un nombre important de résidents tout en respectant la confidentialité quant aux questions relatives au revenu, à l'âge, à la satisfaction, etc. Le Comité des États généraux, après avoir exploré d'autres alternatives ainsi que diverses formes de sondage, a décidé de procéder au moyen d'un sondage téléphonique pour atteindre le meilleur taux de réponses possible et ceci avant le période des déménagements de juillet 1998. Le sondage s'est donc déroulé en juin 1998.

Un sondage est aussi un excellent outil de gestion pour un propriétaire soucieux de servir sa clientèle. L'équipe du terrain des États généraux a donc approché l'OMHM et la SHDM pour leur proposer d'être partenaires dans l'élaboration et la réalisation d'un sondage auprès de leurs locataires dans Pointe-Saint-Charles. Les deux organismes ont exprimé leur intérêt et nous nous sommes entendus sur une démarche commune, soit l'élaboration conjointe des questions, le choix d'un bureau de sondage, et la façon de traiter les données. Les deux organismes municipaux ont également participé financièrement au sondage. La représentante de la Ville de Montréal aux États généraux s'est jointe au sous-comité du sondage en apportant un soutien important quant à la définition de l'échantillon, la formulation des questions et l'interprétation des données.

Les objectifs et l'élaboration du questionnaire

Le nouveau sous-comité a défini les objectifs du sondage et ceux-ci ont été validés par le Comité des États généraux. Ces objectifs sont les suivants :

- 1- dresser un profil socio-économique des résidents des coopératives d'habitation, des projets à but non lucratif, des immeubles de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM);
- 2- évaluer à quel degré les besoins des résidents en matière de logement sont comblés;
- 3- poser un certain nombre de questions pertinentes aux clientèles de chacune des composantes du parc.

Le sous-comité a élaboré un questionnaire préliminaire qui comprenait des questions concernant les éléments suivants :

- 1- le profil socio-économique (type de ménage, nombre de personnes, âge, revenu, source de revenu, langue, lieu de naissance, etc.);
- 2- le logement (grandeur, loyer, l'année d'entrée dans le logement, etc.);
- 3- la satisfaction des besoins face au logement et à l'immeuble;
- 4- la perception de l'environnement immédiat et du quartier;
- 5- l'intention de déménager ou pas et le pourquoi.

Des questions spécifiques à chaque composante du logement social ont également été formulées. Par exemple, pour les membres des coops, les questions spécifiques visent à établir les raisons pour habiter une coop, le nombre d'heures par mois consacrées à la coop, et le degré de satisfaction vis-à-vis les différents aspects du fonctionnement de la coop. Il y a des sections spécifiques pour les

résidents de l'OMHM, de la SHDM, des OSBL et des coops.

Le comité a invité quatre bureaux de sondage à soumettre des offres de services. *Ad-hoc recherche* a été choisi.

Les membres du sous-comité ont travaillé avec *Ad-hoc recherche* pour finaliser le questionnaire et le traduire en anglais. Ils ont aussi participé à la formation des interviewers¹⁰ et au test préliminaire auprès d'une dizaine de répondants afin de valider le contenu et la forme du questionnaire et évaluer sa durée et le taux de collaboration.

La méthodologie et la population visée

L'univers de l'enquête comprend tous les logements dans Pointe-St-Charles détenus par les coopératives d'habitation, les OSBL, l'OMHM et la SHDM, à l'exception des 75 unités OSBL des Habitations Sherwin¹¹. Pour faire partie de la population visée, une personne doit être en mesure de s'exprimer en français ou en anglais et doit pouvoir être rejointe par téléphone.

Aux fins du sondage, le parc de logement social de 2 135 unités de Pointe-Saint-Charles (2 210 moins 75) a été divisé comme suit :

Coopératives d'habitation	772 unités
OSBL (incluant le PALL)	395 unités
OMHM	835 unités
SHDM (56.1)	133 unités

Nous avons décidé de diviser le parc des coopératives en deux parties : les coops « mixtes » et les coops PSBL-P. Le parc de l'OMHM a aussi été divisé entre les immeubles pour personnes âgées et les immeubles pour familles.

L'objectif du nombre de répondants pour chaque catégorie était le suivant :

¹⁰ Participation à la formation des personnes qui ont procédé aux appels téléphoniques en leur précisant les objectifs visés par les questions.

¹¹ Les Habitations Sherwin ont été inaugurées après la tenue du sondage.

Coops mixtes	100
Coops PSBL-P	100
OSBL (incluant le PALL)	50
OMHM – familles	100
OMHM – personnes âgées	100
SHDM (56.1)	50

Ad-Hoc recherche a reçu une liste de numéros de téléphone des résidents (sans les noms) avec le type d'immeuble déjà indiqué (plex, walk-up, âge du bâtiment, etc.), puis a effectué une sélection aléatoire des répondants au sein de cette liste et a complété 517 entrevues.

Puisque la marge d'erreur augmente lorsque les résultats sont analysés en fonction des sous-groupes (9,8%, 19 fois sur 20), l'échantillon de 100 répondants par groupe ne peut servir qu'à dresser le portrait de chacun des groupes (profil, satisfaction, etc.) et qu'à mesurer les grandes tendances. La taille est insuffisante pour faire une comparaison des données entre les groupes.

L'échantillon

	Potentiel	Échantillon	
Coops mixtes	496	126	25,4 %
Coops PSBL-P	276	76	27,5 %
OSBL et SHDM-PALL	395	51	12,9 %
OMHM familles	523	112	21,4 %
OMHM aînés	312	99	31,7 %
SHDM	133	53	39,8 %

Population totale de l'enquête : 2 135 ménages

Taille de l'échantillon : 517 répondants,

soit 24,2 % des résidents du logement social

Marge d'erreur : 4,4%, et ce, dans 95% des cas

La cueillette des données et leur validation

La cueillette des données a été réalisée à partir du central téléphonique de *Ad-hoc recherche*. Les entrevues ont été réalisées le jour autant qu'en soirée. Aucun répondant n'a été rejeté avant que sept tentatives, à des jours et des heures différents, n'aient été effectuées.

Ad-hoc recherche s'assure d'une validation informatique des données par la production de fréquences simples et via une série de tests permettant de déceler des incohérences. Les données finales ont été présentées sous la forme de bannières incluant une ventilation des résultats de chaque question. Le sous-comité a choisi les variables.

Si une analyse plus poussée des résultats devait être entreprise, il faudrait pondérer les résultats en établissant le coefficient de relation entre la proportion que chaque composante représente par rapport à l'échantillon global et la proportion de chaque composante par rapport au parc réel de logement social.

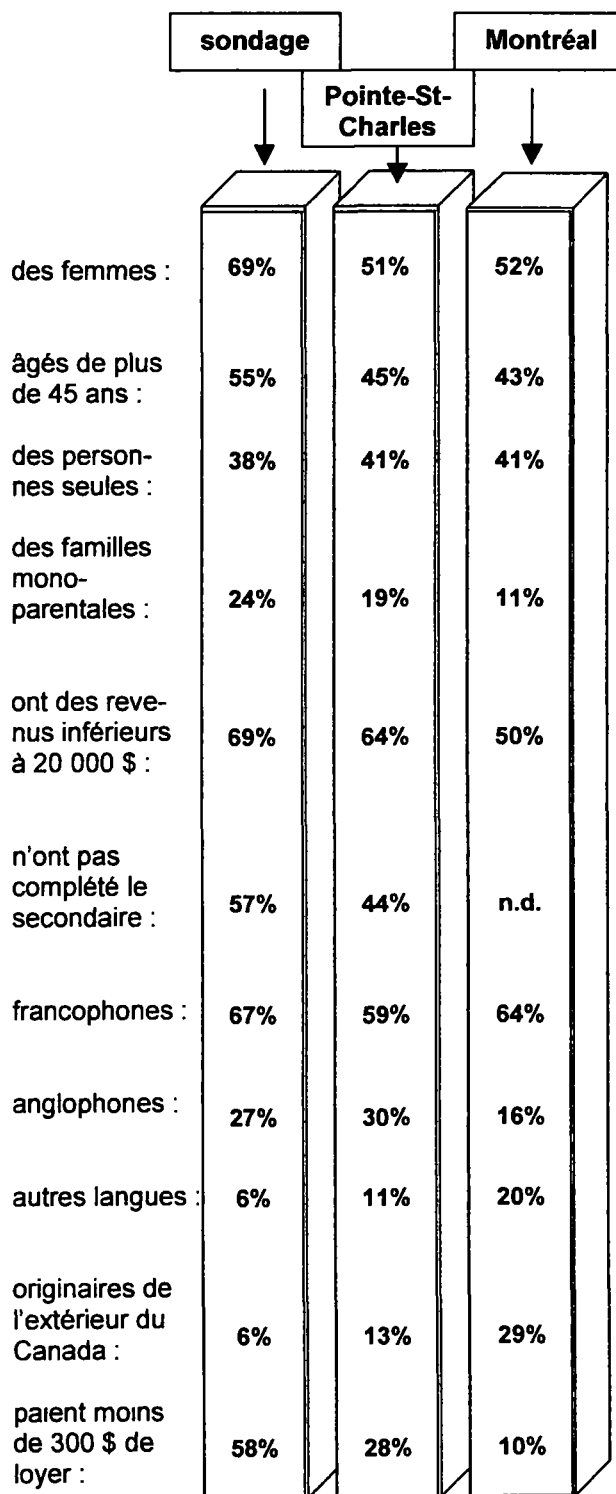
Les résultats pour l'ensemble du parc

Pour la présentation des résultats du sondage, nous n'avons retenu que les traits dominants par rapport aux objectifs énoncés précédemment. Les résultats qui suivent sont valides pour l'ensemble de toutes les composantes du parc de logement social à Pointe-Saint-Charles. Les spécificités inhérentes à chaque composante sont rapportées dans les chapitres qui les concernent.

Lorsque les données correspondantes sont disponibles, les résultats sont comparés aux données obtenues lors du recensement de Statistique Canada de 1996 pour le quartier Pointe-Saint-Charles et pour Montréal.

Le profil des répondants

Les répondants au sondage sont :



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998
Statistique Canada 1996

Les répondants sont à 68,1% des femmes alors que les données pour le quartier et la ville de Montréal oscillent autour de 50%. La composante HLM-aînés, où la proportion de répondants femmes est de 84%, vient fortement influencer ce résultat. Ceci étant établi, il reste que les résultats démontrent que les femmes forment la majorité des locataires du logement social dans le quartier.

La présence de personnes seules dans le parc de logements sociaux correspond à peu près aux profils du quartier et de Montréal. C'est au niveau des ménages monoparentaux que le parc de logement social se démarque, avec une proportion deux fois plus élevée que la ville de Montréal et de 22% supérieure à celle du quartier.

La comparaison des ménages locataires ayant des revenus de moins de 20 000 \$ entre le parc social et le reste du quartier et la ville de Montréal montre des écarts respectifs de 5,1% et 19,1%. Il faut préciser que 12,6% des personnes interrogées lors du sondage n'ont pas fourni de réponse à la question.

Les ménages dont le pays d'origine est autre que le Canada sont beaucoup moins nombreux dans le parc de logement social que dans le quartier, qui se situe lui-même bien en-dessous des données concernant Montréal.

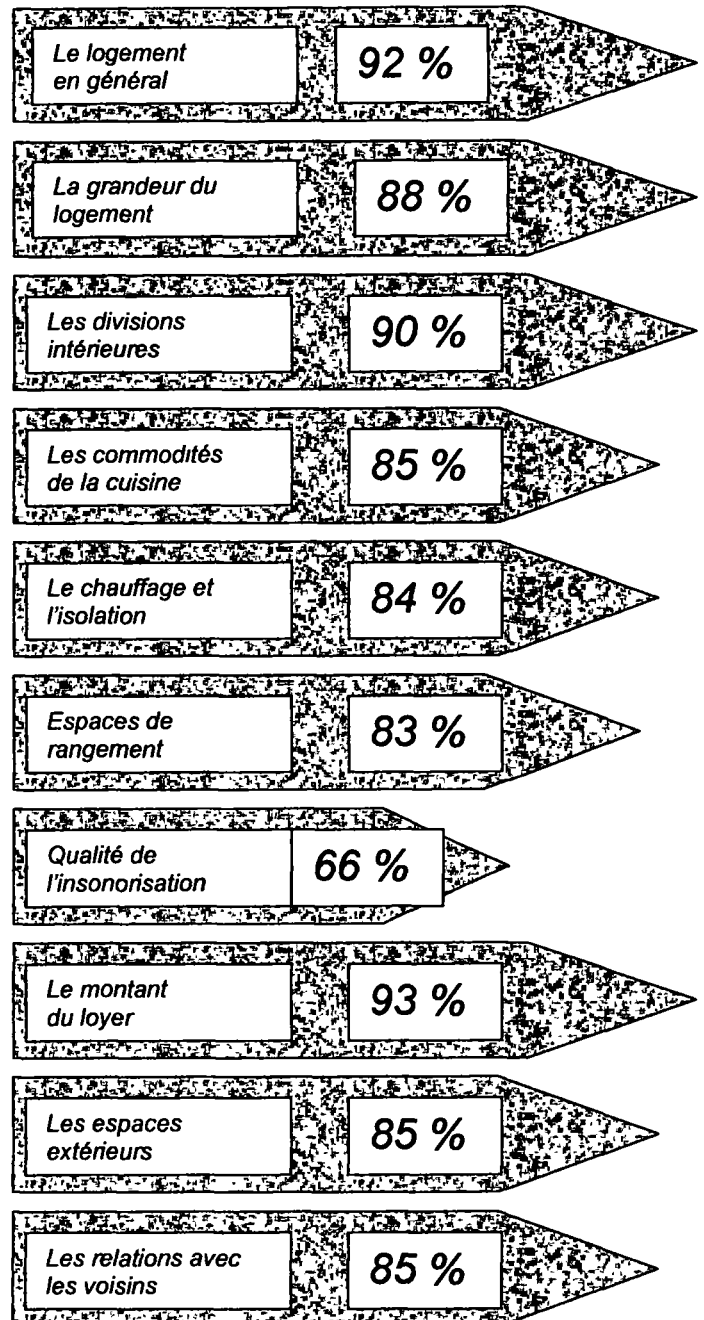
L'enracinement se manifeste par le pourcentage (55%) de répondants qui sont arrivés dans le quartier avant 1982, soit il y a plus de 16 ans.

Enfin, les statistiques concernant les loyers démontrent évidemment les différences entre le marché et le logement social.

Les questions concernant le logement

Tous les répondants ont été questionnés sur des aspects qui concernent directement leurs conditions de logement. Il est bon de noter que 49,3% des répondants habitent des « walk-up », 25,5% des « plex », 24,0% des tours d'habitation et 1,2% des maisons en rangée.

Satisfaction par rapport au logement : (personnes assez ou très satisfaites)



Source . AD-HOC Recherche, Juin 1998

La tendance satisfaction (très ou assez satisfaits) est générale par rapport à l'ensemble des éléments qui concerne le logement et se situe autour de 90%, ce qui est impressionnant. Seulement la question de

l'insonorisation du logement indique une proportion notable d'insatisfaction (35,6% sont peu ou pas du tout satisfaits).

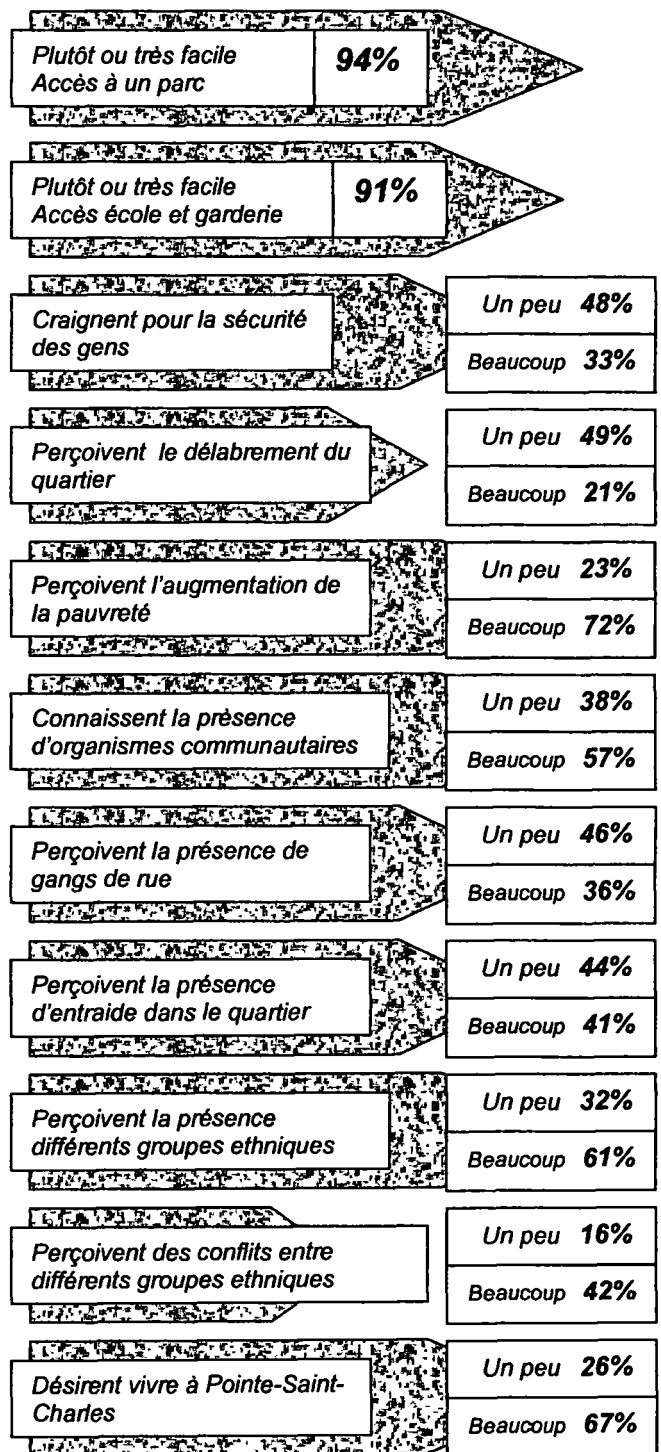
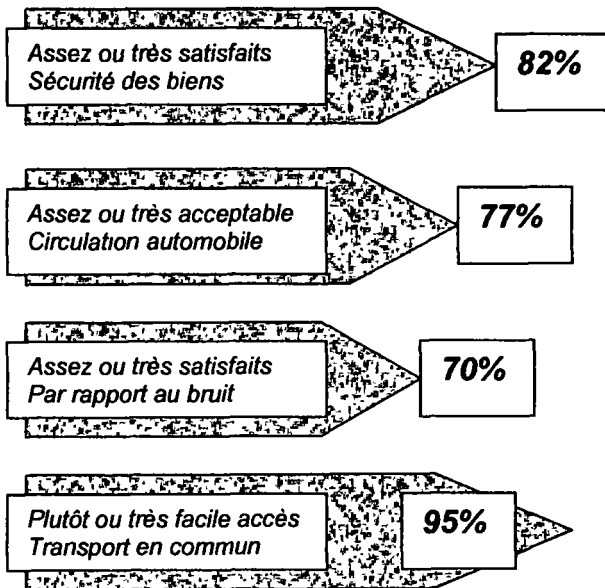
Les unités comptant 4 pièces et demie et plus représentent 62,4% des logements des personnes interrogées.

Invités à identifier le type de réparations requises dans leur immeuble, les répondants ont indiqué des **réparations majeures** dans 16% des cas, des **réparations mineures** dans 19% des cas et un **entretien régulier** dans 55% des cas. 10% des personnes n'ont pas répondu à la question ou ne savaient pas.

Par rapport au voisinage et au quartier

La perception du voisinage et du quartier qu'ont les gens a été déterminée à l'aide d'une série de questions concernant l'accessibilité de certains services et des questions qui visaient plus spécifiquement la perception du quartier. Nous rapportons ici les résultats des réponses à la plupart de ces questions.

Perception de l'environnement :



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998

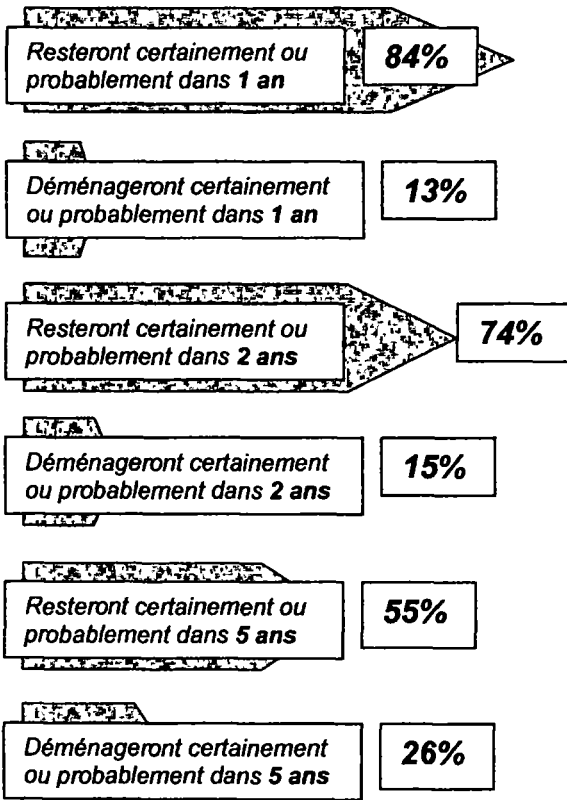
À noter que 72% des répondants perçoivent beaucoup l'augmentation de la pauvreté.

Déménager ou rester là?

Finalement, quant aux intentions des répondants concernant le désir de demeurer dans leur logement ou de déménager, nous avons recueilli les réponses qui suivent. Il faut noter qu'au niveau des raisons pour demeurer ou non dans le logement, la question n'était posée qu'en fonction de la première réponse concernant l'intention de rester ou de déménager et dans combien de temps.

Ainsi, une fois établi au moyen de la première question le désir de rester dans le logement, la question suivante visait les principales raisons qui motivaient ce choix, et à l'indication du désir de quitter, la même méthode s'appliquait. Ce ne sont donc pas les mêmes personnes qui ont répondu aux questions traitant des raisons pour rester et à celles traitant des raisons pour déménager.

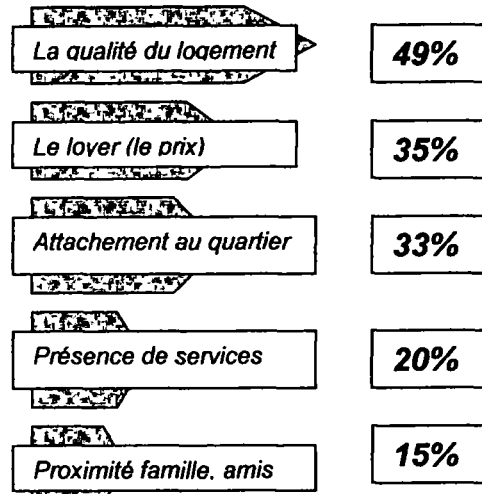
Les intentions des répondants :



Source AD-HOC Recherche, Juin 1998

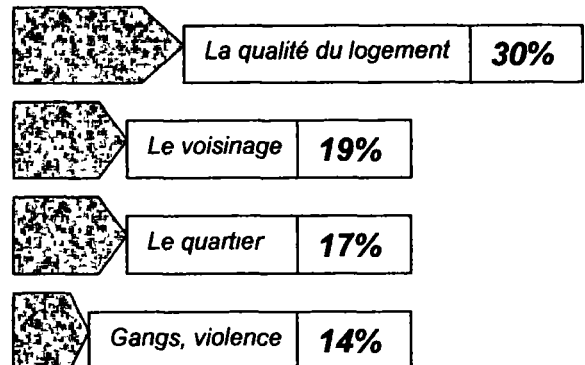
Les principales raisons motivant les intentions :

de rester¹² :



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998

de déménager¹³ :



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998

La qualité du logement constitue à la fois la raison principale pour rester et celle pour quitter. Le prix du loyer figure parmi les principales raisons pour rester (35,3%) alors qu'il vient très loin dans la liste des raisons pour quitter (6,3%).

¹² 249 répondants sur 517. Une fois qu'on a établi l'intention du répondant de rester ou de déménager, ce dernier était invité à indiquer ses motifs. Il ne s'agit donc pas des mêmes répondants pour les raisons de rester et celles de déménager. Le tableau rapporte les 5 raisons les plus souvent évoquées. Le total peut excéder 100% à cause de la possibilité pour un répondant d'évoquer plusieurs raisons.

¹³ 79 répondants sur 517. Le tableau rapporte les 4 raisons les plus souvent évoquées. Le total peut excéder 100% à cause de la possibilité pour un répondant d'évoquer plusieurs raisons.

L'étude

Nous présentons ici les résultats de l'étude entreprise dans le cadre des États généraux du logement à Pointe-Saint-Charles. Nous commençons par décrire les indicateurs et les données recueillies qui constituent la base de l'analyse et des projections.

Nous abordons par la suite les coopératives d'habitation, puis les organismes à but non lucratif, qui incluent le parc SHDM, pour enfin terminer avec les résultats concernant le parc des HLM, basés en grande partie sur les informations communiquées par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

Suit une analyse du potentiel économique que représentent les actifs des coopératives d'habitation. Les résultats de l'étude ont amené le Comité des États généraux à énoncer les recommandations figurant au chapitre qui suit celui de l'étude proprement dite.

Les indicateurs pour les coopératives et les OSBL

Aux fins du rapport global, l'analyse des projets a été réalisée en tenant compte de certains paramètres reconnus et validés par le Comité des États généraux. Cette liste d'indicateurs permet d'identifier la situation d'un organisme et le regroupement des données concernant l'échantillonnage étudié permet de dégager une analyse comparative de l'ensemble du parc.

Les indicateurs financiers retenus sont les suivants

- 1- surplus/déficits d'opération au cours des deux dernières années¹⁴ ;

¹⁴ À l'exception des coopératives PSBL-P

- 2- hausses des loyers au cours des deux dernières années;
- 3- taux combiné significatif de vacances et mauvaises créances et le montant des loyers à recevoir en fin d'exercice;
- 4- comparaison entre les loyers des projets et le loyer moyen du marché;¹⁵
- 5- alimentation de la réserve de remplacement pour au moins 80 % du montant prévu;¹⁶
- 6- l'état de la réserve générale des projets :
 - les surplus accumulés;
 - les déficits accumulés;
- 7- le remboursement d'aide à la SCHL et le montant retourné.

Les indicateurs concernant l'état des bâtiments

- 1- travaux urgents à faire, qui relèvent de la réserve de remplacement et qui concernent la sécurité et la salubrité;
- 2- comparaison entre les dépenses moyennes en entretien et les normes de la SHQ.¹⁷

Projections sur 20 ans

- 1- réserve de remplacement suffisamment alimentée pour réaliser les travaux identifiés lors de l'inspection;
- 2- les surplus/déficits accumulés dans l'avenir selon les projections;
- 3- la capacité financière des projets dans 20 ans ou à la fin de l'entente si elle survient avant (surplus/déficit, relation hypothèque/valeur marchande¹⁸ et état de la réserve);
- 4- les différents types de solutions envisagées pour les cas qui présenteront des difficultés

¹⁵ Le loyer moyen déterminé par la SCHL est utilisé plutôt que le loyer médian car ce dernier tient compte de l'ensemble de l'île de Montréal. Il est donc beaucoup plus élevé que le loyer moyen du secteur. Voir plus loin la mise en garde concernant la référence au Loyer moyen SCHL.

¹⁶ Il s'agit ici de montants effectifs de la réserve, et non pas de la réserve théorique. 80% est un pourcentage acceptable parce qu'il y a normalement un délai entre la fin de l'exercice financier vérifié et le transfert à la réserve des montants prévus pour l'année.

¹⁷ Voir le chapitre **les outils et la méthode**.

¹⁸ Voir le chapitre sur le **potentiel économique**.

financières au cours de ces 20 années de projections.

*Les indicateurs de la santé organisationnelle des coopératives*¹⁹

- 1- un conseil d'administration qui tient des rencontres régulièrement et qui assume ses responsabilités;
- 2- une majorité des membres qui participent à l'assemblée générale;
- 3- une participation des membres suffisante pour accomplir les tâches;
- 4- des dépenses et une perception des loyers bien contrôlées;
- 5- lorsqu'il y a présence d'un gestionnaire externe, celui-ci contribue au bon fonctionnement du projet;
- 6- une perception générale que le projet fonctionne bien;
- 7- les points forts et les points faibles les plus souvent rencontrés.

Les rapports

La cueillette des données en fonction de tous ces indicateurs permettent de dresser un rapport pour chacun des projets étudiés qui alimente à son tour le rapport global. Ces rapports s'articulent en utilisant les éléments suivants.²⁰

- 1- l'historique des revenus et des dépenses au cours des deux dernières années;
- 2- une fiche comparative des loyers par rapport à la moyenne de l'échantillon et au loyer moyen du marché dans le Sud-Ouest, tel qu'établi par la SCHL;
- 3- une comparaison entre les dépenses de chaque projet et les normes de la SHQ ainsi que la moyenne des dépenses de l'ensemble de l'échantillon;
- 4- un calendrier des travaux identifiés relevant de la réserve de remplacement et un

calendrier des travaux récurrents d'entretien;

- 5- des projections relatives à la capacité de financer les travaux identifiés au moyen de la réserve de remplacement;
- 6- une projection sur 20 ans des revenus et des dépenses et donc des surplus et des déficits;
- 7- lorsque nécessaire, différents scénarios susceptibles d'améliorer la situation financière de chaque organisme.

Les données recueillies

Pour chacun des projets étudiés, nous avons procédé à une inspection du ou des bâtiments en utilisant la grille de référence²¹ à l'exception d'un projet où nous avons dû nous référer au rapport d'inspection de la SCHL parce que cette inspection venait tout juste d'avoir lieu et que les membres du projet en question ne désiraient pas une deuxième inspection à un si court intervalle.

Au niveau des données financières, nous avons recueilli les derniers états financiers vérifiés. Pour les coopératives mixtes, nous avons eu accès aux états financiers des deux dernières années en plus du budget de l'année en cours. Pour les coopératives PSBL-P, nous avons consulté les données réelles de l'année précédente et le budget de l'année en cours et finalement pour les OSBL, les deux dernières années réelles et le budget de l'année en cours. Dans tous les cas, nous avons eu accès aux données concernant l'évaluation municipale et les taxes. De plus, nous avons obtenu l'échelle des loyers ainsi que les fiches descriptives des typologies et des services inclus dans le loyer.

En ce qui a trait aux données concernant la santé organisationnelle, certaines coopératives ont répondu à un questionnaire d'auto-évaluation (9 sur 29), et la méthode pouvait différer d'une coopérative à l'autre; les unes acceptant la dynamique de la comparaison des réponses entre les membres afin de dégager

¹⁹ Ces indicateurs ne s'appliquent qu'aux coopératives d'habitation seulement. Pour l'analyse de la santé organisationnelle des OSBL, la méthode est différente. Voir plus loin le chapitre consacré aux OSBL.

²⁰ Les éléments 2 et 3 figurent dans les tableaux du présent chapitre.

²¹ Voir extrait de la grille d'inspection au chapitre la méthode et les outils.

des consensus et d'autres préférant remplir le questionnaire, anonymement, et nous les remettre par la suite pour compilation. Pour les OSBL, nous avons rencontré le conseil d'administration du plus gros OSBL en habitation du quartier et avons questionné l'équipe de la SOCAM.

L'analyse de la santé organisationnelle des projets repose donc en grande partie sur l'opinion experte de l'équipe de terrain qui se dégage de ces différentes rencontres.

LES COOPS

L'échantillon

L'échantillon des coopératives d'habitation étudiées dans le cadre du projet des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles comprend en tout 29 des 47 coopératives du quartier. Par contre, 33 des coopératives ont adhéré au projet. Il y a donc quatre coopératives qui ont adhéré et qui ne font pas partie du rapport global parce que leur adhésion tardive n'a pu permettre une analyse approfondie des données concernant leur projet avant le dépôt de ce rapport. Ces coopératives seront incluses dans la deuxième édition du rapport qui sera mis à jour en fonction du colloque à venir.²²

Les coopératives qui ont adhéré :

	projets	%	unités	%
Coops mixtes	24	72,7%	390	78,9%
Coops PSBL-P	9	64,3%	163	60,8%
Total	33	70,2%	553	71,6%

Les coopératives étudiées :

	projets	%	unités	%
Coops mixtes	21	63,6%	328	66,4%
Coops PSBL-P	8	57,1%	145	54,1%
Total	29	61,7%	471	61,0%

Des 21 coops mixtes étudiées, 4 ont été mises sur pied dans le cadre du programme de l'article 61 de la L.N.H. (34-18), 14 avec le programme de l'article 95 de la L.N.H. (56.1), une avec le programme PHI et 2 autres avec le programme PHASOM. Les 8 autres coops relèvent du programme PSBL-P.

Les résultats du sondage pour les coops

Une partie du sondage réalisé dans le cadre des États généraux s'adresse spécifiquement aux coopératives d'habitation. Les coopératives y sont divisées en deux groupes; les coopératives mixtes et les coopératives PSBL-P. Les répondants provenaient de façon aléatoire de toutes les coopératives de Pointe-Saint-Charles et non seulement des coopératives étudiées par l'équipe de terrain des États généraux.

Les principaux indicateurs retenus au niveau du sondage sont les éléments suivants :

- 1- le profil socio-économique des répondants;
- 2- la satisfaction par rapport aux éléments concernant le fonctionnement coopératif;
- 3- la satisfaction par rapport aux éléments concernant le logement;
- 4- la perception de l'environnement immédiat et du quartier.

Le profil des répondants

L'échantillon est composé de 126 répondants provenant des coopératives mixtes (25,5% du potentiel) et de 76 répondants provenant des coopératives PSBL-P (28,4% du potentiel). Plutôt que d'afficher une liste exhaustive de tous les résultats pertinents, nous avons plutôt choisi de retenir les faits saillants dans le

²² Voir chapitre Vers un colloque plus loin.

tableau qui suit afin de dresser un profil de l'ensemble des répondants :

	Coops mixtes	Coops PSBL-P
des femmes :	60%	71%
âgés de plus de 45 ans :	48%	38%
des personnes seules :	17%	26%
des familles monoparentales :	29%	30%
ont des revenus inférieurs à 20 000 \$:	42%	71%
n'ont pas complété les études secondaires :	36%	50%
francophones :	74%	67%
anglophones :	25%	25%
autres langues :	1%	8%
originaires de l'extérieur du Canada :	9%	18%
habite le logement actuel depuis plus de 5 ans:	68%	38%

Source AD-HOC Recherche, Juin 1998

On peut constater certaines disparités importantes entre les coops mixtes et les PSBL-P. Alors que les personnes seules et les familles monoparentales représentent 45,3% de l'échantillon des coops mixtes, cette proportion grimpe à 56,6% dans les coops PSBL-P.

Les différences sont encore plus marquées au niveau des revenus; les ménages ayant des revenus annuels inférieurs à 20 000 \$ représentent 42,1% des répondants des coops mixtes, elles comptent pour 71,1% dans les coops PSBL-P, et à l'inverse, les revenus de

plus de 30 000 \$ se retrouvent dans les coops mixtes dans une proportion de 30,2% contre seulement 1,3% dans les coops PSBL-P. Il faut cependant préciser que ces résultats sont normaux compte tenu que les programmes des coops mixtes et PSBL-P s'adressent justement à des clientèles différentes. Les données viennent confirmer que les coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles rejoignent efficacement les clientèles ciblées.

Au niveau de l'enracinement, 40,3% des répondants des coops mixtes résident dans leur logement depuis plus de 10 ans contre seulement 1,4% dans les coops PSBL-P. Ces résultats reflètent l'âge des projets, la majorité des coops mixtes étant les plus anciennes.

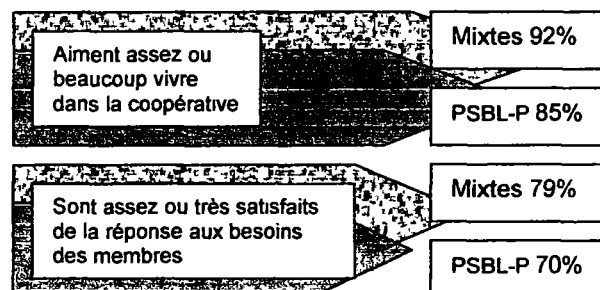
Finalement, 31,0% des répondants des coops mixtes habitent des « walk-up », 64,3% des multiplex et 4,8% des maisons en rangée. Dans les coops PSBL-P, 78,9% habitent des « walk-up » et 21,1% des plex.

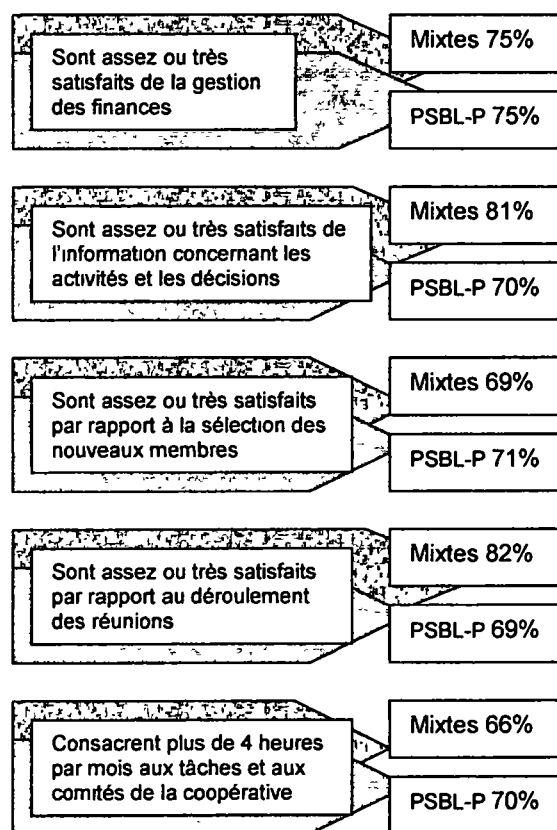
Sur le fonctionnement coopératif

Le sondage confirme que les raisons pour lesquelles les répondants font partie d'une coopérative sont d'abord d'ordre économique. En effet, 50% des répondants dans les coops mixtes et 75% dans les coops PSBL-P ont choisi la coopérative en raison du coût du loyer. À peine plus de 5% dans les deux composantes l'ont fait parce que le modèle permettait de participer aux décisions.

Quant à la satisfaction par rapport aux différents aspects du mode coopératif en habitation, le sondage démontre que la grande majorité des répondants sont assez ou très satisfaits de la plupart de ces aspects.

Les résultats du sondage sont les suivants :





Source AD-HOC Recherche, Juin 1998

Au niveau du temps consacré à l'administration de la coopérative et à la participation à des comités ou à l'entretien, 69,8% des répondants des coops mixtes et PSBL-P estiment que ce temps équivaut au temps qu'ils désirent consacrer à ces tâches.

À noter que dans les coopératives PSBL-P, 40,9% des répondants disent consacrer plus de 10 heures par mois à la coopérative, ce qui est nettement supérieur aux résultats de toutes les autres composantes du parc de logement social. Ceci tend à infirmer, du moins pour Pointe-Saint-Charles, que les coopératives PSBL-P seraient moins participatives que les autres coopératives, une idée répandue dans certains milieux.

Sur le logement

Dans une proportion fortement majoritaire, les membres des coops mixtes et PSBL-P sont satisfaits des conditions liées à leur logement

et les aspects où cette satisfaction s'exprime le plus clairement sont la grandeur du logement (90%), les relations avec les voisins (84%), le montant du loyer (94%) et l'ensemble des commodités (88%).

Quelques différences entre les deux composantes concernant des commodités spécifiques méritent d'être soulignées et témoignent de l'âge des bâtiments. L'insatisfaction par rapport au chauffage et à l'isolation (mixtes 22%), (PSBL-P 13%) et par rapport aux espaces de rangement (mixtes 21%), (PSBL-P 13%) démontrent bien que nous avons affaire à des bâtiments d'âges différents. N'oublions toutefois pas que les répondants qui se disent assez satisfaits et très satisfaits sont quatre fois plus nombreux que les insatisfaits.

L'aspect qui génère le plus d'insatisfaction est l'insonorisation (mixtes 38%) (PSBL-P 49%). À ce chapitre, les constructions généralement plus récentes des PSBL-P se comparent désavantageusement aux plus vieilles coops mixtes.

Finalement, questionnés sur le type de réparations requises dans leur bâtiment, les répondants estiment que des réparations majeures sont nécessaires dans une proportion de 20% dans les coops mixtes et 21% dans les coops PSBL-P²³, des réparations mineures pour 18% des répondants des deux composantes et un entretien régulier pour 54% des répondants des coops mixtes et 51% dans les coops PSBL-P. Les inspections des bâtiments effectuées dans le cadre des États généraux tendent à confirmer les résultats qui précèdent et démontrent que bien qu'ils ne soient pas des experts, les membres des coopératives

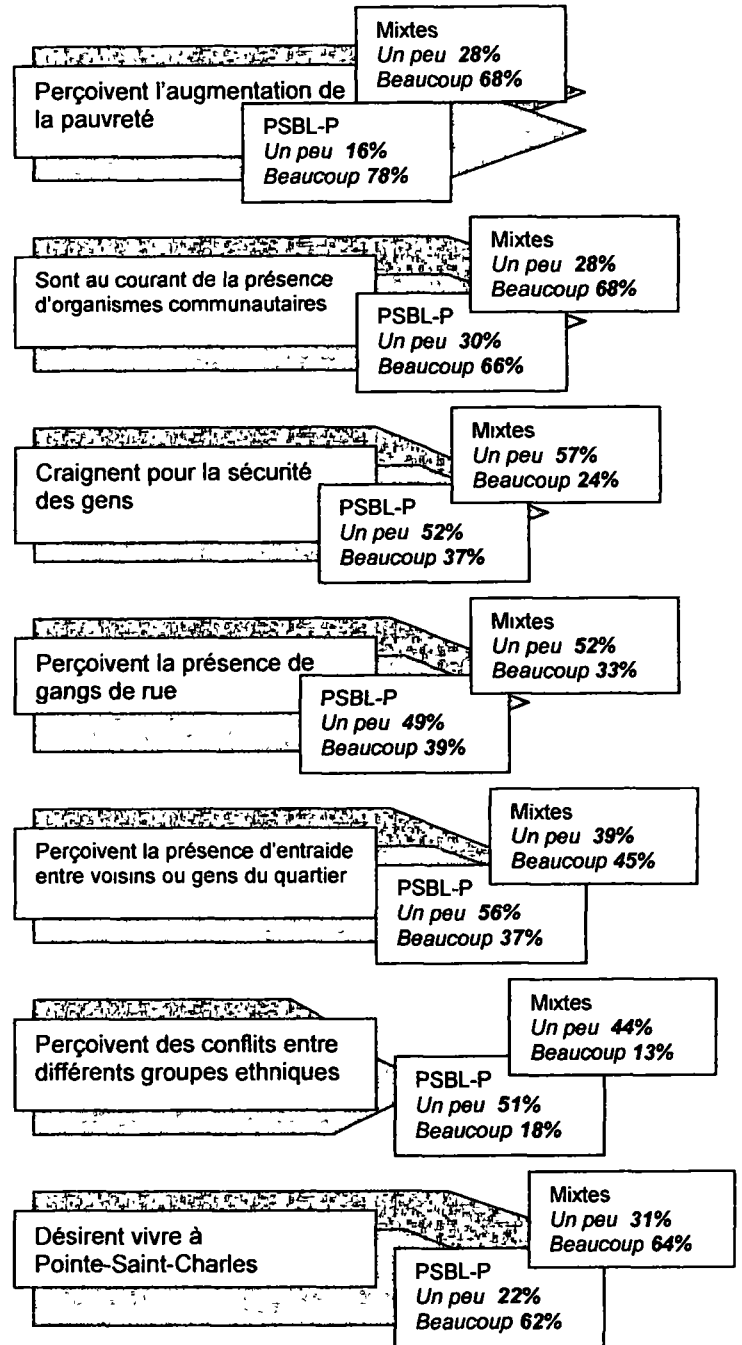
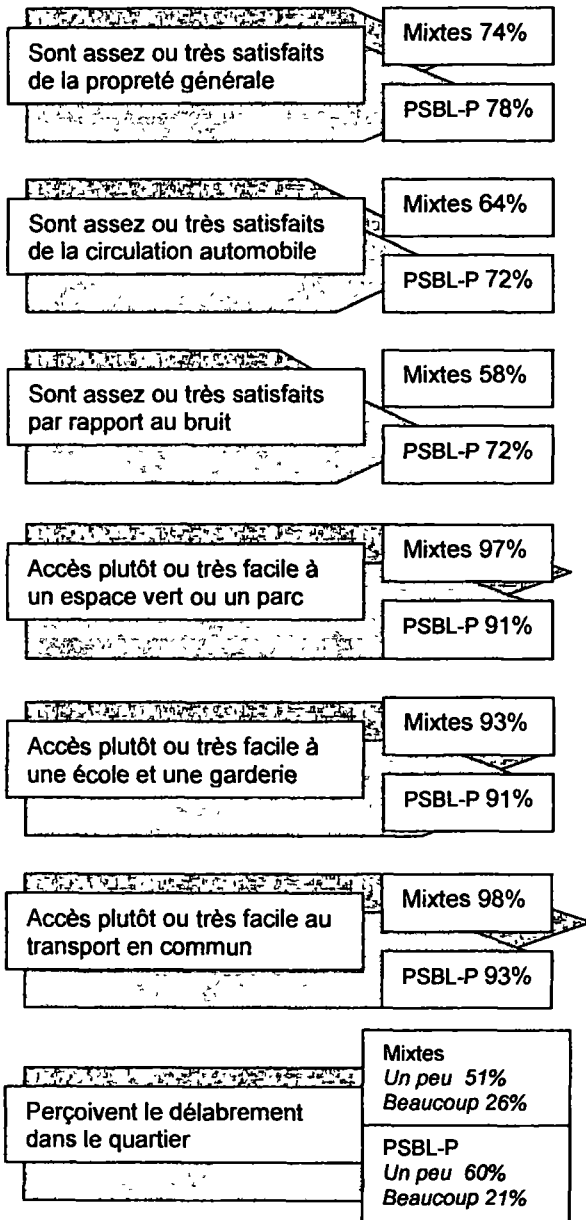
²³ L'échantillon des coops PSBL-P étudiées, si on le compare aux résultats du sondage, vient confirmer cette tendance; certaines coopératives sont aux prises avec des problèmes de toiture et de maçonnerie. C'est pourquoi les répondants de ces bâtiments relativement plus jeunes offrent la même réponse que les répondants des coops mixtes dont les bâtiments sont généralement plus anciens.

perçoivent assez justement l'état de leur bâtiment.

Sur la perception du quartier et de l'environnement immédiat

Les répondants des coopératives ont également été invités à préciser leur perception de l'environnement immédiat, ou des éléments externes à la coopérative (voisinage et quartier).

Voici les faits saillants :



Source AD-HOC Recherche, Juin 1998

En considérant toutes les données qui précèdent, nous pouvons conclure que la formule coopérative répond bien aux besoins des répondants, tant au niveau économique qu'à celui de la vie communautaire. La formule coopérative semble donc bien répondre à une partie des besoins en logements abordables de la population du quartier.

NOTE IMPORTANTE

Dans l'analyse des coopératives qui suit, nous proposons certaines avenues face aux problématiques rencontrées et nous faisons parfois appel à un éventail de solutions, dont des hausses de loyer, en tenant compte de la marge de manœuvre des coopératives à ce chapitre.

Il est important de nuancer, dans les tableaux qui suivent et dans tout ce document, la référence au « Loyer moyen SCHL ». Nous n'y faisons référence que parce que la SCHL l'utilise couramment. Il ne saurait constituer un objectif pour les coopératives; il faut évidemment tenir compte de la capacité de payer des locataires dans toute solution qui comprend une hausse des loyers.

Le Loyer moyen SCHL constitue la limite théorique maximale de la marge de manœuvre des coopératives mixtes au niveau des loyers. De plus, les auteurs sont d'avis que ce loyer marchand ne tient pas compte de la réalité, d'une part parce qu'il inclut Verdun et l'Île des Sœurs dans sa zone de comparaison et que le profil socio-économique de ces quartiers est fort différent de celui de Pointe-Saint-Charles, et d'autre part parce qu'il est établi en fonction de l'offre et non de la demande.

Une étude des loyers réalisée lors de l'élaboration du programme PHASOM tirait son originalité du fait qu'elle visait à établir un loyer en fonction de la demande plutôt que de l'offre. En effet, dans un quartier comme Pointe-Saint-Charles, les loyers exigés sur le marché privé ne correspondent plus à la capacité de payer des gens. À preuve, de 1991 à 1996, les loyers du quartier ont augmenté d'environ 8% alors que le revenu moyen des ménages locataires a diminué de 9,8%. Les loyers établis au moyen de cette méthode montraient à l'époque un écart moyen d'environ 18% avec le loyer du marché.

Nous n'avons pu établir pour chaque coopérative le loyer raisonnable qui constituerait la limite réaliste de la marge de manœuvre au niveau des augmentations de loyer. Pour ce faire, il aurait fallu connaître les revenus des membres des coops, une donnée dont nous ne disposons pas, compte tenu de la confidentialité des renseignements.

Les coopératives formées entre 1975 et 1979

Des trois périodes de référence retenues (1975-1979; 1980-1985; 1986-1994.), celle qui s'étend de 1975 à 1979 constitue le début de l'implantation des coopératives d'habitation au pays grâce à des programmes spécifiques des gouvernements et plus spécifiquement les programmes 34, 18 et 56, 1.

Dans le quartier Pointe-Saint-Charles, l'échantillon étudié comprend 4 coops réalisées avec l'article 61 (34.18) et une autre avec l'article 95 (56.1).²⁴ Cet échantillon représente 80 % des coopératives mises sur pied durant cette période. Ces coopératives ont bénéficié de subventions à la rénovation et elles sont aujourd'hui âgées de 20 ans et plus.

La situation actuelle

La situation financière

Selon nos indicateurs, les 5 coopératives étudiées semblent fonctionner sans éprouver de problèmes majeurs actuellement. Aucune n'a affiché de déficit d'exploitation depuis deux ans et elles ont toutes un surplus accumulé plus ou moins important selon les cas. La moyenne des loyers de ce petit ensemble de 5 coopératives est inférieure de 28 % à la moyenne de l'ensemble des 29 coops étudiées.

Quatre sur cinq consacrent plus à l'entretien que ce que prévoit la norme de la SHQ (250 \$ par unité par année) et de plus toutes sont à jour au niveau des montants transférés à la réserve de remplacement²⁵. Aucune n'a recours à des gestionnaires externes et 4 sur 5 consacrent moins de 6% des revenus à l'administration.

²⁴ Même si elle est issue d'un programme différent de celui des autres coopératives de l'échantillon, la coop no 25 a été affectée à ce groupe à cause de l'année de réalisation et de l'ampleur des travaux.

²⁵ Voir le tableau intitulé « Données sur les dépenses d'entretien » plus loin.

Les données financières :

Coop	Progr.	Déficit depuis 2 ans ?	Déficit accumulé ?	Loyer moyen	Écart moyenne coops PSC	Admin % rev
9	34.18	non	non	283 \$	- 27%	3,7%
17	34 18	non	non	245 \$	- 50%	5,8%
18	34.18	non	non	415 \$	+ 11%	1,1%
26	34.18 56.1	non	non	259 \$	- 41%	5,4%
25	56 1	non	non	285 \$	- 21%	7,0%
		0	0	297 \$	- 26%	4,6%

Source États généraux PSC

L'état des bâtiments²⁶ :

Coops	Bâtiments	Dépenses réelles en entretien (par unité/année)	Écart avec la norme SHQ de 250 \$ par unité/année	Travaux urgents reliés à la sécurité	80 % du montant dû à la Réserve a été déposé
9	1	190 \$	-24%		✓
17	3	503 \$	101%	✓	✓
18	1	352 \$	41%		✓
26	5	518 \$	107%	✓	✓
25	4	383 \$	53%	✓	✓

Source . États généraux PSC

Les bâtiments des coopératives de ce premier groupe ont tous été rénovés il y a une vingtaine d'années. Théoriquement, ces bâtiments devraient donc être les premiers à montrer des signes de vieillissement, à moins qu'ils n'aient été l'objet au cours de cette période d'un entretien rigoureux. Cependant, un entretien

²⁶ Il est important d'apporter une distinction entre les dépenses relatives à l'entretien et les réparations régulières et les réparations majeures qui relèvent de la réserve de remplacement.

rigoureux demande qu'on lui consacre des montants de plus en plus importants au fil des années, à mesure que les éléments du bâti arrivent à la fin de leur période de vie normale.

On constate dans le tableau qui précède qu'il existe déjà des écarts importants entre les dépenses d'entretien de ces coopératives et la norme SHQ, une seule affichant des dépenses inférieures à cette norme.

Malgré ces dépenses importantes en entretien, trois d'entre elles doivent quand même entreprendre des travaux urgents qui concernent la sécurité des bâtiments. Il s'agit de balcons et d'escaliers extérieurs corrodés et de garde-corps non conformes aux normes actuelles.

De plus, ces trois coops possèdent 3 à 5 bâtiments relativement éloignés les uns des autres. Le constat de problèmes reliés à la sécurité malgré des dépenses d'entretien élevées peut s'expliquer de plusieurs façons :

- 1- Dépenses élevées : les rénovations datent déjà de 20 ans et l'entretien normal ne semble plus être suffisant; comme nous verrons plus loin, il faut que ces coops passent à une autre étape en planifiant des rénovations importantes.
- 2- Problèmes de sécurité : les inspections de la SCHL sont étalées maintenant sur 5 ans au lieu de 3 ans, ce qui pourra avoir un effet sur la vigilance des administrateurs qui se basaient sur cette inspection pour se mettre à jour.

Malheureusement, notre étude n'a pas vérifié si les coopératives procèdent à une inspection annuelle.

La situation organisationnelle :

Là où les conseils d'administration ont été rencontrés, nous avons noté des signes d'une administration efficace et rigoureuse. Les membres sont fiers de leur projet coopératif et

de leur impact sur la situation du logement à Pointe-Saint-Charles.

Selon les indicateurs décrits précédemment, voici le bilan de cette santé organisationnelle :

	Le C.A. se rencontre d'une façon régulière et assume ses responsabilités	La majorité des membres participent à l'assemblée générale	La participation des membres est suffisante pour accomplir les tâches	Les dépenses et la perception des loyers sont bien contrôlées	La présence d'un gestionnaire externe contribue au bon fonctionnement de la coop.	En général, la coop fonctionne bien.	Membre de la FECHIM
9	✓	✓	✓	✓	n/a ²⁷	✓	
17	NSP ²⁸	NSP	NSP	NSP	n/a	NSP	
18	✓	✓	NSP	✓	n/a	✓	✓
26	✓			✓	n/a	✓	
25	✓	✓	✓	✓	n/a	✓	
	80%	60%	40%	80%		80%	20%

Source : États généraux PSC

À l'exception d'un cas où nous n'avons pu établir un bilan organisationnel, nous notons partout ailleurs de forts indices de bon fonctionnement. En ce qui concerne la participation des membres, le commentaire le plus souvent entendu est à l'effet que ce sont toujours les mêmes qui font tout dans la coopérative. Et ceci rejoint le fait que malgré tous ces indices de gestion efficace, nous avons remarqué que deux de ces coopératives fonctionnent à l'intérieur de « drôles de démocraties »; les lois et les règles de démocratie sont respectées, mais ce sont les mêmes personnes qui dirigent les affaires de ces coopératives depuis leurs débuts et ce cercle de direction est presque fermé aux autres membres; il leur est donc très difficile d'accéder au contrôle direct des affaires de la coopérative et ils éprouvent un certain malaise vis-à-vis la gestion financière en général et les priorités d'entretien.

²⁷ n/a signifie « ne s'applique pas ».

²⁸ NSP signifie « ne savons pas » ; nous n'avons pas été en mesure d'évaluer cet élément de façon assez précise.

La situation future des coopératives et les difficultés rencontrées

La situation financière à venir et les travaux nécessaires :

En établissant des projections pour les années à venir, il est impossible de dissocier l'état des bâtiments de la situation financière, le deuxième élément dictant le sort du premier et le premier étant conditionnel au deuxième.

Ainsi, dans une situation de statu quo, c'est-à-dire là où seraient maintenues les tendances actuelles de gestion de l'entretien et des travaux, de hausses de loyers et d'approvisionnement de la réserve de remplacement, l'échantillon montrerait le portrait suivant dans l'avenir :

Coop	Il y aura un déficit d'opération à la :			La Réserve de remplacement sera insuffisante pour réaliser les travaux identifiés dans :			La coop n'aura pas des surplus suffisants pour couvrir le déficit de la réserve de remplacement dans :		
	5 ^e année	10 ^e année	20 ^e année	5 ans	10 ans	20 ans	5 ans	10 ans	20 ans
9				✓	✓	✓	✓	✓	
17				✓	✓	✓	✓		
18				✓	✓	✓	✓	✓	
26				✓	✓	✓	✓		
25	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓

Source : États généraux PSC

Les travaux à faire :

C'est surtout et avant tout au niveau du bâti que l'avenir de ces coopératives présente des problèmes. Ainsi, selon les rapports des inspecteurs de la SHQ, les cinq coopératives étudiées devront procéder à des travaux importants d'ici quelques années. Certains bâtiments présentent des signes de détérioration avancée.

En chiffrant les travaux à faire au cours des 20 prochaines années, le montant par unité varie de 11 600 \$ à 21 200 \$ selon la coopérative étudiée. La moyenne pour les 5 coopératives est de 15 900 \$ par unité. Si on ne considère que les travaux qui doivent être effectués au cours des 10 prochaines années, cette moyenne se situe alors à 9 500 \$ par unité.

Considérant l'âge des coopératives du premier groupe, il n'est pas anormal qu'elles se retrouvent au début d'un deuxième cycle de rénovations, les premiers travaux majeurs ayant été exécutés il y a plus de 20 ans.

	Travaux à faire sur 10 ans	Moyenne par unité	Travaux à faire sur 20 ans	Moyenne par unité
9	160 481 \$	12 345 \$	243 381 \$	18 722 \$
17	62 756 \$	5 705 \$	137 123 \$	12 466 \$
18	220 368 \$	12 243 \$	382 948 \$	21 275 \$
26	114 433 \$	9 536 \$	197 441 \$	16 453 \$
25	296 231 \$	8 464 \$	412 277 \$	11 779 \$
	170 854 \$	9 658 \$	274 634 \$	16 139 \$

Source États généraux PSC

Bien que les réserves de remplacement soient alimentées à 80 % ou plus des montants déterminés par la SCHL, nos projections démontrent que ces réserves seront nettement insuffisantes au cours des années à venir si les travaux projetés sont exécutés. Les coops seront donc à prime abord incapables de procéder aux travaux qui ont été identifiés à moins que des correctifs ne soient apportés.

Le tableau qui suit indique pour ces coops le solde de la réserve de remplacement aux cinq ans une fois les coûts des travaux projetés comptabilisés :

coop	solde 5 ans	solde 10 ans	solde 20 ans
9	-8 223 \$	-7 030 \$	-9 999 \$
17	-2 007 \$	-4 054 \$	-11 250 \$
18	-5 506 \$	-12 856 \$	-24 065 \$
26	-5 337 \$	-6 604 \$	-14 275 \$
25	-4 563 \$	-5 979 \$	-7 939 \$
moyenne	-5 177 \$	-7 524 \$	-13 962 \$

Par ailleurs, toutes ces coopératives accumuleront des surplus d'exploitation si leur gestion maintient la tendance actuelle.

coop	surplus accumulé 5 ans	surplus accumulé 10 ans	surplus accumulé 20 ans
9	2 867 \$	3 154 \$	11 159 \$
17	1 167 \$	4 249 \$	25 048 \$
18	3 809 \$	6 064 \$	30 995 \$
26	5 256 \$	11 933 \$	34 456 \$
25	1 083 \$	588 \$	2 532 \$
moyenne	2 836 \$	5 197 \$	20 838 \$

Source : États généraux PSC

Les solutions proposées

Dans cinq ans le solde en capital des prêts de ces coopératives représentera moins de 55% de la valeur marchande²⁹. L'échéance de ces prêts viendra dans moins de 15 ans. Le recours à une hypothèque additionnelle pour financer les travaux projetés paraît une solution intéressante et accessible.

Pour se prévaloir de cette option, deux de ces coopératives devront faire face à une augmentation importante de leurs loyers. Les loyers de ces coopératives sont présentement inférieurs de 20% à la moyenne de l'ensemble des coopératives mixtes de Pointe-Saint-Charles.

Le recours à ce type de solution constitue un exercice de planification difficile mais essentiel pour assurer l'avenir de ces coopératives.

Particulièrement pour une d'entre elles : si elle n'adopte pas rapidement un plan d'action dans ce sens, elle risque de se retrouver à court terme avec des bâtiments dans un état de détérioration avancée et les coûts d'une intervention s'en trouveront accrus.

Et plus le temps avance, plus la solution sera difficilement applicable et ses impacts seront plus dramatiques pour les groupes concernés.

²⁹ Voir de quelle façon est établie cette valeur marchande au chapitre les outils et la méthode.

Scénarios :

Coop 9

Refinancement	Nouvelle hypothèque ³⁰ : Remboursement du prêt SCHL (incluant frais financiers) plus 110 000 \$ pour des travaux.
Transfert du surplus à la réserve	Lors du refinancement, la coop a consacré 30 000 \$ de ses surplus aux travaux.

Coop 17

Refinancement	Nouvelle hypothèque à 6,8% (25 ans): Remboursement des prêts SCHL plus 50 000 \$ pour des travaux.
Transfert du surplus à la réserve	25 000 \$: An-10 20 000 \$: An-16

Coop 18

Refinancement	Nouvelle hypothèque à 6,8% (25 ans): Remboursement du prêt SCHL plus 100 000 \$ pour des travaux.
----------------------	---

Coop 26

Hypothèque additionnelle	40 000 \$: An-3 Refinancement difficile à cause du 56.1 - à évaluer avec la coop
Transfert du surplus à la réserve	20 000 \$: An-3
Modifications budgétaires	Augmentation de la contribution à la réserve de 1 700 \$ à 6 500 \$

Coop # 25

Hypothèque additionnelle	2e hypothèque de 100 000 \$: An-1
Transfert du surplus à la réserve	45 000 \$: An-2
Modifications budgétaires	Augmentation de la contribution à la réserve : An-7 : 12 000 \$ de plus

³⁰ C'est le scénario adopté par la coopérative qui figure ici. La nouvelle hypothèque est amortie sur 25 ans, renouvelable aux 5 ans, au taux de 7%, soit le cas de la coop 9, plus loin. Les membres ont accepté l'augmentation de loyer de 20 \$ par mois.

L'impact de ces différents scénarios sur les loyers des coops se chiffre comme suit :

Coops	Taux d'augmentation	Loyer actuel	Loyer augmenté
9	9 % (20\$/unité /mois)	283 \$	303 \$
17	aucun	253 \$	-
18	aucun	450 \$ (ch. inclus)	-
26	aucun	259 \$	
25	6% pendant 5 ans	248 \$	279 \$ ³¹ - An 2 296 \$ - An 3

LE CAS DE LA COOPÉRATIVE 9

La coopérative 9, mise sur pied il y a 23 ans avec le programme fédéral de l'article 61 (34.18), éprouvait des difficultés au niveau des réparations à effectuer sur ses bâtiments. D'importants travaux de maçonnerie, entre autres, étaient devenus nécessaires et urgents. Les administrateurs étaient déjà au courant de cette situation et l'inspection réalisée dans le cadre des États généraux est venue confirmer ce fait. Le recours à une deuxième hypothèque pour financer l'ensemble des travaux s'avérait la solution la plus sensée et la coopérative a demandé à la SCHL l'autorisation de procéder de cette manière.

La SCHL n'a pas accordé cette autorisation, en prétendant que ces travaux n'étaient pas nécessaires à ce moment-ci. Cette réaction n'a pas empêché la coopérative de poursuivre ses démarches. Les membres étaient d'avis que ces travaux ne pouvaient être différés, considérant que tout retard à procéder engendrerait inmanquablement la détérioration d'autres éléments du bâtiment.

³¹ Une telle augmentation doit être assortie de supplément au loyer pour les ménages à faible revenu.

Finalement, la coopérative a opté pour une solution qui peut servir d'exemple pour les autres coopératives de même type et qui font face aux mêmes résistances administratives de la part de la SCHL, bien que la collaboration de cette dernière soit avant tout souhaitable.

La coopérative a contracté une hypothèque de 200 000 \$ auprès d'une institution financière et a liquidé son solde hypothécaire de 90 000 \$ avec la SCHL. Le reste de l'emprunt servira à réaliser les travaux. Ceci a pour effet de mettre fin à l'entente avec la SCHL qui a exigé 5 000 \$ à titre de pénalité pour remboursement anticipé du prêt hypothécaire. De plus, des délais administratifs à la SCHL concernant les titres de propriété ont occasionné un retard dans l'émission des fonds du nouveau prêt hypothécaire de l'institution prêteuse et la coopérative s'est retrouvée devant une situation de manque de liquidités pour payer l'entrepreneur qui avait commencé les travaux.

Pour les membres de la coopérative, qui ont courageusement pris les moyens de préserver leur patrimoine collectif, le premier impact direct de la démarche choisie se traduit par une augmentation de loyer de 20 \$ par mois à compter du prochain exercice financier. Les augmentations subséquentes dépendront des dépenses de fonctionnement et des taux d'intérêt lors des renouvellements de l'hypothèque.

L'autre impact, et non le moindre, c'est que ces coopérateurs gèrent maintenant leur projet sans l'encadrement d'une convention avec la SCHL ou la SHQ, mais en accord avec la Loi des coopératives.

Les coopératives formées entre 1980 et 1985

Cet échantillon de 14 coopératives est composé de 13 coopératives mises sur pied avec le programme de l'article 95 (56.1) et une autre avec le programme PHI. Cet échantillon représente 64% (14 sur 22) des coopératives

mises sur pied durant cette période et 60% des unités (215 sur 357).


Il ne s'agit pas ici d'un groupe homogène. Composé de bâtiments rénovés, de bâtiments recyclés et de constructions neuves, ce parc comprend également des coopératives de toutes grandeurs, allant de 6 unités pour la plus petite à 29 pour la plus grande, et des bâtiments de tous types, des plex aux « walk up », en passant par les maisons en rangée.

Autre facteur à considérer, une majorité de ces coopératives possèdent plusieurs petits bâtiments comptant chacun peu d'unités, et qui sont souvent relativement éloignés les uns des autres.

La situation actuelle

Certaines coopératives montrent des signes de bonne santé et les projections permettent d'entrevoir pour elles un avenir relativement serein. D'autres sont en bonne santé présentement mais développeront vraisemblablement différents types de problèmes au cours des années à venir. Enfin, d'autres montrent des signes de difficultés majeures et risquent même de disparaître à court terme si des mesures correctives ne sont pas adoptées rapidement.

La situation financière :

Les différentes données financières de l'échantillon présentent presque autant de différences qu'il y a de coopératives. Neuf coopératives ont montré un déficit d'opération pendant les deux dernières années financières. Parmi ce groupe de neuf, cinq ont un déficit accumulé et quatre de ces cinq coopératives sont considérées comme éprouvant des difficultés majeures qui mettent en jeu leur avenir. Dans les tableaux qui suivent, vous pouvez repérer ces 4 coopératives grâce au symbole .

Autre fait saillant de la situation financière : 53 367 \$ ont été retournés à la SCHL par les coops de l'échantillon au cours de la dernière année de référence. Deux coops ayant des

déficits d'opérations retournent respectivement 28 186 \$ et 19 326 \$, soit 89% du total retourné de la SCHL. Nous analysons plus loin cette situation contradictoire.

Le tableau qui suit indique les coopératives qui affichent des déficits au cours des deux dernières années et des déficits accumulés ainsi que les montants retournés à la SCHL au cours du dernier exercice financier.

coops	bâtiments	Déficit 2 dernières années	La coop a un déficit accumulé	Subvention retournée
36	2			8 800 \$
32	1	✓		
14	1			
1	1			
37	3	✓	✓	412 \$
34	1			
27	3			2 175 \$
44	3	✓		
31	4	✓	✓	
43	1	✓	✓	
7	3	✓	✓	3 233 \$
11	3	✓		28 186 \$
6	1	✓		19 326 \$
3	4	✓	✓	35 \$
		9	5	53 367 \$

Source : États généraux PSC

Seulement deux de ces coopératives n'ont pas augmenté leurs loyers au cours des 2 dernières années, et les loyers de l'une d'entre elles montrent un écart de seulement 2% du loyer moyen de la SCHL pour le secteur.

L'échantillon présente un loyer moyen semblable au loyer moyen de toutes les coopératives mixtes étudiées (+0,6%).

Données financières :

coops	La coop a augmenté ses loyers	Loyer moyen	Écart avec loyer moyen des coops mixtes	Taux de vacances estimé ³²	Loyers à recevoir en fin d'année
36	✓	382 \$	9%		439 \$ (0,8%)
32	✓	379 \$	3%	2 %	
14	✓	311 \$	-17%	2 %	768 \$ (2,9%)
37	✓	393 \$	13%	3 %	894 \$ (2,1%)
34	✓	326 \$	-10%	3 %	
27	✓	313 \$	-22%		307 \$ (0,9%)
44	✓	328 \$	-12%	0,5 %	500 \$ (1,6%)
1	✓	368 \$	6%		922 \$ (1,3%)
31		423 \$	5%	42 %	6 334 \$ (5,4%)
43		332 \$	-3%	13 %	19 366 \$ (16,7%)
7	✓	328 \$	-12%	26 %	
11	✓	493 \$	23%	2 %	
6	✓	435 \$	18%	1 %	4 659 \$ (3,7%)
3	✓	351 \$	0%		7 458 \$ (10,4%)
Total Moy.	12	369 \$,06%	21%	4 165 \$ (3%)

Source : États généraux PSC

L'état des bâtiments :

Un coup d'œil aux dépenses consacrées à l'entretien au cours des deux dernières années révèle que bien que globalement, l'échantillon affiche des dépenses qui se rapprochent sensiblement des normes, les coopératives, prises individuellement, montrent parfois des écarts importants avec ces mêmes normes.

³² L'écart entre les loyers potentiels de l'année en cours (moins 1%) et les revenus réels de la dernière année financière.

Trois de ces quatorze coopératives nécessitent des travaux urgents qui concernent la sécurité des bâtiments.

Coopérative	La coop a transféré 80 % du montant dû à réserve de remplacement	Dépenses réelles en entretien (par unité)	Écart avec la norme SHQ de 250 \$ par unité	Travaux urgents à faire reliés à la sécurité	Contribution annuelle à la Réserve (par unité)
36		72 \$	-71%		206 \$
32	✓	273 \$	9%		667 \$
14	✓	290 \$	16%		571 \$
1	✓	444 \$	77%		314 \$
37		77 \$	-69%		346 \$
34	✓	255 \$	2%		231 \$
27	✓	465 \$	86%		200 \$
44	✓	217 \$	-13%		375 \$
31		107 \$	-57%	✓	217 \$
43		145 \$	-42%	✓	207 \$
7		151 \$	-39%	✓	219 \$
11	✓	240 \$	-4%		371 \$
6		268 \$	7%		167 \$
3		218 \$	-13%		294 \$
	8	230 \$	-8%	21%	313 \$

Source États généraux PSC

La situation organisationnelle :

Nous avons été en mesure d'évaluer la santé organisationnelle de ces coopératives à l'exception d'une seule. Les conseils d'administration se rencontrent de façon régulière et assument les responsabilités liées à la tâche dans 9 des 13 coopératives que nous avons évaluées³³. La majorité des membres assistent aux assemblées générales dans 11 des 13 coopératives. La participation des membres est suffisante pour accomplir les tâches dans 8 coopératives. Les dépenses et

³³ Une des coopératives de l'échantillon fonctionne sans conseil d'administration. En assemblée générale seulement.

la perception des loyers sont bien contrôlées dans 10 coopératives.

La présence d'un gestionnaire externe (en l'occurrence la SOCAM) contribue à l'amélioration du fonctionnement d'une coopérative où elle est impliquée depuis peu, à la demande de la SCHL et de la coopérative.

Neuf de ces coopératives montrent des signes de bon fonctionnement.

	Le C.A. se rencontre d'une façon régulière et assume ses responsabilités	La majorité des membres participent aux assemblées	La participation des membres est jugée suffisante	Les dépenses et la perception des loyers sont bien contrôlées	Un gestionnaire externe contribue au bon fonctionnement de la coop.	En général, la coop fonctionne bien.
36	✓	✓	✓	✓		✓
32	✓	✓	✓	✓		✓
14	✓	✓	nsp	✓		✓
1	✓	✓	✓	✓		✓
37		✓		✓		
34	✓	✓	✓	✓		✓
27	✓	✓	✓	✓		✓
44	nsp	nsp	nsp	nsp		nsp
43						
7		✓			✓	
11	✓	✓	✓	✓		✓
6	✓	✓	✓	✓		✓
3	✓	✓	✓	✓		✓
31 ³⁴						
	69%	85%	62%	77%		69%

Source : États généraux PSC

Comme pour les coopératives du groupe précédent, la question de la participation des membres a été maintes fois soulevée. Et

³⁴ Cette coop ne fonctionne plus. Dans le passé la coop a connu des problèmes importants par rapport à la perception des loyers et au contrôle des dépenses. (voir cas # 31 plus loin)

comme pour le groupe précédent, il y a également ici un cas de « drôle de démocratie », où le contrôle est l'affaire d'un même groupe d'individus depuis plusieurs années.

La situation future et les difficultés rencontrées

La situation financière à venir et les travaux nécessaires :

La situation financière actuelle et l'état des bâtiments sont annonciateurs de difficultés pour plusieurs de ces coopératives à court et à moyen terme.

Coopérative	Montant des travaux à faire sur 10 ans	Par unité 10 ans	Montant des travaux à faire sur 20 ans	Par unité 20 ans
36	51 485 \$	4 290 \$	86 370 \$	7 198 \$
32	31 205 \$	5 201 \$	51 960 \$	8 660 \$
14	33 008 \$	4 715 \$	63 463 \$	9 066 \$
1	73 721 \$	4 608 \$	102 498 \$	6 406 \$
37	39 336 \$	4 371 \$	56 610 \$	6 290 \$
34	57 382 \$	4 414 \$	94 534 \$	7 272 \$
27	26 857 \$	2 984 \$	78 578 \$	8 731 \$
44	63 934 \$	7 992 \$	84 429 \$	10 554 \$
31	122 824 \$ ³⁵	5 340 \$	201 969 \$	8 781 \$
43	110 093 \$	3 796 \$	369 352 \$	12 736 \$
7	84 582 \$	5 286 \$	156 598 \$	9 787 \$
11	157 615 \$	6 062 \$	252 726 \$	9 720 \$
6	116 021 \$	4 834 \$	221 300 \$	9 221 \$
3	109 597 \$	6 447 \$	159 576 \$	9 387 \$
Mo	76 976 \$	5 024 \$	141 426 \$	8 843 \$

Source : États généraux PSC

Des travaux de l'ordre de 5 024 \$ en moyenne par unité seront nécessaires au cours des 10

³⁵ Ce chiffre tient compte des dépenses reliées aux travaux de remplacement et non pas des travaux nécessaires à court terme pour permettre la location des logements vacants. De plus, le rapport d'inspection de la coop 31 mentionne qu'une expertise supplémentaire concernant certains éléments structuraux est nécessaire.

prochaines années (comparativement à 9 658 \$ par unité pour les coops mises sur pied entre 1975 et 1979). D'une coopérative à l'autre, ce montant par unité varie de 2 984 \$ pour la plus basse, à 7 992 \$ pour la plus élevée. À noter que ces montants s'appliquent aux travaux de remplacement.

Si on considère les travaux qui seront requis au cours des 20 prochaines années, la moyenne par unité grimpe à 8 843 \$ (comparativement à 11 139 \$ pour le groupe de 1975-79), avec 6 290 \$ pour la plus basse et 12 736 \$ pour la plus élevée.

Quant à la capacité financière de ces coopératives de procéder aux travaux jugés nécessaires en utilisant la réserve de remplacement, les fonds seront insuffisants au bout de 5 ans pour 6 coopératives, dans 10 ans pour 6 et dans 20 ans pour 8.

Parmi le groupe ayant des réserves insuffisantes, 5 coops n'auront pas de surplus suffisant pour renflouer leur réserve dans cinq ans. Parmi ces cinq, nous retrouvons les quatre coops éprouvant des difficultés majeures et une coop aux prises avec des difficultés reliées à la mécanique du programme.

Comme nous le mentionnions précédemment, la plupart de ces coopératives connaissent ou connaîtront des difficultés d'ordre financier à différents degrés au cours des années à venir et le bâti en sera directement affecté.

Nous pouvons subdiviser ces coopératives en deux groupes, selon qu'elles font face à des difficultés qui mettent en péril leur survie à court terme pour le premier groupe, et celles où nous ne décelons pas d'indices de difficultés majeures immédiates qui mettent en péril leur survie à court ou moyen terme, ou dont le potentiel de difficulté peut être grandement réduit par des correctifs mineurs et en implantant un suivi rigoureux.

Le tableau qui suit départage les coopératives de l'échantillon selon les groupes décrits plus haut et nous utilisons des symboles pour les

identifier. Le tableau met en relation les déficits à venir de la réserve de remplacement et la possibilité de la renflouer au moyen des surplus qui sont dégagés des opérations.

Coop	Déficit accumulé			Il y aura un déficit d'opération:			La réserve de sera insuffisante dans :			Le surplus ne pourra couvrir le déficit de la réserve :			Code ³⁶
	An 5	An 10	An 20	5 ans	10 ans	20 ans	5 ans	10 ans	20 ans	5 ans	10 ans	20 ans	
34	✓	✓	✓										★
36									✓				★
14													★
44				✓	✓	✓			✓				★
32													★
37	✓	✓											★
27			✓	✓							✓		★
1													★
3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	☒
7	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	☒
31	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	☒
43	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	☒
11		✓	✓	✓									☒
6		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	☒
	5	6	5	6	6	6	8	5	6	5			
	36%	43%	36%	43%	43%	43%	57%	36%	43%	36%			

Source : États généraux PSC

Le premier groupe, celui des coopératives qui éprouvent des difficultés majeures, est l'objet de propositions de redressement ou de sauvetage alors que pour le second groupe, nous pensons plus en terme de mesures de préservation et de consolidation.

³⁶ ☒ = difficultés majeures qui menacent la survie de la coopérative à court et moyen terme;

☒ = difficultés reliées à la mécanique du programme (explications plus loin);

★ = absence de difficultés notables ou difficultés potentielles qui ne mettent pas en péril la survie de la coopérative si un suivi rigoureux est implanté et/ou des correctifs mineurs apportés.

Les coopératives qui éprouvent des difficultés majeures

Parmi les 14 coopératives du groupe, quatre montrent des signes de difficultés majeures. Les deux premières nécessitent une intervention immédiate. Dans un autre cas, la SCHL propose un plan de redressement qui, essentiellement, transformerait la coopérative en OSBL³⁷. La quatrième coopérative qui connaît des difficultés majeures pourrait s'en tirer avec un nouveau plan de gestion et un peu de souplesse de la part de la SCHL dans l'application des règles.

Ces coopératives partagent les caractéristiques suivantes :

- un déficit d'opération depuis plus de deux ans et un déficit accumulé;
- trois sur quatre ont d'importants montants à recevoir au niveau des loyers;
- un écart significatif entre les revenus potentiels et les revenus réels (taux de vacance élevé);
- les loyers montrent un écart de moins de 5% par rapport au loyer moyen des coops des programmes fédéraux de la Pointe, donc peu de marge de manœuvre pour augmenter les revenus (excepté coop 7);
- l'entretien extérieur a été reporté;
- des travaux importants doivent être réalisés dès maintenant et dans l'avenir. D'ici 10 ans, de 3 800 \$ à 6 100 \$ par unité, d'ici 20 ans, de 8 700 \$ à 12 700 \$ par unité;
- le solde de la réserve de remplacement est de beaucoup inférieur au montant exigé par la convention et cette réserve, en calculant les contributions futures, sera toujours insuffisante pour couvrir les coûts des travaux;
- les projections sur 20 ans indiquent des déficit d'opération de plus en plus importants.

³⁷ Voir le cas de la coopérative 31 plus loin dans ce chapitre.

Les causes des problèmes constatés varient d'une coopérative à l'autre et les suivantes méritent d'être soulignées :

- un manque de savoir-faire des membres concernant les aspects de gestion;
- des vices de construction et/ou des problèmes importants qui ont monopolisé et monopolisent encore le temps et l'énergie des administrateurs, en plus d'occasionner des dépenses importantes;
- et certains problèmes sont parfois liés au manque de rigueur des administrateurs ou à leur négligence.

Mais peu importe la source des problèmes constatés chez certaines coopératives, une difficulté moyenne se transformera progressivement en difficulté majeure **si le délai est trop long entre le constat de la situation problématique du départ et son signalement, donc de la recherche de solutions;**

Les solutions proposées pour les coops qui éprouvent des difficultés majeures

Coop 31

Problématique	Déficit accumulé Déficits annuels Nombreux logements vacants Réserve insuffisante
Solutions proposées	Plan de redressement, Transfert à un OSBL Négociations SCHL et SOCAM en cours)

Coop 43

Problématique	Déficit accumulé Déficits annuels Logements vacants Réserve insuffisante
Solutions proposées	Gestion externe Augmentation de l'aide prédéterminée SCHL Hausse des loyers

Coop 7

Problématique	Déficit accumulé
Hypothèque additionnelle	2 ^e hypothèque de 50 000 \$ (8%-15 ans)
Autres mesures	Hausse des loyers

Coop 3

Problématique	Déficits annuels et réserve insuffisante
Hypothèque additionnelle	2 ^e hypothèque de 50 000 \$ (8%-15 ans)
Autres mesures	Hausse des loyers

Les scénarios font appel à l'atteinte de la pleine location et à des hausses de loyer qui sont la conséquence, pour les projets 7 et 3, de la 2^e hypothèque, et pour le projet 43, du coût de redressement de la coopérative (déficit accumulé important).

De plus, pour chacune des trois coopératives qui garderaient leur identité coop, un plan de formation pour les administrateurs serait souhaitable ainsi qu'un soutien de gestion par un gestionnaire externe. Considérant que le projet 31 affiche un taux de vacance de 40% et que les loyers se situent déjà au niveau du loyer moyen de la SCHL, une diminution de loyer s'impose en tant que mesure d'incitation à la location.

Impacts des mesures proposées sur les loyers :

Coop	Mesures	Loyer actuel	Nouveau loyer
31	Diminution de 2,5 % Moins 20 \$ pour log. vacants	427 \$	417 \$
43	plus 10 % (33 \$ par unité/mois)	332 \$	365 \$
7	plus 10 % (33 \$ par unité/mois)	335 \$	368 \$
3	plus 10 % (35 \$ par unité/mois)	351 \$	386 \$
Moy :		362 \$	384 \$

Dans trois cas sur quatre, les mesures correctives hausseraient les loyers à une valeur de 83% à 90% du loyer moyen déterminé par la SCHL. Ce loyer SCHL, même s'il représente théoriquement la limite de la marge de manœuvre pour les hausses de

loyer, est établi en tenant compte du marché et non pas de la capacité de payer des locataires. Dans le cas de la coopérative qui est l'objet d'un plan de redressement qui la transforme en OSBL, le nouveau loyer, après réduction, représente tout de même 97% du loyer moyen SCHL.

LE CAS DE LA COOPÉRATIVE 31

Historique :

La coopérative 31 a fait l'acquisition, vers 1985, de 4 bâtiments dispersés dans le quartier. Trois de ces bâtiments ont subi des rénovations majeures dès l'acquisition et le quatrième était un achat « clé-en-main » d'un bâtiment rénové sous l'égide d'une société para municipale, la SOMHAM.

Selon les indications de la SCHL, la participation des membres à la vie coopérative a perdu de la vigueur dès les premières années et le fardeau de la gestion reposait sur quelques administrateurs. Il y a quelques années, la coopérative fut victime d'une fraude et les pertes financières furent importantes. Il y a deux ans, la SCHL a recommandé l'implication de la FÉCHIM dans le dossier. Le contrat de la fédération consistait à :

- former les membres du conseil et de l'assemblée générale;
- aider à la résolution des problèmes;
- voir à la bonne exécution des mandats;
- entreprendre les actions juridiques, s'il y avait lieu, pour et au nom de la coop;
- refuser toute décision du conseil ou de l'assemblée générale non conforme à la loi et aux intérêts de la coopérative;
- assurer le soutien des comités;
- superviser la collecte des loyers;
- s'assurer de la tenue des livres, registres et comptes;
- contrôler les revenus et les comptes à payer;
- calculer l'aide assujettie au contrôle du revenu.

Malgré l'implication de la FÉCHIM, la situation de la coopérative n'a pu être redressée : vacances importantes et persistantes, logements détériorés et par conséquent difficiles à louer, comptes en souffrance et frais d'intérêts en croissance, contrat de gestion lourd à supporter

financièrement. Cependant, la coopérative honorait toujours ses obligations envers son créancier hypothécaire, la SCHL.

En 1998, la SCHL tentait une approche auprès de l'OSBL local en gestion d'immeubles (la SOCAM), pour lui proposer de reprendre à son compte la propriété, sous certaines conditions émanant pour la plupart du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) qui garantit le prêt de la coopérative. La SCHL a rencontré le conseil d'administration de la coopérative pour lui faire part de sa décision de transférer la propriété à un OSBL. Les membres ont accepté l'idée. Précisons toutefois qu'aucune autre solution ne leur était proposée.

La proposition de la SCHL :

Le plan de sauvetage proposé consistait à transférer la propriété et la convention avec la SCHL à l'OSBL acheteur. Les conditions étaient les suivantes :

- gel de l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR) à son niveau effectif au moment de la transaction et application de la règle de diminution par attrition;
- budget d'exploitation soumis à l'approbation de la SCHL;
- impossibilité de constituer une réserve de remplacement;
- frais de conciergerie non reconnus;
- poste d'incitation à la location (2,5% des revenus potentiels);
- loyers maintenus légèrement au-dessus des loyers du quartier (+3%);
- travaux reconnus par le FAH comme étant de nature économique (90 000 \$), inférieurs à l'estimation des services techniques de la SCHL (180 000 \$);
- atteinte d'un taux de vacance de 6% dès la deuxième année (se situe à plus de 40% au moment du transfert à l'OSBL);
- déficit de la première année épongé par le FAH (14 000 \$);
- comptes à payer de la coopérative acquittés par le FAH (64 000 \$);
- frais de transfert reconnus et payés par le FAH (10 000 \$);
- tout surplus annuel devra être versé à la SCHL jusqu'au remboursement complet des sommes investies pour le plan de sauvetage (178 000 \$).

La situation actuelle :

Le GRT Bâtir son quartier a procédé à l'analyse de la situation financière de la coopérative et un architecte fut mandaté pour fournir une estimation des travaux nécessaires pour atteindre la pleine location des logements. L'inspection des bâtiments fut de plus réalisée par la SHQ à l'aide de la grille utilisée dans le cadre des États généraux.

Cette analyse révèle ce qui suit :

- les travaux essentiels s'élèvent à 308 000 \$;
- les comptes à payer s'élèvent à 46 000 \$;
- le déficit du dernier exercice de la coop s'élève à 20 000 \$;
- les autres frais liés au transfert s'élèvent à 144 000 \$ (TPS et TVQ, imprévus sur travaux, honoraires professionnels, et reconstitution d'une réserve de remplacement de 12 000 \$).

Le coût du sauvetage s'élève donc à 518 000 \$.

La contre-proposition faite à la SCHL :

Suite à la remise du rapport du GRT sur la situation actuelle, une rencontre avec le RIL, Bâtir son quartier, la coopérative 31, la SOCAM et la SCHL eut lieu afin de concilier, autant que possible les deux approches : celle du FAH et celle de l'OSBL acquéreur potentiel.

Au lendemain de cette rencontre, le GRT, le RIL et la SOCAM ont acheminé la proposition suivante à la SCHL, laquelle tient compte des marges de manœuvre du FAH et de la SCHL telles qu'exposées par leurs représentants lors de cette rencontre et nécessite une implication de l'OSBL dans la réalisation de certains travaux :

- extension de l'amortissement des prêts existants de 5 années supplémentaires (total de 28 ans débutant en janvier 1999, la convention se terminant dans 23 ans);
- financement sous forme de prêt d'un montant de 477 000 \$ amorti sur 23 ans à 6,11%, en 275 remboursements mensuels de 2 516 \$ en capital et intérêts **débutant la 6^{ème} année,**

plus un dernier versement de 191 892 \$ à l'échéance,³⁸

- aide prédéterminée constituée de l'aide maximale **moins** l'AACR pour toute la durée restante de la convention;
- taux de vacance de 6% la première année et de 4% les années subséquentes;
- pour les rendre accessibles sur le marché local, les loyers abaissés de 3% la première année et augmentations annuelles subséquentes qui suivent l'inflation;
- reconnaissance des frais de conciergerie.

Cette proposition suppose que l'OSBL peut disposer des surplus annuels comme il l'entend (par exemple effectuer des travaux ou des réparations sur les immeubles).

Il fut aussi convenu lors de cette rencontre de requérir les services d'un ingénieur conseil et de commander un rapport plus précis sur les problèmes structureux de l'un des bâtiments. Sur réception de ce rapport, la SCHL doit communiquer à la SOCAM sa position finale sur ce dossier.

Les autres coops et les mesures de préservation

Les 10 autres coopératives du groupe connaissent des difficultés de moindre importance ou représentent un potentiel de difficultés mais celles-ci ne mettent pas pour l'instant leur survie en question. Les indices communs de santé relative de la plupart de ces projets sont :

- la présence d'un surplus accumulé;
- un surplus d'opérations au cours des deux dernières années;
- le bas taux de vacances et mauvaises créances;
- la réserve de remplacement est suffisamment alimentée;
- des indices d'entretien régulier à jour.

³⁸ Cette mécanique aurait déjà été utilisée par la SCHL pour certains projets à l'extérieur du Québec. Ceci permet au projet de supporter un financement additionnel plus important que ne le permettrait sa capacité de remboursement annuel. Cette méthode mise sur un refinancement à la fin du prêt pour effectuer le dernier paiement du prêt SCHL.

Ces indices de santé relative n'empêchent pas d'élaborer des scénarios « de préservation » décrits dans le tableau suivant :

Coop	Problématique	Modifications budgétaires ³⁹ et autres mesures
36 ★	Pas de problème majeur	
32 ★	Déficits annuels avec un solde très élevé de la réserve	Diminution de la contribution annuelle à la réserve : de 4 000 \$ à 2 000 \$.
14 ★	Pas de problème majeur	
37 ★	Déficits annuels importants avec un solde très élevé de la réserve	Diminution de la contribution à la réserve de 3 116 \$ à 2 500 \$ et hausse des loyers de 10 % à l'An-1.
34 ★	Déficits annuels	Augmentation des loyers de 2% supérieure à l'inflation pendant 10 ans.
27 ★	Déficits annuels à partir de l'An-6.	Diminution de la contribution à la réserve de 1 800 \$ à 500 \$ par année. Augmentation des loyers de 15% à l'An-9.
44 ★	Réserve insuffisante	Transfert de 20 000 \$ du surplus à la réserve en l'An-10.
1 ★	Pas de problème majeur	
11 📁	Déficits annuels Difficultés liées au Programme 56.1	Augmentation de l'aide prédéterminée et gel pendant 5 ans.
6 📁	Déficits annuels et réserve insuffisante; Difficultés liées au Programme 56.1	Augmentation de la contribution à la réserve de 4 000 \$ à 10 000 \$. Augmentation de l'aide prédéterminée et gel pendant 5 ans.

L'adoption des mesures qui précèdent ou d'une gamme de solutions qui inclurait ces mesures entraîneraient des modifications au niveau des loyers payés par les membres

³⁹ Les coopératives peuvent choisir d'échelonner l'augmentation de loyer de plusieurs façons et doivent s'assurer qu'il y a suffisamment d'AACR disponible ou de SLO pour les ménages à faible revenu.

telles qu'elles apparaissent dans le tableau qui suit :

	Augmentation de loyer ⁴⁰	Loyer actuel	Nouveau loyer
36		382 \$	
32		379 \$	
14		311 \$	
37	10 % (39 \$)	393 \$	432 \$
34	2% de plus que l'inflation pendant 10 ans	326 \$	340 \$ An-1 354 \$ An-2
27	15 % (An-9) (56 \$)	313 \$ An-1 378 \$ An-9	434 \$ An-9
44		328 \$	
1		368 \$	
11		493 \$	
6		435 \$	

Ces coopératives devront adopter des mesures qui nécessitent une planification à compter de maintenant et l'impact des solutions proposées pourrait être difficile à supporter (pour la coop 37, le nouveau loyer relié à la mesure corrective est supérieur au loyer moyen SCHL).

Pour deux des coopératives, la réserve de remplacement sera insuffisante pour financer les travaux à venir, mais elles seront alors en mesure, sans pour autant mettre leur survie financière en danger, d'augmenter suffisamment leur contribution à la réserve de remplacement ou de transférer une partie de leur surplus dans la réserve.

Quatre autres connaîtront des déficits d'opération annuels selon les projections. Nous sommes en mesure de concevoir des scénarios qui leur permettront d'éviter les embûches financières majeures, pour autant qu'un suivi rigoureux est apporté et que la planification soit faite sur une base semestrielle.

Enfin, une autre doit contracter une 2^e hypothèque afin de financer des travaux. Les autres auront à transférer des montants importants de leur réserve générale à la réserve de remplacement.

⁴⁰ Les augmentations peuvent être échelonnées différemment de ce qui figure dans cette colonne.

Les difficultés reliées à la mécanique du programme

Pour deux de ces coopératives, les cas 6 et 11, les difficultés financières actuelles et à venir relèvent de la mécanique de l'article 95 (56.1). Les deux affichent des déficits d'opération depuis quelques années et nos projections démontrent que cette situation va empirer au cours des années à venir.

Les déficits d'opération passés et à venir :

	Coop 6	Coop 11
1996	- 3 848 \$	- 3 867 \$
1997	- 6 647 \$	- 12 198 \$
1998	- 3 659 \$	- 21 668 \$
1999	- 9 790 \$	- 24 732 \$
2000	- 12 643 \$	- 27 732 \$

Source : États généraux PSC

Malgré des loyers de beaucoup supérieurs au loyer moyen de l'ensemble des coopératives de Pointe-Saint-Charles mises sur pied avec les programmes du fédéral, malgré une gestion serrée des dépenses et l'absence de vacances et de mauvaises créances et malgré une participation exemplaire des membres afin de minimiser les dépenses en entretien, les déficits annuels continuent de grimper et les surplus accumulés antérieurement disparaissent progressivement. Autre point commun entre ces deux coopératives, il s'agit de constructions neuves.

La seule cause à la base du problème vécu par ces coopératives est la disparition progressive de la part de la subvention aux opérations de la SCHL qui va à l'aide prédéterminée. Et la seule solution, mise à part une augmentation des loyers qui les situeraient au-dessus du loyer moyen SCHL, est la modification de la convention avec la SCHL.

Cette modification consisterait à hausser l'aide prédéterminée à un niveau de viabilité lors de la première année de l'intervention (en fonction de l'aide maximale disponible) et de la

maintenir au même niveau pendant 5 ans, après quoi elle reprendrait son rythme d'attrition progressive.⁴¹

Points de comparaison

Dans ce groupe de coopératives, la grandeur moyenne de celles qui vivent des difficultés majeures est de 21,3 unités alors que la grandeur moyenne pour les autres coopératives est de 13 unités. Les quatre coopératives en grande difficulté comptent une moyenne de 3,5 indices (sur 5) de déficience organisationnelle alors que cette moyenne est de 0,4 indice pour les autres coopératives. Parmi les quatre coopératives en sérieuse difficulté, trois sont propriétaires de trois bâtiments et plus distants de plusieurs pâtés de maisons les uns des autres. Parmi les autres coopératives, cinq n'ont qu'un seul immeuble à gérer et les cinq autres possèdent plusieurs bâtiments à proximité les uns des autres.

Les coopératives formées entre 1986 et 1994

L'échantillon de ce groupe est composé de 10 coopératives dont 8 coops PSBL-P et 2 coops mixtes du programme PHASOM⁴² (nous avons le rapport d'inspection d'une onzième coop, mais nous n'avons pu obtenir les données financières à temps pour les intégrer à ce rapport).

Cet échantillon représente 52,6% (10 sur 19) des coopératives mises sur pied durant cette période à Pointe-Saint-Charles et 51,3% des unités (162 sur 316).

Progr.	Total des coops	ont adhéré au projet	coops étudiées
PSBLP	14	9 (64 %)	8 (57%)
Art. 95 (56.1)	2	0 (0%)	0 (0%)
PHI	1	0 (0%)	0 (0%)
PHASOM	2	2 (100%)	2 (100%)
TOTAL	19	11 (58%)	10 (53%)

⁴¹ Cette mesure de redéploiement de l'aide a été utilisée ailleurs au Canada selon la FHCC.

⁴² Voir chapitre Les définitions.

Cette période (1986-1995) est marquée par la fin des programmes fédéraux et une intervention importante de la part du gouvernement du Québec dans le développement de nouveaux projets de coopératives et d'OSBL. Le RÉSO, le RIL et d'autres partenaires du Sud-Ouest obtenaient à la fin de cette période un programme spécifique au Sud-Ouest de Montréal, le PHASOM, qui permet de développer 22 unités coopératives à Pointe-Saint-Charles.

La situation actuelle

La situation financière et la gestion :

Étant donné la nature du programme PSBL-P, notre analyse vise moins à établir des projections en fonction des résultats d'opération (car la SHQ assume les déficits d'exploitation) mais plus sur la qualité de gestion, l'état des immeubles et le fonctionnement coopératif.

Les deux projets PHASOM ont affiché un surplus d'opération depuis 2 ans et nos projections indiquent qu'il n'y aura pas de déficit dans l'avenir et que la réserve de remplacement sera suffisamment alimentée pour effectuer les travaux identifiés.

Coopérative	80 % du montant dû à la réserve est transféré	Gestion externe	Admin. % des dépenses
24 PSBLP	✓		8,0%
41 PSBLP	✓		9,5%
2 PSBLP	✓	SAMAT ⁴³	15,1%
19 PSBLP	✓	SOCAM	11,1%
10 PSBLP	✓	SOCAM	14,2%
23 PHASOM			14,0%
39 PSBLP	✓	SOCAM	8,2%
4 PSBLP	✓		4,0%
16 PHASOM	✓	SOCAM	14,8%
46 PSBLP			3,9%
	8	5	10,3%

Source : États généraux PSC

⁴³ Gestionnaire privé, non communautaire.

La proportion des dépenses consacrées à l'administration varie d'un projet à l'autre, de 3,9% à 15,1%, la moyenne étant de 10,3%. Il faut cependant noter que ce poste regroupe toutes les dépenses administratives, et ne concerne pas seulement les différents éléments de gestion.

La réserve de remplacement est présentement suffisamment alimentée pour 8 des 10 coops de l'échantillon.

Données sur les loyers :

Coopérative	Loyer moyen	Mauvaise créances	Loyers à recevoir en fin d'année	% des revenus
24 PSBLP	206 \$		1 450 \$	2,4%
41 PSBLP	337 \$		849 \$	1,2%
2 PSBLP	234 \$		6 299 \$	16,0%
19 PSBLP	301 \$		8 454 \$	19,5%
10 PSBLP	207 \$		4 625 \$	8,5%
23 PHASOM	261 \$	3%	2 045 \$	9,3%
39 PSBLP	204 \$		944 \$	3,2%
4 PSBLP	283 \$		1 197 \$	1,8%
16 PHASOM	252 \$	8%	712 \$	1,6%
46 PSBLP	191 \$		592 \$	1,4%
Total			27 167 \$	
Moyenne	248 \$	1,1%	2 717 \$	6%

Source : États généraux PSC

Les projets PSBL-P de l'échantillon ont la particularité de ne pas afficher de mauvaises créances. Par contre, les loyers à recevoir en fin d'exercice financier pour l'ensemble de l'échantillon se chiffrent à 27 167 \$ pour une moyenne de 2 717 \$ par coopérative. Ceci représente 6% des revenus de l'échantillon.

L'état des bâtiments :

Trois des dix bâtiments sont des constructions neuves, six ont été rénovés et une école a été recyclée. On pourrait s'attendre à ce que ces bâtiments où les interventions sont plus récentes par rapport aux groupes analysés précédemment présentent moins de problèmes, mais rappelons-nous que les résultats du sondage démontraient que les répondants des coops mixtes et des coops PSBL-P (qui représentent 80% des coops de

l'échantillon) signalaient dans une même proportion que des travaux majeurs étaient nécessaires dans leur immeuble.

Données sur les dépenses d'entretien :

Coopérative	Dépenses réelles en entretien (par unité)	Écart avec la norme de la SHQ (250 \$)	Contribution annuelle à la réserve (par unité)
16 PHASOM	332 \$	33%	300 \$
23 PHASOM	353 \$	41%	357 \$
4 PSBLP	255 \$	2%	208 \$
39 PSBLP	329 \$	32%	208 \$
10 PSBLP	202 \$	-19%	208 \$
24 PSBLP	417 \$	66%	223 \$
46 PSBLP	320 \$	28%	208 \$
41 PSBLP	813 \$	225%	301 \$
2 PSBLP	203 \$	-19%	327 \$
19 PSBLP	111 \$	-56%	208 \$
les 10 coops	33%	255 \$	
PSBL-P	33%	236 \$	
PHASOM	37%	328 \$	

Source : États généraux PSC

Trois des dix coopératives ont consacré aux dépenses d'entretien des montants inférieurs à la norme SHQ. Pour les autres, ces montants sont supérieurs à la norme, la coop 24 ayant dépensé deux fois plus que la norme et la coop 41 plus de trois fois le montant prévu. On peut expliquer ces écarts considérables par la réalisation de travaux d'envergure lors du dernier exercice financier.

Enfin, des travaux urgents reliés à la sécurité ont été identifiés dans 2 coops au moment de l'inspection. Il s'agit d'une situation dangereuse causée par des briques disloquées et des allèges brisées pour une coopérative et des planchers de balcon, des garde-corps, des escaliers extérieures et un mur de maçonnerie à réparer pour l'autre.

La situation organisationnelle

La majorité des coopératives de l'échantillon montrent des indices de bon fonctionnement

(80%), mais comme pour les groupes analysés précédemment, la question de la participation des membres soulève des insatisfactions. Deux des coopératives connaissent des crises organisationnelles, affichant tous les indices d'un fonctionnement chaotique.

Le tableau qui suit résume la situation organisationnelle des coopératives de l'échantillon :

	Le C.A. se rencontre de façon régulière et assume ses responsabilités	La majorité des membres participent à l'assemblée générale	La participation des membres est suffisante	Les dépenses et la perception des loyers sont bien contrôlées	Un gestionnaire externe contribue au bon fonctionnement.	En général, la coop fonctionne bien.
16	✓	✓	✓	✓	✓ SOCAM	✓
23	✓	✓	✓	✓		✓
4	✓	✓	NSP	✓		✓
39					✓ SOCAM	
10	✓	✓		✓	✓ SOCAM	✓
24	✓	✓	✓	✓	✓ SOCAM	✓
46	✓	✓	✓	✓		✓
41	✓	✓		✓		✓
2					✓ SAMAT	
19	✓	✓	✓	✓	✓ SOCAM	✓
	80%	80%	50%	80%	60%	80%

Source : États généraux PSC

Une des coopératives ne fonctionne pas avec un conseil d'administration mais seulement avec l'assemblée des membres. Cinq d'entre elles ont recours aux services de gestionnaires externes.

Trois des coopératives connaissent des difficultés organisationnelles lorsque la SOCAM a été appelée pour assumer la gestion. Depuis, leur situation montre des signes de redressement.

La situation future et les difficultés rencontrées

Les travaux nécessaires⁴⁴ et la situation financière à venir

Les projections faites à partir des rapports d'inspection démontrent que pour l'échantillon, le montant moyen des travaux à faire au cours des 10 prochaines années est de 65 382 \$, ou de 4 010 \$ par unité. D'une coop à l'autre, les montants par unité varient de 2 300 \$ à 8 325 \$.

Pour les travaux à faire au cours des 20 prochaines années, la moyenne est de 126 156 \$ par coopérative et de 8 302 \$ par unité. Les montants par unité varient de 4 028 \$ à 13 998 \$.

Coopérative	Total des travaux à faire sur 10 ans	Par unité 10 ans	Total des travaux à faire sur 20 ans	Par unité 20 ans
16 PHASOM	48 595 \$	3 240 \$	85 156 \$	5 677 \$
23 PHASOM	16 098 \$	2 300 \$	28 199 \$	4 028 \$
4 PSBLP	67 187 \$	3 359 \$	135 047 \$	6 752 \$
39 PSBLP	54 590 \$	4 549 \$	86 370 \$	7 198 \$
10 PSBLP	52 861 \$	2 403 \$	102 708 \$	4 669 \$
24 PSBLP	123 592 \$	5 150 \$	244 700 \$	10 196 \$
46 PSBLP	45 353 \$	2 520 \$	95 244 \$	5 291 \$
41 PSBLP	89 874 \$	4 993 \$	205 261 \$	11 403 \$
2 PSBLP	116 544 \$	8 325 \$	195 977 \$	13 998 \$
19 PSBLP	39 124 \$	3 260 \$	82 896 \$	6 908 \$
Les 10 coops	65 382 \$	4 010 \$	126 156 \$	7 612 \$
PSBLP	73 641 \$	4 320 \$	139 740 \$	8 302 \$
PHASOM	32 347 \$	2 770 \$	56 678 \$	4 853 \$

Source États généraux PSC

Par rapport aux deux autres groupes analysés précédemment, la moyenne par unité des montants requis pour l'échantillon représente :

au cours des 10 prochaines années :
41,5% des travaux du groupe 75-79
79,8% des travaux du groupe 80-85

au cours des 20 prochaines années :
47,2% des travaux du groupe 75-79
86,1% des travaux du groupe 80-85

Les projections démontrent par ailleurs que les réserves de remplacement seront insuffisantes pour réaliser les travaux identifiés. À la différence des groupes précédents, nous ne mettons pas ici en relation les surplus accumulés et le solde de la réserve, puisqu'il n'y a pas de surplus accumulés dans les coops PSBL-P (8 coops sur 10 dans l'échantillon).

Coopérative	La réserve de remplacement sera insuffisante pour réaliser les travaux identifiés dans:		
	5 ans	10 ans	20 ans
16 PHASOM			
23 PHASOM			
4 PSBLP		✓	✓
39 PSBLP	✓	✓	✓
10 PSBLP			
24 PSBLP	✓	✓	✓
46 PSBLP		✓	✓
41 PSBLP	✓	✓	✓
2 PSBLP	✓	✓	✓
19 PSBLP		✓	✓
Les 10 coops	40%	70%	70%
PSBLP	50%	88%	88%
PHASOM	0%	0%	0%

Source : États généraux PSC

Parmi les PSBL-P, il n'y a qu'un seul projet qui aura une réserve suffisante pendant 20 ans. Pour trois autres projets, la réserve sera suffisante jusqu'à la dixième année. Les deux projets PHASOM n'éprouveront pas de problèmes de réserve de remplacement.

Solde de la réserve de remplacement dans:			
	5 ans	10 ans	20 ans
4	40 842 \$	-10 617 \$	-63 293 \$
39	-22 177 \$	-23 272 \$	-40 887 \$
10	44 877 \$	16 680 \$	1 635 \$
24	-45 423 \$	-38 723 \$	-145 465 \$
46	1 595 \$	-6 360 \$	-36 898 \$
41	-20 639 \$	-6 734 \$	-103 088 \$
2	-75 818 \$	-79 832 \$	-158 263 \$
19	923 \$	-557 \$	-32 689 \$
Total	-75 820 \$	-149 413 \$	-578 948 \$

Source États généraux PSC

⁴⁴ Travaux qui relèvent de la réserve de remplacement et non de l'entretien régulier et des réparations mineures.

Si on additionne uniquement les réserves déficitaires, le résultat est le suivant pour l'échantillon des 8 coopératives PSBL-P :

5 ans	10 ans	20 ans
-160 057 \$	-166 093 \$	-580 583 \$

Source États généraux PSC

Les solutions proposées

Contrairement aux deux autres groupes analysés précédemment, nous n'établissons pas de scénarios financiers pour les problématiques rencontrées. Les zones d'intervention financière sont limitées au niveau des coopératives PSBL-P. Il n'y a pas de marge de manœuvre au niveau des loyers et des scénarios de refinancement sont difficilement concevables. Par contre, nous sommes en mesure de proposer des solutions susceptibles de préserver la qualité du bâti et ces solutions passent inévitablement par la Société d'habitation du Québec :

- 1- Il faut utiliser la réserve de remplacement uniquement pour les dépenses de remplacement, et éviter de l'utiliser pour les dépenses d'entretien normal ou de réparations urgentes qui excèdent les montants au budget;
- 2- Il faut envisager une augmentation de la contribution annuelle à la réserve de remplacement.

Les coopératives d'habitation en résumé

Parmi les 21 coopératives d'habitation mixtes (art. 61 (34.18), art. 95 (56.1), PHI, PHASOM) :

- ⇒ Les 5 coopératives «âgées» nécessitent des travaux importants et les réserves de remplacement sont insuffisantes. Pour les 3 coopératives 34.18, le refinancement du projet semble être une solution accessible, ayant déjà été

mis à l'épreuve par une de celles-ci. Les 2 autres doivent chercher une hypothèque additionnelle afin d'arrêter la détérioration de plus en plus évidente de leurs immeubles;

- ⇒ 4 coopératives 56.1 sont ou seront bientôt en difficulté majeure;
- ⇒ L'avenir de 2 coops dépend des négociations avec la SCHL sur la redéploiement de l'aide fédérale;
- ⇒ Les 8 autres coops 56-1 et PHI vont relativement bien, certaines étant plus fragiles que d'autres. Leurs problèmes actuels ou futurs peuvent être résolus par des augmentations de loyer ou des modifications aux contributions à la réserve. Il faudra évaluer l'impact sur les ménages à faible revenu;
- ⇒ Les 2 coops PHASOM ne montrent aucune indice de difficulté à moyen terme;
- ⇒ Parmi 8 coops PSBLP, la réserve de remplacement sera insuffisante pour 4 coops dans 5 ans, pour 7 coops dans 10 ans et 20 ans.

Faits saillants

- ⇒ **6 coops 56.1 (21%) nécessitent une nouvelle entente avec la SCHL;**
- ⇒ **2 coops 56.1 (7%) nécessitent une hypothèque additionnelle;**
- ⇒ **3 coops 34.18 (10%) pourraient mettre un terme à leur entente avec la SCHL et refinancer leur projet;**
- ⇒ **7 coops PSBL-P devraient négocier une augmentation de leur contribution à la réserve de remplacement;**
- ⇒ **11 coops (38 %) semblent être «en santé» actuellement et à long terme, mais à condition qu'elles adoptent de nouvelles habitudes de planification qui tiennent compte des réparations futures des immeubles, de l'évolution de la réserve de**

remplacement, et de la formation des membres;

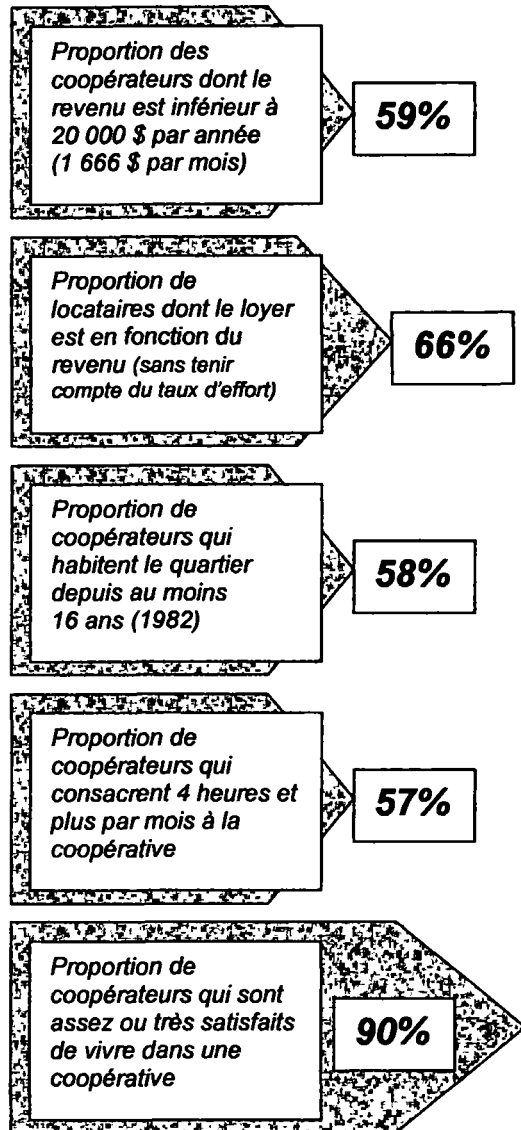
⇒ **Malgré les difficultés reliées à la gestion, au programme 56.1 et à l'entretien, 80% des coops montrent plusieurs signes de bon fonctionnement, entre autres parce que la majorité des membres participent, que le conseil d'administration assume ses responsabilités et que les revenus et les dépenses sont bien contrôlés.**

En résumant les données moyennes des coopératives étudiées, nous sommes en mesure d'établir le profil moyen suivant :

	unités par coopérative	16
<i>Revenus</i> ⁴⁵	Loyer moyen	315 \$
	Loyer moyen des 56.1, 34.18 et PHI	359 \$
	Loyer moyen des PSBLP et PHASOM	245 \$
<i>Dépenses</i> ⁴⁶	Assurances	116 \$
	Entretien	298 \$
	Administration	130 \$
	Vérificateur	108 \$
	Contribution à la réserve	289 \$
<i>Travaux par unité</i>	Au cours des 10 prochaines années	5 473 \$
	Au cours des 20 prochaines années	9 677 \$
<i>État de la Réserve</i>	% des coops ayant transféré 80 % des montants dus à la réserve	73 %
	la réserve sera insuffisante : 5 ans	48 %
	dans 10 ans	55 %
	dans 20 ans	55 %
<i>organisa-tionnel</i>	% dont le C.A. se rencontre de façon régulière et assume ses responsabilités	75 %
	% dont la majorité des membres participent à l'assemblée générale	79 %
	% où la participation des membres est suffisante pour accomplir les tâches	57 %
	% où les dépenses et la perception des loyers sont bien contrôlées	79 %
	% des coops qui montrent plusieurs signes de bon fonctionnement	79 %

Source : États généraux PSC

Quant aux données provenant du sondage ⁴⁷, les faits saillants sont les suivants, une fois les coopératives mixtes et PSBL-P réunies :



Nous serions tentés de chercher à appliquer le profil qui précède à l'ensemble du parc des 47 coopératives de Pointe-Saint-Charles. Ceci vaut pour les résultats du sondage. Cependant, parce que l'échantillon étudié sur le terrain n'a pas été extrait de façon aléatoire mais bien sur une base d'invitation, les autres données ne peuvent être appliquées à l'ensemble des coopératives par simple extrapolation.

⁴⁵ Loyer par logement par mois.
⁴⁶ Moyenne par unité, par année.

⁴⁷ Rappelons que l'échantillon du sondage n'est pas le même que l'échantillon des coops étudiées. Celles-ci sont au nombre de 29, alors que les 202 répondants au sondage provenaient des 47 coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles ou une partie de ces coopératives.

Par contre, la situation constatée auprès de 29 coopératives est sûrement indicative en partie de la situation des 18 autres situées dans le même quartier. Ce que nous sommes en mesure d'affirmer, c'est que nous avons pu étudier les quatre coopératives de Pointe-Saint-Charles qui sont aux prises avec les problèmes les plus graves, du moins selon les informations qui nous ont été fournies par la SCHL. Nous savons également qu'une autre coopérative convenait d'un plan de redressement avec la SCHL au moment où le projet des États généraux débutait son travail de terrain, mais nous ne connaissons pas les conditions de ce plan de redressement.

LES OSBL

La liste des indicateurs servant de base à l'étude des OSBL en habitation n'est pas aussi exhaustive que pour les coopératives d'habitation parce que moins d'éléments sont contrôlables au niveau des solutions qui pourraient être proposées; une grande partie du parc est constituée d'OSBL PSBL-P et d'OSBL gérés par des administrations publiques, ce qui peut restreindre le champs d'intervention possible.

L'échantillon

Le parc des OSBL à Pointe-Saint-Charles compte 603 unités, dont 133 ont été mises sur pied par la SOMHAM et la SODÉMONT (aujourd'hui la SHDM) avec le programme de l'article 95 (56.1) de la SCHL. Deux immeubles totalisant 59 unités sont issus du programme PALL de la SHDM. La plupart des autres projets relèvent du programme PSBL-P. Le dernier projet d'habitation d'OSBL à voir le jour à Pointe-Saint-Charles sont les Habitations

Sherwin-Williams, qui comptent 75 unités et qui ne font malheureusement pas partie de l'échantillon étudié, l'inauguration ayant eu lieu en cours d'étude.

	Bâtiments	Unités
SHDM 56.1	20	133
SHDM PALL	2	59
SOCAM	2	55
OS-7	2	18
OS-11	1	25
OS-3; OS-9	2	51
OS-6; OS-8; OS-10; OS-12; OS-13	10	108
OS-2	1	17
OS-15	1	50
OS-14	1	12
HABITATIONS SHERWIN	1	75
TOTAL		603

Source : SOCAM et SHDM

L'échantillon étudié correspond à 73,1% des OSBL en habitation de Pointe-Saint-Charles.⁴⁸

	Bâtiments	Unités
SHDM 56.1 (art. 95)	20	133
SHDM PALL	2	59
OS-7	2	18
OS-3; OS-9	2	51
OS-6; OS-8; OS-10; OS-12; OS-13	10	108
OS-2	1	17
TOTAL		386

Source : États généraux PSC

⁴⁸ Le pourcentage est calculé une fois les 75 unités des Habitations Sherwin soustraites.

Les résultats du sondage

Un chapitre du sondage réalisé dans le cadre des États généraux s'adresse spécifiquement aux OSBL en habitation. Ces derniers sont divisés en deux composantes : SHDM article 95 (56.1) qui compte 53 répondants ou 39,8% du potentiel (sur-représentés) et les autres OSBL qui comptent 51 répondants ou 12,9% du potentiel (sous-représentés).

Les répondants au sondage provenaient de façon aléatoire de tous les projets (à l'exception des Habitations Sherwin) et non seulement des projets étudiés. Afin de présenter les résultats du sondage plus clairement, les répondants SHDM article 95 (56.1) sont regroupés sous l'appellation « SHDM » et les répondants des OSBL PSBL-P, SHDM-PALL, SOCAM et autres sont regroupés sous l'appellation « OSBL ».

Les principaux indicateurs retenus au niveau du sondage sont les éléments suivants :

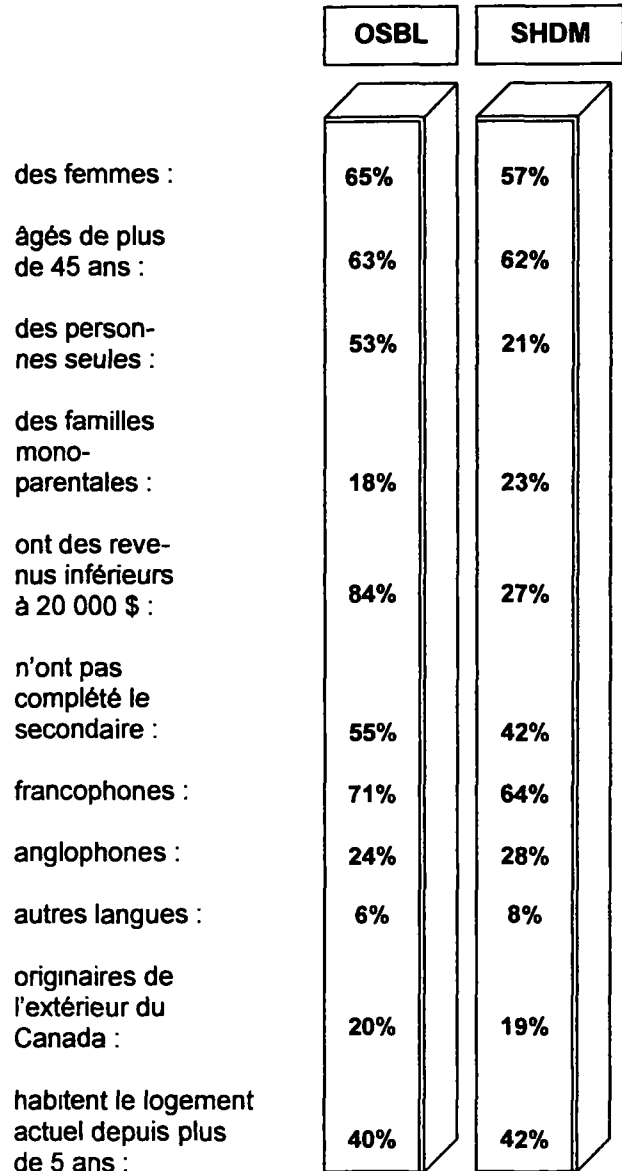
- 1- le profil socio-économique des répondants;
- 2- la satisfaction par rapport au gestionnaire;
- 3- la satisfaction par rapport aux éléments concernant le logement;
- 4- la perception de l'environnement immédiat et du quartier.

Le profil des répondants

Les répondants OSBL habitent des « walk-up » dans une proportion de 74,5% et des plex dans une proportion de 25,5% alors que 58,5% des répondants SHDM habitent des « walk-up » et 41,5% des plex.

Voici les traits principaux du profil socio-économique de ces répondants ⁴⁹ :

⁴⁹ Lorsque le total des résultats n'est pas de 100%, c'est que certains répondants n'ont pas répondu ou ne savaient pas. Les chiffres sont arrondis (sans décimales).



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998

Des disparités importantes apparaissent entre les deux composantes de l'échantillon, notamment au niveau des groupes d'âges où les répondants SHDM sont beaucoup plus jeunes, au niveau du statut familial et au niveau des sources et des tranches de revenus.

Des similitudes se manifestent de façon plus prononcée entre les répondants SHDM et ceux des coopératives mixtes ainsi qu'entre les répondants des OSBL et des coopératives PSBL-P.

Il faut spécifier que comme dans le cas des coopératives, les programmes qui régissent ces deux composantes ciblent effectivement des clientèles différentes.

Sur la satisfaction par rapport à la gestion

À ce chapitre, les questions n'étaient pas les mêmes selon qu'elles étaient posées aux répondants SHDM ou OSBL⁵⁰. Nous vous présentons ici les faits saillants pour chacune de ces composantes.

Les OSBL :

- 82,6% sont assez ou très satisfaits de l'équipe de sélection;
- 91,7% sont assez ou très satisfaits du service de gestion de la SOCAM;
- 83,7% sont assez ou très satisfaits du service de conciergerie;
- 84,3% sont assez ou très satisfaits du service d'entretien/réparation;
- 45,1% disent assister à des réunions concernant leur projet d'habitation;
- 37,3% se sentent impliqués dans les décisions concernant leur projet d'habitation;
- 92,2% disent aimer assez ou beaucoup vivre dans leur projet OSBL.

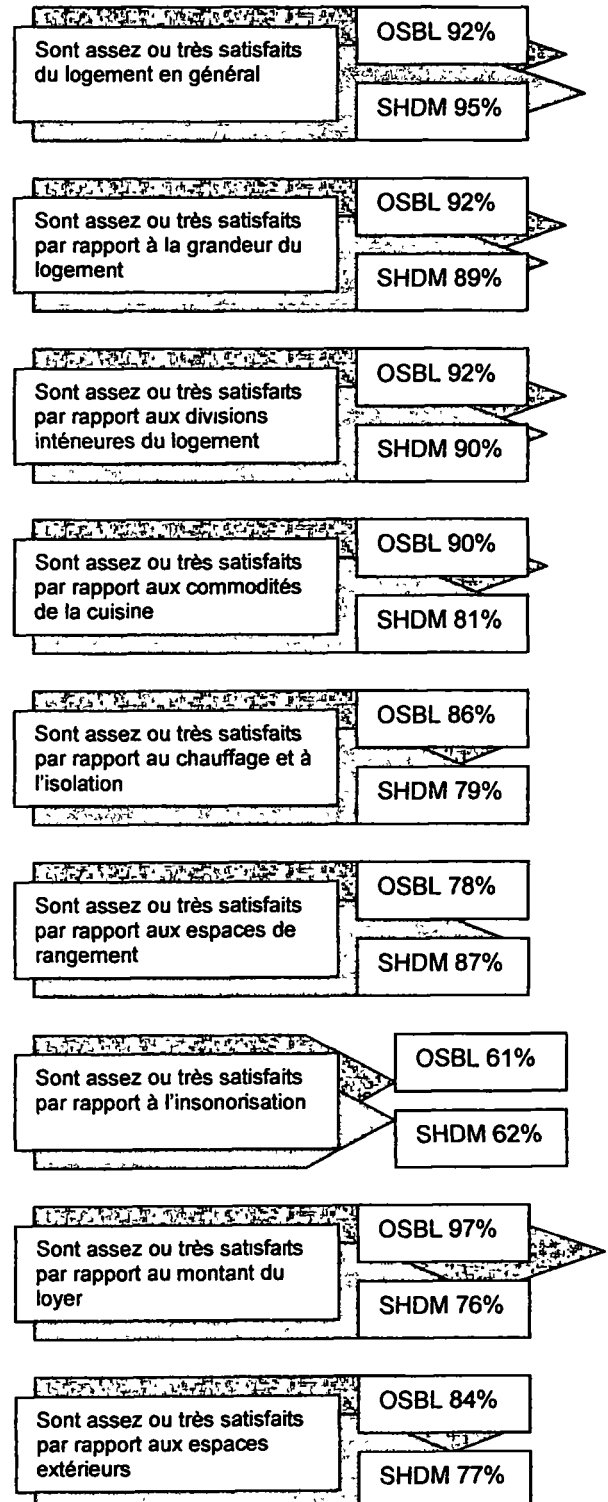
La SHDM :

- 56,6% disent participer à l'entretien de l'immeuble, dont 40% au désherbage et à la plantation;
- 93,0% sont assez ou très satisfaits de l'équipe d'accueil et de location;
- 84,0% sont assez ou très satisfaits de l'équipe de gestion;
- 97,9% sont assez ou très satisfaits de l'équipe d'entretien;
- 96,1% disent aimer assez ou beaucoup vivre dans leur immeuble SHDM.

⁵⁰ Le sondage comprenait une partie spécifique pour chacune des composantes. Ainsi, certaines questions ne s'adressaient qu'aux coopératives, d'autres ne s'adressaient qu'au parc SHDM, d'autres au parc des HLM, etc.

Sur le logement

Voici les résultats en ce qui a trait aux principales préoccupations des répondants concernant le logement qu'ils habitent :



Comme pour les coopératives analysées dans le chapitre précédent, la principale source d'insatisfaction demeure l'insonorisation des logements. Les répondants SHDM répondent moins facilement qu'ils sont très satisfaits mais la tendance « satisfaction » (assez ou très satisfaits) demeure sensiblement la même chez les deux composantes, à l'exception de la question concernant le montant du loyer où il y a une différence marquée.

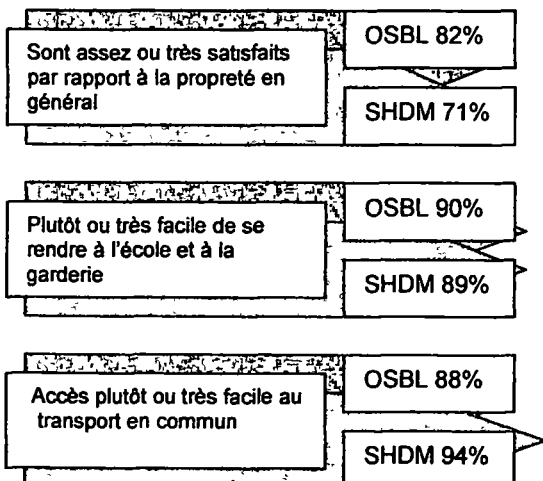
Sur l'état des bâtiments

Concernant l'état de leur bâtiment, 12% des répondants des OSBL perçoivent que des réparations majeures sont nécessaires contre 9% des répondants SHDM, des réparations mineures (20% OSBL contre 17% SHDM), et un entretien régulier (61% OSBL contre 59% SHDM).

La moitié moins de répondants que dans le parc des coopératives croient que des réparations majeures sont nécessaires.

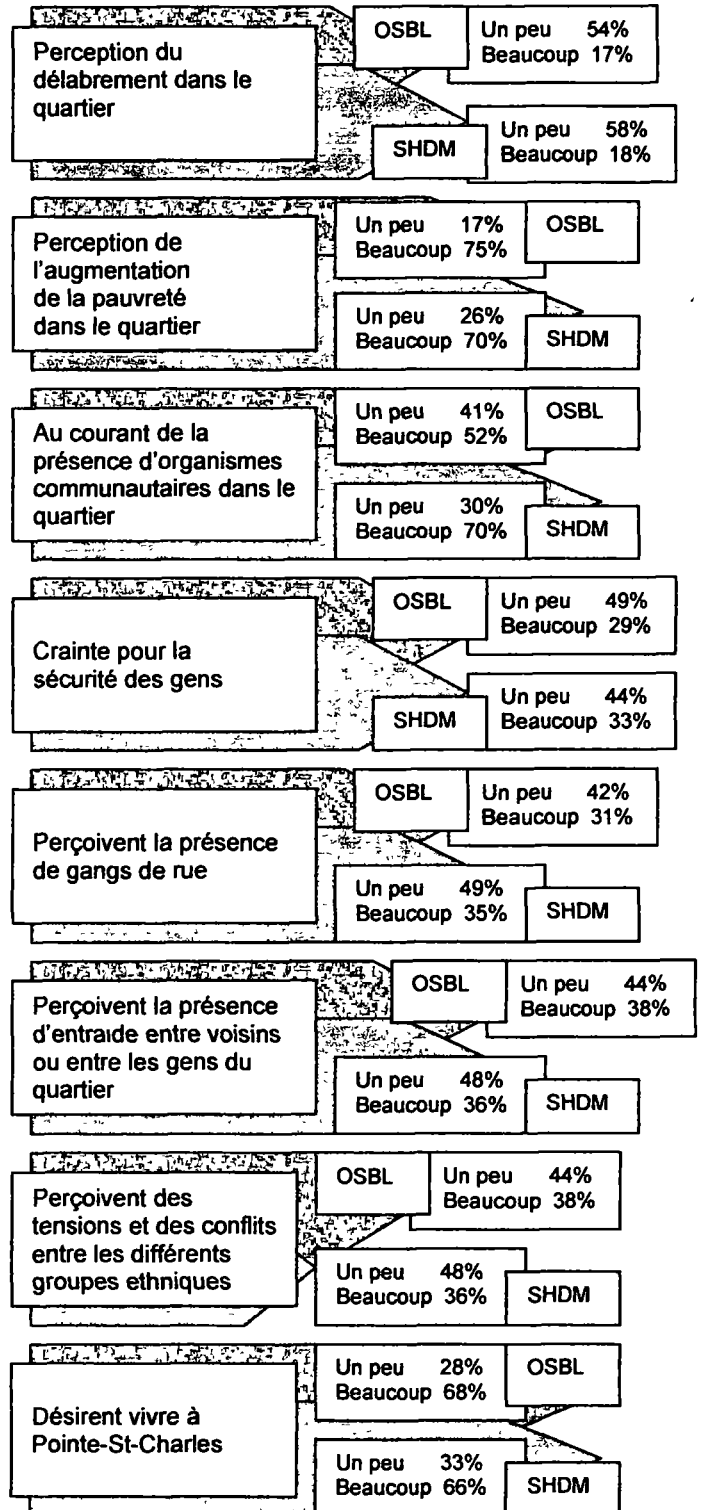
Sur la perception du quartier et de l'environnement immédiat

Concernant l'environnement immédiat des résidents, le voisinage et le quartier, les répondants ont fourni les réponses qui suivent :



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998 →

Pour les questions suivantes, les personnes interrogées avaient le choix de répondre pas du tout, un peu, ou beaucoup, nous ne notons ici que les deux derniers choix :



Dans le tableau qui précède, des écarts importants peuvent parfois apparaître entre la composante OSBL et la composante SHDM. Il faut ici nuancer quelque peu ces résultats compte tenu du petit nombre de répondants, notamment au niveau de la perception de tensions et de conflits entre les différents groupes ethniques. Ceci pourrait également expliquer le constat paradoxal que les répondants OSBL, dont les projets sont gérés par des organismes communautaires, perçoivent moins la présence de ces organismes que les répondants SHDM, dont les immeubles sont gérés par un organisme public.

La SOCAM

La Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM), d'abord une société acheteuse, agit aujourd'hui plus particulièrement au niveau de la gestion d'immeubles. Elle est propriétaire de deux ensembles d'habitation qui totalisent 55 unités. Pour la plupart des autres immeubles du parc, divers OSBL sont propriétaires et la SOCAM offre des services de gestion. Ces OSBL sont issus du programme PSBL-P et la SOCAM a de plus une entente de gestion pour deux projets qui appartiennent à la SHDM et qui ont été réalisés dans le cadre du programme PALL.

En tout la SOCAM gère 408 unités OSBL à Pointe-Saint-Charles. Nous avons vu dans le chapitre précédent qu'elle offre des services de gestion pour les coopératives, et le plus souvent lorsque celles-ci recherchent un soutien parce qu'elles font face à des difficultés.

L'étude menée dans le cadre des États généraux démontre que les projets d'habitation qui bénéficient des services de la SOCAM montrent des signes de saine gestion et que l'entretien des bâtiments y est rigoureux considérant les budgets qui sont disponibles. Le sondage démontre de plus que les locataires des OSBL gérés par la SOCAM sont très majoritairement satisfaits des services de cet OSBL de quartier.

Les OSBL PSBL-P

La situation actuelle et à venir

L'échantillon étudié compte des unités gérées par la SOCAM et créées par l'entremise du programme PSBL-P. Nous ne nous livrons pas ici à une analyse complète des données financières, nous préoccupant plus des données de gestion, de l'état des bâtiments et des réserves de remplacement.

Données concernant la gestion et l'organisation des unités PSBL-P :

Au niveau de la gestion, tous les OSBL de l'échantillon réalisés avec le programme PSBL-P ont choisi la SOCAM. Les coûts d'administration sont proches de la norme SHQ qui est de 12%.

OSBL	Dépenses d'administration par unité/année	Par rapport aux dépenses de l'OSBL ⁵¹	Gestionnaire
OS-7	386 \$	12.1%	SOCAM
OS-9	462 \$	12.9%	SOCAM
OS-3	411 \$	12.9%	SOCAM
OS-10	425 \$	11.2%	SOCAM
OS-6	457 \$	11.5%	SOCAM
OS-2	537 \$	15.5%	SOCAM
OS-13	444 \$	11.7%	SOCAM
OS-8	451 \$	11.4%	SOCAM
OS-12	444 \$	13.2%	SOCAM
MOY :	446 \$	12.5%	9

Source : États généraux PSC

Tous les immeubles de l'échantillon consacrent à l'entretien des montants plus importants que la norme SHQ; mais en conséquence, nous constatons peu d'indices d'entretien retardataire et aucune réparation urgente visant la sécurité ou la salubrité n'a été identifiée.

⁵¹ Excluant le remboursement hypothécaire.

Données sur les dépenses d'entretien :

OSBL	Dépenses en entretien par unité/année	Écart avec la norme de la SHQ (454 \$/un) ⁵²	Indices d'entretien retardataire
OS-7	886 \$	95%	1 immeuble sur 2
OS-9	1 043 \$	130%	
OS-3	927 \$	104%	
OS-10	692 \$	52%	
OS-6	616 \$	36%	
OS-2	674 \$	48%	
OS-13	591 \$	30%	1 immeuble sur 3
OS-8	722 \$	59%	
OS-12	576 \$	27%	
MOY :	747 \$	65%	

Source : États généraux PSC

Il convient ici de faire la même mise au point que pour les coopératives PSBL-P, c'est-à-dire qu'il faut relativiser l'écart avec la norme SHQ parce que celle-ci ne s'applique qu'à certaines dépenses d'entretien et ne tient pas compte, par exemple, de l'entretien d'ascenseur ou de toute autre dépense non usuelle.

Les organisations et les conseils d'administration des OSBL semblent solides et efficaces. La question qui pose problème est celle de la relève : les personnes rencontrées dans le cadre de l'étude sont en place depuis longtemps et affirment que peu de personnes semblent intéressées à accéder au conseil d'administration. Elles ajoutent que les nouveaux résidents participent de moins en moins aux activités des OSBL en habitation.

Données sur l'état des bâtiments :

Au moment de la rédaction de ce rapport, nous disposons des rapports d'inspection pour 6 des 9 projets PSBL-P de l'échantillon. Sur la base de ces inspections, nous pouvons faire des projections quant aux travaux qui seront nécessaires au cours des années à venir. Elle apparaissent dans le tableau qui suit :

⁵² La norme SHQ est de 250 \$ par unité/année pour l'entretien et de 204 \$ par unité/année pour la conciergerie, pour un total de 454 \$.

OSBL	Total des travaux à faire sur 10 ans	Par unité	Total des travaux à faire sur 20 ans	Par unité
OS-7	32 559 \$	1 809 \$	68 796 \$	3 822 \$
OS-10	86 792 \$	2 284 \$	223 253 \$	5 875 \$
OS-6	55 634 \$	4 636 \$	107 334 \$	8 945 \$
OS-13	85 210 \$	4 261 \$	177 655 \$	8 883 \$
OS-8	25 607 \$	1 829 \$	61 474 \$	4 391 \$
OS-12	91 012 \$	3 792 \$	141 872 \$	5 911 \$
MOY :	62 802 \$	3 102 \$	130 064 \$	6 304 \$

Source : États généraux PSC

Nos projections sur l'utilisation de la réserve de remplacement indiquent que deux projets auront un solde déficitaire dans 10 ans et que 4 sur 6 auront des soldes déficitaires dans 20 ans.

OSBL	5 ans	10 ans	20 ans
OS-7	871 \$	354 \$	-1 008 \$
OS-10	1 893 \$	1 543 \$	-1 165 \$
OS-6	3 976 \$	3 347 \$	420 \$
OS-13	1 157 \$	-367 \$	-4 577 \$
OS-8	3 388 \$	4 605 \$	7 285 \$
OS-12	344 \$	-1 780 \$	-3 375 \$
MOY :	1 938 \$	1 284 \$	-403 \$

Source : États généraux PSC

Des comparaisons s'imposent entre les OSBL PSBL-P et les coopératives PSBL-P :

	Coops PSBL-P	OSBL PSBL-P
montant des travaux à faire par unité sur 10 ans	4 320 \$	3 102 \$
montant des travaux à faire par unité sur 20 ans	8 307 \$	6 304 \$
projets dont la réserve sera déficitaire dans 10 ans	7 sur 8	2 sur 6
projets dont la réserve sera déficitaire dans 20 ans	7 sur 8	4 sur 6
solde moyen de la réserve dans 10 ans (par unité)	- 1 225 \$	1 284 \$
solde moyen de la réserve dans 20 ans (par unité)	- 4 296 \$	- 403 \$

Source : États généraux PSC

Bien qu'il soit plus significatif dans les coops du même programme, le problème des réserves de remplacement est également présent dans OSBL PSBL-P. Le montant des travaux à effectuer dans les années à venir est inférieur dans les OSBL, mais les réserves de

remplacement ne sont pas suffisantes pour les réaliser.

Nous réitérons donc les observations faites au chapitre précédent et qui s'adressent à la SHQ :

- Il faut utiliser la réserve de remplacement uniquement pour les dépenses de remplacement, et éviter de l'utiliser pour les dépenses d'entretien normal ou de réparations urgentes qui excèdent les montants prévus au budget;
- Il faut envisager une augmentation de la contribution annuelle à la réserve de remplacement.

En ce qui concerne la santé organisationnelle de ces OSBL, nous sommes d'avis que l'éducation, la formation et la communication constituent une partie de la solution au problème de la relève. Et il nous semble également que ces éléments devraient idéalement être intégrés au processus de sélection et d'accueil des nouveaux locataires.

Les unités de la SHDM

Les unités PALL

La SHDM a acquis deux bâtiments à Pointe-Saint-Charles en 1992 dans le cadre du programme PALL. Elle a rénové un des bâtiments à l'aide de subventions PRIL puis a confié la gestion des deux bâtiments à la SOCAM, en 1994, comme elle l'a fait pour d'autres projets PALL avec d'autres OSBL dans différents quartiers de Montréal.

Données concernant la gestion :

	nombre	Grandeur	Loyer moyen du projet
PALL-1	32	2 c.c.	395 \$ (sans services)
PALL-2	27	1 c.c.	385 \$ (chauffage et eau chaude)

Source : SOCAM 1998

Pour le projet PALL-2, 6 unités sont l'objet d'une entente avec l'OMHM qui y accorde du supplément au loyer. Le projet PALL-1 compte 4 unités avec supplément au loyer.

Ces immeubles connaissent un important problème de vacances (15,0% pour PALL-2 et 15,6% pour PALL-1). Dans le premier cas, l'éloignement (du transport en commun, des magasins, des restaurants, etc.), et les logements trop petits semblent être à la source du problème.

Pour le projet PALL-1, les logements vacants sont des semi-sous-sols qui sont relativement dispendieux et froids (difficiles à chauffer). Récemment, la SHDM autorisait la SOCAM à réduire le loyer de ces logements en tant que mesure d'incitation à la location.

L'état des immeubles SHDM-PALL :

Étant donné que le projet PALL-1 était un achat simple (pas de rénovations) et que l'intervention à PALL-2 a été limitée à une remise en état et non pas à des rénovations majeures, on peut s'attendre à des coûts plus élevés en entretien et à ce que des coûts de remplacement importants aient été identifiés par les inspecteurs de la SHQ.

	Dépenses par unité en entretien	Écart avec la norme de la SHQ
PALL-1	663 \$	+ 46%
PALL-2	747 \$	+ 65%

Source : États généraux PSC

Selon les rapports d'inspection de la SHQ, il faudrait dépenser encore plus afin de maintenir les immeubles dans un état acceptable.

Pour PALL-2, il faut prévoir plus de 58 000 \$ en dépenses de remplacement pendant les 5 prochaines années et plus de 43 000 \$ en entretien régulier (peinture extérieure), pour un total qui représente 748 \$ par unité par année.

Pour la même période de 5 ans, il faut prévoir pour le projet PALL-1 44 000 \$ en dépenses d'entretien régulier et 55 000 \$ en travaux de remplacement, ce qui représente 618 \$ par unité par année.

Projetés à plus long terme, les travaux de remplacement qui seront requis exigeront des dépenses importantes.

	Total des travaux à faire sur 10 ans	Par unité	Total des travaux à faire sur 20 ans	Par unité
PALL-1	110 553 \$	3 455 \$	306 056 \$	9 564 \$
PALL-2	144 477 \$	5 351 \$	244 912 \$	9 071 \$

Source : États généraux PSC

Compte tenu que pour ces projets il n'y a pas de contribution annuelle à des réserves de remplacement, il est souhaitable que la SHDM consulte et étudie les rapports d'inspection concernant les projets PALL et qu'elle planifie ses budgets, dont une réserve de remplacement adéquate, en conséquence.

Un des objectifs essentiels du programme PALL était le transfert des propriétés aux coopératives d'habitation et aux OSBL du milieu. À ce jour, aucun transfert de propriété n'a été réalisé.

Les unités SHDM (art.95) (56.1)

Le parc SHDM article 95 (56.1) de Pointe-Saint-Charles compte 133 unités réparties dans 20 bâtiments. Cinq de ces bâtiments comptent plus de 10 unités. Il s'agit de projets d'habitation réalisés entre 1980 et 1986 par les sociétés para-municipales SOMHAM et SODÉMONT dans le cadre de « l'opération 20 000 logements » de la Ville de Montréal. Ces sociétés fusionnaient en 1988 pour devenir la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)⁵³.

⁵³ La SHDM sera fusionnée à son tour avec la SODIM et la SIMPA en 1995 et fera partie brièvement de la Société de développement de Montréal (SDM). Aujourd'hui, la SHDM ne fait plus partie de la SDM et elle relève de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

La situation actuelle

Nous n'établissons pas de projections quant à la situation financière future de ce parc, d'une part parce que nous n'avons pas analysé les éléments nécessaires comme nous nous l'avons fait dans le cas des coopératives relevant du même programme, et d'autre part parce que la SHDM administre de façon centrale ce parc, avec une équipe de gestion complète.

Les bâtiments ont été inspectés en 1997 par des inspecteurs de la SHQ. Nous ne pouvons indiquer quelles dépenses seront requises au cours des années à venir, car nous n'avons pas ces rapports en main. Le seul indicateur dont nous pouvons tenir compte est la réponse au sondage, où 9,4% des répondants affirment que des réparations majeures sont nécessaires dans leur immeuble, 17,0% des réparations mineures, et 58,5% un entretien régulier.

Ces chiffres démontrent que la SHDM est soucieuse de l'entretien de ses immeubles et qu'elle y porte l'attention nécessaire. Les auteurs peuvent confirmer, pour y avoir participé, qu'il y a effectivement une démarche de qualité de service à la SHDM à cet égard. De plus, des efforts sont déployés dans le but d'embellir les espaces extérieurs.

Données sur les loyers et l'AACR :

	Unités	Loyer moyen SHDM	Loyer moyen Sud-ouest SCHL	ÉCART
1 c.c.	13	371 \$	368 \$	+ 0,8%
2 c.c.	68	460 \$	413 \$	+ 11,4%
3 c.c.	45	502 \$	464 \$	+ 8,2%
4 c.c.	7	565 \$	512 \$ ⁵⁴	+ 10,3%
TOT/MOY	133	471 \$	431 \$ ⁵⁵	+ 9,3%

Source : SHDM et SCHL 1998

⁵⁴ Le loyer moyen SCHL se limite aux 3 c.c.; nous appliquons la moyenne des écarts entre les différentes typologies précédentes pour obtenir les loyers moyens pour les 4 c.c.

⁵⁵ Moyenne appliquée sur le même nombre d'unités de même typologie.

Pour 84% des unités du parc SHDM 56.1 (art. 95), le loyer se situe entre 8% et 11% au-dessus du loyer moyen de la SCHL pour le Sud-Ouest. La SHDM arrive donc à louer des logements dont le loyer est largement supérieur au loyer moyen du parc social et communautaire de la Pointe, mais la proportion des ménages ayant des revenus supérieurs à 20 000 \$ est de 43,5% dans le parc SHDM comparativement à 6,0% dans le parc OSBL.

Par ailleurs, 24,1% des ménages (32 sur 133) ont accès à l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR). Pour ces ménages, le taux d'effort est de 38%.

Pour les 32 ménages qui ont droit à l'AACR, les loyers moyens sont les suivants :

Typo	Unités	Moyenne des loyers en fonction du revenu
1 c.c.	1	233 \$
2 c.c.	14	374 \$
3 c.c.	13	376 \$
4 c.c.	4	420 \$

Source : SHDM 1998

Le taux d'effort à 38% des revenus est énorme. Il faut cependant préciser qu'il y a des différences importantes dans l'application du programme selon qu'il s'agit de coopératives ou d'OSBL.

En effet, l'AACR disponible dans les coopératives est stable et peut même croître (sans jamais dépasser un montant qui permettrait d'abaisser le taux d'effort en-dessous de 25%) à mesure que l'aide prédéterminée décroît. Pour les OSBL, l'AACR est le montant disponible qui reste de l'aide fédérale maximale une fois que la réserve de remplacement est alimentée et que le déficit d'opération, s'il y a lieu, est comblé.

Cependant, la SHDM retournait encore en 1997 des montants à la SCHL pour l'AACR non utilisée. Nous sommes assurés que la SHDM et ses gestionnaires ont un souci d'aider les locataires à profiter au maximum de l'AACR, mais il y a une contrainte importante.

L'aide fédérale est octroyée pour chacun des projets et non pour l'ensemble des projets; il y a donc autant de conventions qu'il y a de projets, et ceci ne se limite pas à Pointe-Saint-Charles ou au Sud-Ouest.

Par exemple, un projet pourrait avoir accès à de l'aide en fonction du revenu qui est disponible alors que les ménages qui l'habitent n'en ont pas besoin. L'aide est alors retournée à la SCHL. Un autre projet situé de l'autre côté de la rue pourrait être habité à moitié par des ménages qui ont besoin de l'aide en fonction du revenu mais il n'y a pas assez d'aide disponible. Ces ménages doivent donc augmenter leur taux d'effort. Il n'existe pas de vase communicant entre les deux projets et la SCHL n'émettra pas de chèque pour combler les besoins en AACR du deuxième projet.

Une des façons pour la SHDM d'utiliser les montants disponibles de façon optimale serait d'amener la SCHL à décloisonner les conventions, afin que l'aide puisse être mieux répartie entre tous les projets gérés par la SHDM.

LES HLM

Le parc des HLM de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est constitué de 835 unités, dont 523 unités destinées aux familles et 312 aux personnes âgées. Tous les loyers sont en fonction du revenu et les locataires y affectent 25% de leur revenu, services inclus.

Quelques unités HLM sont aussi l'objet d'ententes avec des propriétaires privés ou communautaires et sont déjà comptabilisées en partie au chapitre précédent qui traite des OSBL (ex : PALL-1 et PALL-2 gérés par la

SOCAM). Nous ne traitons ici que des unités HLM gérées directement par l'OMHM.

Les conventions d'exploitation des HLM sont d'une durée de 50 ans pour la plupart et elles arrivent à terme entre 2014 et 2029. La fin des conventions ne signifie pas pour autant que les locataires perdront leurs logements et que les HLM disparaîtront...

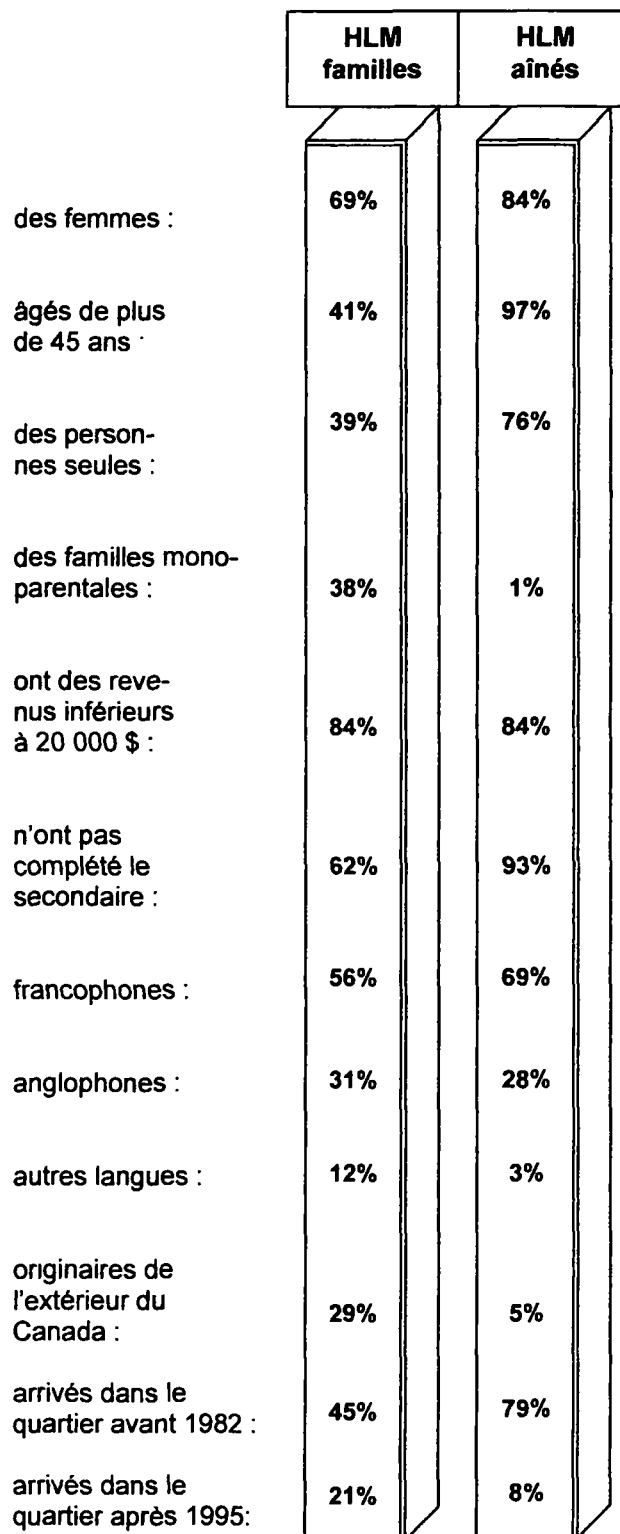
HABITATIONS		ENTRÉE EN EXPLOITATION	FIN DE LA CONVENTION	COÛT DE RÉALISATION
Dublin-Fortune	76	1971	2021 (50 ans)	985 160 \$
Coleraine/Saint-Gabriel	114	1973	2023 (50 ans)	1 917 340 \$
Wellington /Centre	105	1975	2025 (50 ans)	303 263 \$
De Châteauguay I, II	93	1976	2025 (49 ans)	2 598 000 \$
De Châteauguay III	51	1977	2011-2027	1 548 662 \$
Montmorency	80	1978	2028 (50 ans)	2 744 631 \$
Angngnon I, II	16	1979	2029 (50 ans)	488 674 \$
Favard	109	1979	2028 (49 ans)	2 618 889 \$
André-Laurendeau	41	1980	2014 (34 ans)	1 255 336 \$
Charlevoix	77	1980	2030 (50 ans)	2 197 831 \$
Hibernia	6	1990	2025 (35 ans)	344 988 \$
Alexandra	67	1991	2026 (35 ans)	5 238 700 \$
Total	835			24 241 474 \$

Source : Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Les résultats du sondage

L'échantillon des répondants compte 112 répondants provenant des HLM « Familles » et 99 provenant des HLM « Aînés ». Ceci représente respectivement

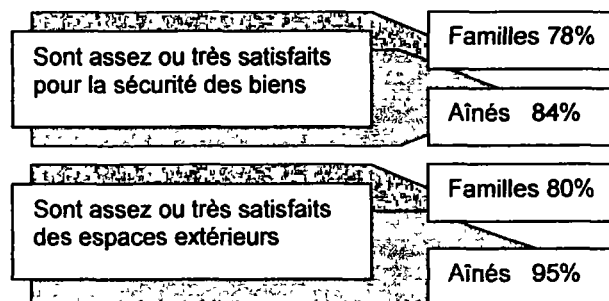
21,4% et 31,7% des répondants potentiels. Le profil des répondants des HLM se dresse comme suit :



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998

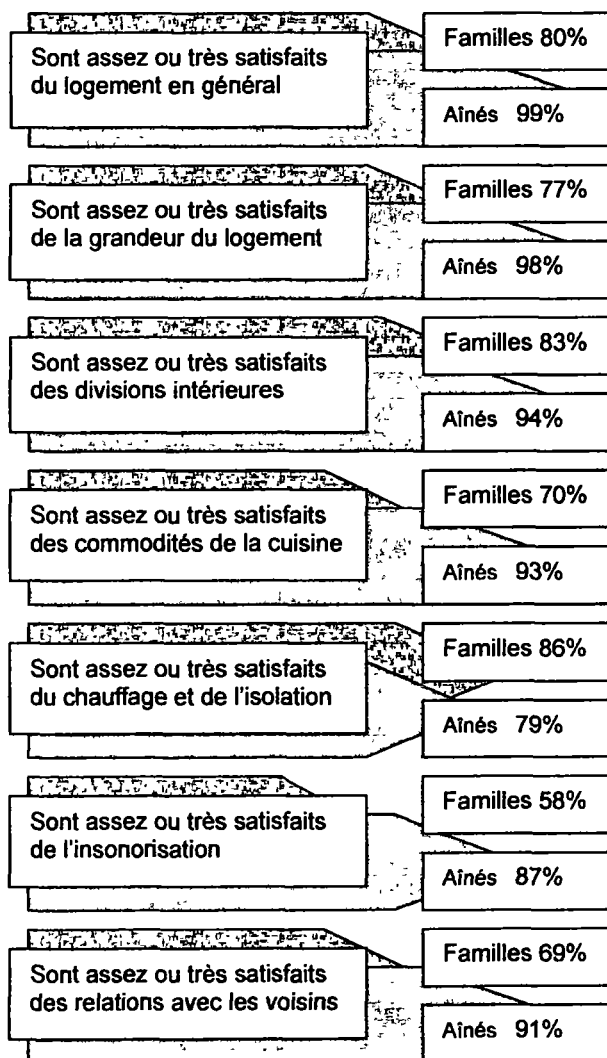
Lorsqu'on compare avec les autres composantes du parc de logement social de Pointe-Saint-Charles, c'est évidemment dans les HLM qu'on retrouve la plus forte proportion de personnes qui ont des revenus inférieurs à 20 000 \$. On y retrouve également la plus forte proportion de personnes qui n'ont pas complété leurs études secondaires.

Les « HLM familles » présentent la plus forte proportion de locataires nés hors du Canada entre toutes les composantes du parc de logement social à Pointe-Saint-Charles.



Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998

Les questions concernant le logement



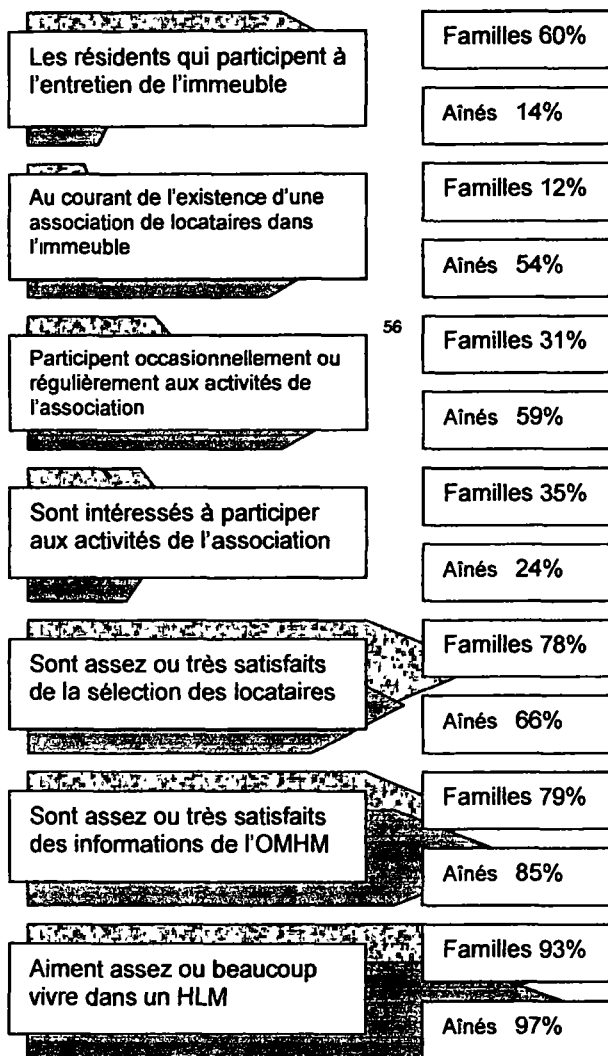
Par rapport au type de réparations requises dans leur immeuble, les répondants ont évalué que des réparations majeures sont nécessaires (17% dans les HLM Familles et 12% dans les HLM Aînés), des réparations mineures (21% dans les HLM Familles et 17% dans les HLM Aînés) et un entretien régulier (51% dans les HLM Familles et 57% dans les HLM Aînés). Les autres répondants (respectivement 11% et 14%) n'étaient pas en mesure de répondre.

Comme pour les autres composantes du logement social à Pointe-Saint-Charles, les taux de satisfaction sont importants par rapport à la majorité des éléments du logement.

On peut toutefois remarquer qu'il existe des écarts entre les composantes HLM Familles et HLM Aînés en ce qui concerne les taux de tendance satisfaction rencontrés pour la plupart des éléments concernant le logement. Ces écarts vont de 6% à 29% dans certains cas.

À noter également que les plus hauts taux de personnes très satisfaites se rencontrent chez les Aînés avec 77% par rapport au logement en général, 75% par rapport aux espaces de rangement et 77% par rapport aux espaces extérieurs. À l'opposé, le plus haut taux de répondants pas du tout satisfaits se rencontre chez les HLM Familles avec 29% en ce qui concerne l'insonorisation du logement.

Par rapport à la gestion et à la participation



Source AD-HOC Recherche, Juin 1998

En ce qui concerne les principales activités d'entretien effectuées par les locataires⁵⁷, il s'agit principalement du nettoyage du balcon et des escaliers, du corridor, du terrain et de l'entrée de l'immeuble.

Malgré les efforts d'intégration déployés par l'OMHM, le Comité a pu constater que la participation des locataires des HLM se limite souvent à quelques événements de loisirs ou à

⁵⁶ 13 répondants HLM Familles et 53 répondants HLM Aînés.

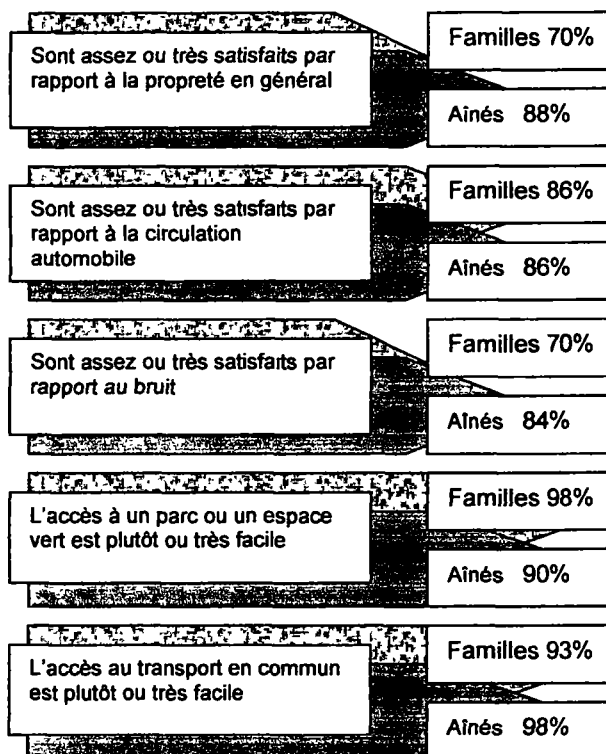
⁵⁷ 67 répondants HLM Familles et 14 répondants HLM Aînés.

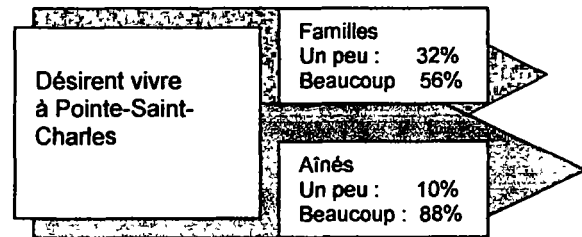
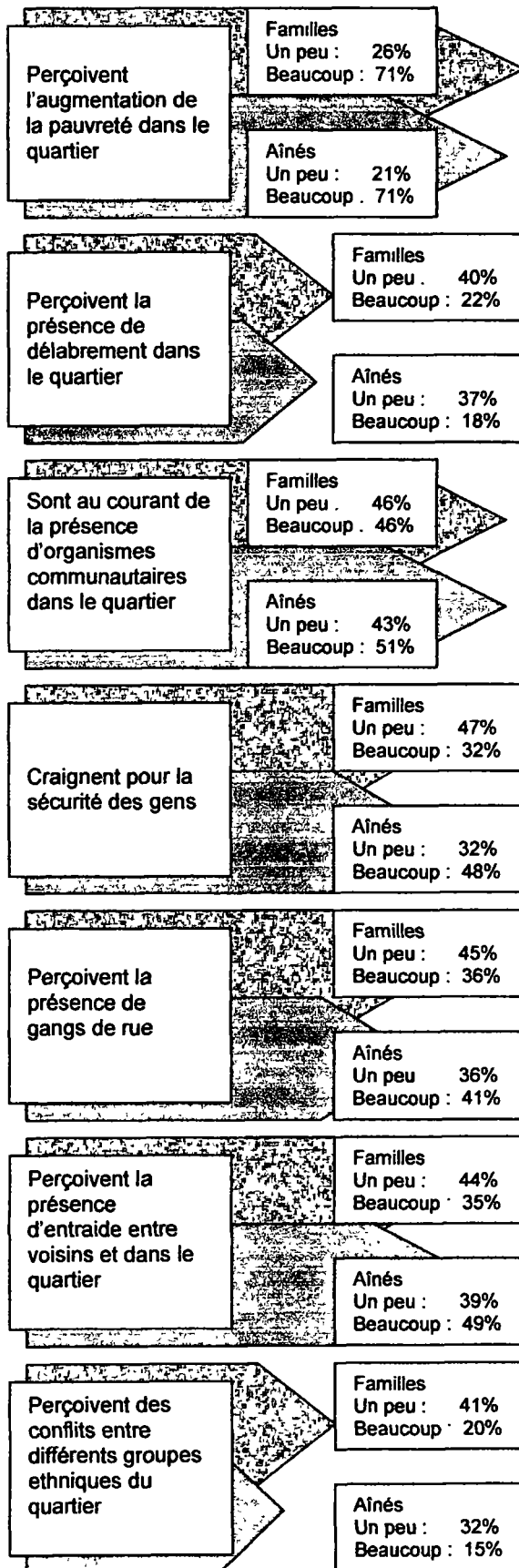
des séances d'information, et c'est surtout dans les tours habitées par les aînés que cette participation se manifeste.

Les associations de locataires des HLM de Pointe-Saint-Charles ne sont pas particulièrement actives. Elles ont tout de même su exprimer quelques griefs concernant la gestion de leurs bâtiments, plus spécifiquement au niveau du temps d'intervention lorsque des réparations nécessaires sont signalées.

Au moment de la rédaction de ce rapport, les employés d'entretien de l'OMHM étaient en grève depuis cinq mois. L'évaluation de la situation n'a donc pu se faire dans un contexte normal. Par ailleurs, il est important de noter que le sondage téléphonique a été réalisé avant le déclenchement de la grève des « cols bleus ». Dans une large mesure, les locataires des HLM se disent satisfaits des informations fournies par l'OMHM et ils apprécient de vivre dans un HLM.

L'environnement et le quartier





Source : AD-HOC Recherche, Juin 1998

L'état des bâtiments et le plan triennal des travaux

Bien que les bâtiments n'aient pas été inspectés dans le cadre du projet, l'OMHM a fourni des données au Comité des États généraux concernant les travaux qui sont planifiés pour les trois prochaines années (1999, 2000, 2001).

Par ailleurs, il est connu que l'Office ne dispose pas des budgets d'entretien adéquats depuis quelques années. L'insuffisance de fonds est d'environ 3 millions de dollars par année pour l'ensemble des quartiers de Montréal qui compte environ 16 900 unités, et dont le budget annuel est de 9 millions de dollars. Au fil des années, les bâtiments accumulent un retard de plus en plus marqué au niveau de l'entretien et des réparations.

Le comité de direction de l'OMHM a adopté un plan triennal d'immobilisations avec le programme d'amélioration et de modernisation des immeubles. À Pointe-Saint-Charles, c'est un montant de 1 255 850 \$ qui devrait être consacré à ces travaux au cours des trois prochaines années, ce qui représente une moyenne de 1 504 \$ par unité ou de 501 \$ par unité par année.

Ces sommes ne comprennent pas les travaux d'entretien régulier et la conciergerie qui relèvent d'autres postes budgétaires.

Le tableau qui suit indique les montants qui seront affectés aux différents ensembles de l'OMHM situés sur le territoire de Pointe-Saint-Charles, et qui visent divers travaux qui ne sont pas les mêmes partout, allant de la réfection

des aires de stationnement au remplacement de portes et fenêtres, ou à l'occasion simplement des travaux de mise aux normes des systèmes de sécurité.

À noter que dans le tableau qui précède, aucun montant spécifique n'est prévu pour les Habitations Angrignon I et II, les Habitations André-Laurendeau et les Habitations Hibernia.

C'est ce qui explique que la moyenne du montant par unité (1 626 \$ plutôt que 1 504 \$) diffère lorsqu'il est appliqué aux 772 unités touchées par les travaux planifiés plutôt qu'aux 835 unités du parc.

Par ailleurs, le budget annuel de l'OMHM, en ce qui concerne la conciergerie et les équipes d'entretien est d'environ 530 \$ par unité par année. Ce chiffre est établi sur la base d'un montant global divisé par le nombre d'unités pour la ville de Montréal au complet. Il est permis de croire que la proportion par unité est la même pour Pointe-Saint-Charles que pour les autres quartiers de Montréal. À des fins de comparaison, ceci représente environ 44 \$ par unité, par mois.

La situation locative :

Au 31 décembre 1998, l'OMHM comptait 43 unités vacantes à Pointe-Saint-Charles (5,1%). De ces unités vacantes, certaines étaient réservées pour des locataires qui allaient emménager dans les trois premiers mois de 1999. Les autres étaient en attente de travaux de remise en état. Elles n'étaient donc pas disponibles pour les ménages à faible revenu au moment de la rédaction de ce rapport.

HABITATIONS	1999	2000	2001
			total
Coleraine/ Saint-Gabriel 1973 114 unités 19 bâtiments	175 000 \$ (1 535 \$)	45 000 \$ (395 \$)	89 000 \$ (781 \$) 309 000 \$ (2 711 \$)
Montmorency 1978 80 unités 1 bâtiment	46 050 \$ (576 \$)	125 000 \$ (1 563 \$)	400 000 \$ (5 000 \$) 571 050 \$ (7 139 \$)
De Châteauguay 1976-77 144 unités 23 bâtiments			10 000 \$ ⁵⁸
De Châteauguay III 1977 51 unités 7 bâtiments	0 \$	17 000 \$ (333 \$)	(69 \$) (402 \$)
De Châteauguay I et II 1976 93 unités 16 bâtiments	0 \$	58 000 \$ (624 \$)	46 000 \$ (564 \$) 104 000 \$ (1 188 \$)
Alexandra 1991 67 unités 9 bâtiments	0 \$	0 \$	8 000 \$ (119 \$) 8 000 \$ (119 \$)
Dublin-Fortune 1971 76 unités 1 bâtiment	12 000 \$ (158 \$)	63 000 \$ (829 \$)	85 000 \$ (1 118 \$) 160 000 \$ (2 105 \$)
Favard 1979 109 unités 1 bâtiment	4 400 \$ (40 \$)	35 000 \$ (321 \$)	0 \$ 39 400 \$ (361 \$)
Wellington- Centre 1975 105 unités 12 bâtiments	33 000 \$ (314 \$)	0 \$	0 \$ 33 000 \$ (314 \$)
Charlevoix 1980 77 unités 1 bâtiment	0 \$	4 400 \$ (259 \$)	0 \$ 4 400 \$ (259 \$)
TOTAL	270 450 \$ (350 \$)	347 400 \$ (450 \$)	638 000 \$ (826 \$) 1 255 850 \$ (1 626 \$)

Source : Office municipal d'habitation de Montréal

⁵⁸ Ce montant est réparti dans le calcul de la moyenne par unité des projets « de Châteauguay I et II et de Châteauguay III ».

Le potentiel économique

Au nombre des objectifs des États généraux figurait celui de vérifier le potentiel économique du parc existant. Notre démarche devait « dégager des avenues pouvant permettre de mettre à profit les ressources de ce parc de logements pour le développement de nouveaux logements sociaux à Pointe-Saint-Charles ».

Nous devons d'abord reconnaître que l'élément essentiel qui différencie la structure économique du parc de logement social de celle du parc de logements privés est l'injection des argents publics pour sa réalisation et ses opérations, dont l'accès aux ménages à faible revenu.

En prenant pour acquis que la responsabilité de l'État de loger les ménages à faible revenu est maintenue aujourd'hui et à la fin des ententes, c'est-à-dire une fois l'hypothèque remboursée, nous pouvons présumer que le potentiel économique du parc de logement social présentera alors le portrait qui apparaît plus loin.

Il convient donc d'établir que le potentiel économique par lequel le parc de logement communautaire peut être autonome et constituer un levier économique pour la réalisation de nouvelles unités requiert d'abord que l'accessibilité des ménages à faible revenu soit assurée maintenant et à la fin des ententes par l'État.

Nous avons procédé à un exercice visant à établir le potentiel économique pour les 20 coops mixtes étudiées tel qu'il apparaîtra dans 5, 10 et 20 ans. Nous avons sciemment exclu les coopératives PSBL-P, les OSBL et

les HLM, nous limitant à la composante du parc dont nous possédons le plus grand nombre d'éléments d'analyse.

Méthode de calcul pour établir le potentiel économique

Nous avons établi le potentiel à la 5^e, à la 10^e et à la 20^e année.

Ces prévisions supposent que les coops adopteront les mesures correctives énoncées dans les différents scénarios de préservation.

De plus, nous présumons que les taux d'intérêt et l'inflation ainsi que le marché immobilier ne connaîtront pas de fluctuations trop importantes jusqu'à la période de projection.

Nous avons saisi les données suivantes pour les trois échéances indiquées plus haut :

- 1- le surplus ou déficit accumulé;
- 2- le solde de la réserve de remplacement;
- 3- la valeur marchande;⁵⁹
- 4- le solde en capital des prêts hypothécaires;
- 5- le ratio solde en capital/valeur marchande;
- 6- **la capacité de payer de la coopérative à la 5^e, 10^e et 20^e année déterminée selon la méthode suivante : le remboursement hypothécaire annuel au budget plus les résultats d'exploitation de l'année.**
- 7- La **capacité d'emprunt** de la coopérative est établie sur la base de la capacité de payer telle que calculée selon la méthode décrite au point 6 qui précède, sans dépasser 75% de la valeur marchande.

Nous avons ensuite évalué le **potentiel économique** à partir de la capacité d'emprunt **diminuée** de la somme du solde en capital sur les hypothèques existantes, du déficit

⁵⁹ Voir le chapitre **La méthode et les outils**, plus loin

accumulé et du déficit accumulé de la réserve de remplacement.

EXEMPLE · Coopérative d'habitation réalisée en 1981 avec le programme 56 1 (art. 95)		5 ans	10 ans	20 ans
	1 Paiement hypothécaire annuel (taux fixe)	21 146 \$	21 146 \$	21 146 \$
<i>plus</i>	2 Surplus d'opération annuel	2 180 \$	2 235 \$	(549) \$
=	3 Capacité de payer	23 236 \$	23 381 \$	20 597 \$
	4 Capacité d'emprunt économique (8%/20 ans)	254 688 \$	255 290 \$	224 896 \$
	5 Potentiel d'emprunt (75% valeur marchande)	203 920 \$	225 144 \$	274 449 \$
<i>Le plus bas entre 4 et 5</i>	6 Capacité d'emprunt	203 920 \$	225 144 \$	224 896 \$
<i>moins</i>	7 Solde en capital	207 085 \$	155 592 \$	0 \$
<i>moins</i>	8 Déficit d'opération accumulé	0 \$	0 \$	0 \$
<i>moins</i>	9 Déficit accumulé de la réserve de remplacement	0 \$	0 \$	0 \$
=	10 POTENTIEL	0 \$	69 552	224 896
	PAR UNITÉ	0 \$	9 936 \$	32 128 \$

Source États généraux PSC

Le potentiel économique de la coopérative de l'exemple sera de 224 896 \$ dans 20 ans ou de 32 128 \$ par unité. La 20^e année servira de base à chacune des coopératives soumises à l'exercice, peu importe si la convention est terminée à ce moment ou encore en vigueur, mais avant d'appliquer le même exercice aux 20 coopératives de l'échantillon et de tirer des conclusions sur le potentiel global, il convient de tenir compte de deux facteurs très importants :

- les travaux qui seront nécessaires dans 20 ans, donc approximativement 35 ans ou plus après les premières rénovations;
- l'aide pour les ménages à faible revenu après la fin des ententes.

Coop	5 ans	10 ans	20 ans
9	5 756 \$	70 933 \$	268 192 \$
17	0 \$	40 611 \$	178 595 \$
18	58 473 \$	141 230 \$	399 281 \$
26	67 589 \$	124 164 \$	275 707 \$
25	159 172 \$	317 247 \$	581 774 \$
34	56 427 \$	206 215 \$	488 143 \$
36	0 \$	96 386 \$	454 889 \$
14	0 \$	69 552 \$	224 896 \$
11	71 324 \$	391 702 \$	1 250 179 \$
32	33 738 \$	67 647 \$	151 441 \$
37	37 442 \$	119 713 \$	357 362 \$
27	0 \$	92 502 \$	337 636 \$
3	56 237 \$	63 625 \$	550 886 \$
44	26 816 \$	93 847 \$	275 685 \$
7	0 \$	4 651 \$	470 592 \$
43	0 \$	0 \$	159 567 \$
6	0 \$	50 590 \$	826 351 \$
1	0 \$	0 \$	313 270 \$
23	35 349 \$	70 015 \$	155 288 \$
16	27 698 \$	65 089 \$	198 621 \$
Total	636 020 \$	2 085 721 \$	7 918 358 \$
unité	2 099 \$	6 884 \$	26 133 \$

Source : États généraux PSC

Dans le chapitre consacré aux coopératives, le remplacement du système de plomberie, des appareils de salle de bain, de la maçonnerie et des portes et fenêtres était inclus dans nos projections uniquement s'il fallait les remplacer dans moins de 15 ans. Les projections tiennent donc compte du remplacement des composantes ayant une vie utile de 15 ans et moins.

Nous présumons que dans 20 ans toutes les coopératives auront besoin de remplacer plusieurs de ces composantes dont le coût est d'environ 15 000 \$⁶⁰ par logement en dollars actuels (21 800 \$ dans 20 ans avec un taux d'inflation constant de 2%).

En reprenant le potentiel économique de la coopérative de l'exemple, il faut maintenant l'ajuster en tenant compte des travaux de

⁶⁰ Coûts de remplacement des composantes majeures pour un 2 c.c. : portes et fenêtres 3 000 \$; maçonnerie 4 179 \$; balcon 1 816 \$; plinthes électriques 850 \$; plomberie et appareils 2 300 \$; compteurs et ventilation 855 \$; revêtements de planchers 2 000 \$.
Total : 15 000 \$.

modernisation qui doivent être effectués à la 20^e année.

	Potentiel économique dans 20 ans	224 896 \$
plus	Solde de la réserve de remplacement	+ 42 577 \$
	sous-total	= 267 473 \$
moins	Coût des travaux (21 800 \$ X 7 unités)	- 152 600 \$
=	Potentiel ajusté	= 114 873 \$
	Par unité	16 410 \$

Source : États généraux PSC

Ayant additionné le potentiel économique et le solde de la réserve de remplacement, il faut soustraire le montant des travaux de modernisation nécessaires, ce qui permet d'obtenir le portrait suivant pour les 20 coopératives de l'échantillon :

Coop	Potentiel avant ajustement	Solde de la réserve	Travaux de modernisation	Potentiel ajusté ⁶¹
9	268 192 \$	0 \$	283 400 \$	0 \$
17	178 595 \$	489 \$	239 800 \$	0 \$
18	399 281 \$	50 402 \$	392 400 \$	57 283 \$
26	275 707 \$	20 865 \$	261 600 \$	34 971 \$
25	581 774 \$	79 613 \$	763 000 \$	0 \$
34	488 143 \$	29 084 \$	283 400 \$	233 827 \$
36	454 889 \$	45 367 \$	261 600 \$	238 656 \$
14	224 896 \$	42 577 \$	152 600 \$	114 873 \$
11	1 250 179 \$	33 098 \$	566 800 \$	716 478 \$
32	151 441 \$	37 343 \$	130 800 \$	57 984 \$
37	357 362 \$	8 063 \$	196 200 \$	169 225 \$
27	337 636 \$	1 317 \$	196 200 \$	142 753 \$
3	550 886 \$	11 940 \$	370 600 \$	192 227 \$
44	275 685 \$	21 522 \$	174 400 \$	122 806 \$
7	470 592 \$	25 822 \$	348 800 \$	147 614 \$
43	159 567 \$	0 \$	632 200 \$	0 \$
6	826 351 \$	21 272 \$	523 200 \$	324 423 \$
1	313 270 \$	119 125 \$	348 800 \$	83 595 \$
23	155 288 \$	110 233 \$	152 600 \$	112 921 \$
16	198 621 \$	45 238 \$	327 000 \$	0 \$
total	7 918 358 \$	703 369 \$	6 605 400 \$	2 749 637 \$

Source : États généraux PSC

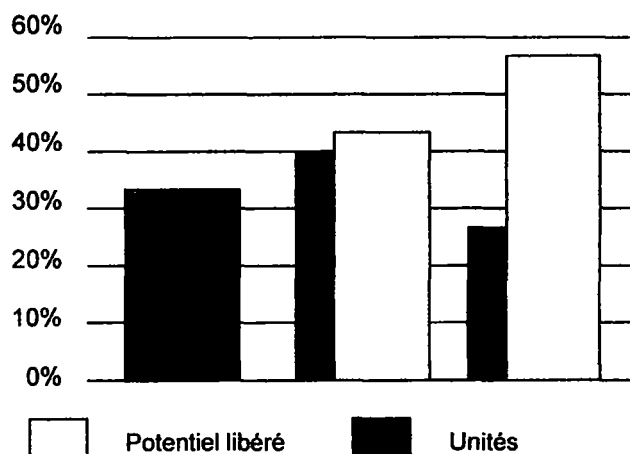
Le potentiel économique ajusté en fonction des travaux de modernisation est de **2 750 000 \$** à la 20^e année, pour une moyenne de plus de 9 000 \$ par unité pour les 303 unités de l'échantillon. Avant l'ajustement, ce potentiel était de 7 920 000 \$, ou de 26 000 \$ par unité.

⁶¹ Nous avons inscrit 0 \$ pour les coopératives qui se retrouvent avec un potentiel ajusté négatif. Pour ces coopératives, le potentiel est insuffisant pour réaliser les travaux de modernisation.

Il est important de noter que pour 5 de ces 20 coopératives, le potentiel est insuffisant pour réaliser les travaux de modernisation. Pour réaliser les travaux, il manque à ces 5 coopératives un montant total de 733 000 \$ à la 20^e année.

En résumé, en ce qui concerne le potentiel économique ajusté à la 20^e année :

- 5 coopératives regroupant 34% des unités de l'échantillon ne libèrent pas un potentiel suffisant pour réaliser les travaux de modernisation;
- du potentiel libéré de 2 750 000 \$, 55% du montant provient de 4 coopératives regroupant 25% des unités de l'échantillon.



Source : États généraux PSC

Il faut également noter que pendant que 66% des unités de l'échantillon libèrent globalement un potentiel de 2 750 000 \$, il manque aux autres unités (34%) un montant de 756 000 \$ pour réaliser les travaux de modernisation à la 20^e année.

L'aide aux ménages à faible revenu :

Une fois établi le potentiel économique des 20 coopératives mixtes, il faut par ailleurs chiffrer les besoins en aide au loyer (AACR ou SLO).

Nous procédons ici en indiquant le montant qui est **présentement utilisé**⁶² et celui prévu dans 20 ans⁶³.

Coop		An-1	An-20
9	SLO	3 084 \$	5 516 \$
17	SLO	2 856 \$	5 108 \$
18		0 \$	0 \$
26	AACR	3 682 \$	6 585 \$
25	AACR	20 327 \$	36 357 \$
34	AACR	6 963 \$	12 455 \$
36	AACR	9 155 \$	16 375 \$
14	AACR	9 773 \$	17 480 \$
11	AACR	20 014 \$	35 797 \$
32	AACR	2 019 \$	3 611 \$
37	AACR	12 290 \$	21 983 \$
27	AACR	1 492 \$	2 668 \$
3	AACR	18 328 \$	32 781 \$
44	AACR	6 174 \$	11 042 \$
7	AACR	38 124 \$	68 189 \$
43	AACR	29 770 \$	53 247 \$
6	AACR	43 468 \$	77 747 \$
1	SLO	17 016 \$	30 435 \$
23		0 \$	0 \$
16		0 \$	0 \$
total		244 535 \$	437 376 \$

Alors que le potentiel économique ajusté est valide à une période donnée, en l'occurrence à la 20^e année, l'aide au loyer doit quant à elle être récurrente et indexée.

Si le potentiel économique libéré devait servir également à assurer l'accessibilité des ménages à faible revenu, il serait totalement effacé au bout d'environ 6 ans.

Autrement dit, si l'ensemble de ces coops devaient, après avoir réalisé les travaux de modernisation, emprunter pour financer l'aide aux ménages à faible revenu pour ainsi les maintenir dans leurs logements, elles ne seraient plus en mesure de supporter cet effort au bout de la 6^{ème} année, et elles se

⁶² L'analyse reconnaît une utilisation maximale de l'aide, que des montants soient retournés ou pas.

⁶³ Le montant prévu est basé sur le montant actuel, indexé du taux d'inflation auquel tous les autres éléments sont soumis (2% par année), et auquel est ajouté une augmentation de 1% par année pour tenir compte du vieillissement de la population et de son appauvrissement, si la tendance actuelle se maintient.

retrouveraient alors avec un potentiel économique presque inexistant et un déficit d'exploitation insurmontable.

Prenant pour acquis qu'il n'est pas de la responsabilité des coopératives mixtes d'assurer de façon autonome l'accessibilité des ménages à faible revenu, l'État devra contribuer annuellement un montant d'environ 437 000 \$ en aide au loyer.

En résumé

L'exercice démontre que le parc de ces 20 coopératives possédera à tout le moins le potentiel de consolider l'existant, au niveau du bâti, si les mesures appropriées sont adoptées au moment opportun.

Tel qu'indiqué au début de ce chapitre, le potentiel économique dans 5, 10 et 20 ans dépend d'une multitude de facteurs. L'ampleur des travaux de modernisation nécessaires ne sera sans doute pas la même (21 800 \$ par unité dans 20 ans) dans toutes les coopératives mais à l'inverse, nous pouvons également supposer que quelques-unes n'adopteront pas toutes les mesures requises pour optimiser le potentiel économique tel qu'il apparaît plus haut. Un horizon de projection de 20 ans en ce qui concerne un potentiel économique éventuel nous semble donc très hypothétique.

Le sujet du potentiel économique constituera un point de discussions et d'échanges intéressants lors de la phase subséquente des États généraux qui mènera au colloque.

Le Comité des États généraux ne peut que constater la situation décrite et il appartient maintenant aux membres des coopératives de prendre les décisions pour consolider leurs acquis et **préparer l'avenir**.

LES RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

L'étude du logement social entreprise à Pointe-Saint-Charles révèle que la pérennité du logement social dans le quartier est menacée, d'autant plus que la démarche a permis de dépister des problèmes qui pourraient s'avérer des obstacles à la pérennité du logement communautaire et que ces problèmes n'auraient autrement pas été signalés.

Nous concluons que l'état de la situation constaté dans le logement social à Pointe-Saint-Charles ne peut pas être unique et incomparable. Les États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles ont donc un impact régional, lorsqu'on considère que l'ensemble du logement social des autres quartiers urbains est soumis aux mêmes règles et aux mêmes contraintes.

Ceci est une invitation aux organismes publics et communautaires ainsi qu'aux résidents du logement social à être préoccupés, vigilants et actifs, afin d'assurer la pérennité du bien collectif que constitue le logement social. C'est également une invitation aux pouvoirs publics à assurer le financement adéquat du logement social et communautaire, et d'initiatives semblables à celle réalisée à Pointe-Saint-Charles entre juillet 1997 et décembre 1998.

Énoncés de principes

Généralités

Premier énoncé préalable

Le Comité des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles considère et affirme que le logement social et communautaire a été créé à l'aide de fonds

publics à l'intention de la collectivité et que celle-ci a une responsabilité dans l'assurance de sa pérennité. Cette collectivité a donc droit de regard et d'intervention pour assurer la préservation de ce patrimoine collectif et ce droit s'applique à l'ensemble et à chacun des projets de logement social et communautaire.

Deuxième énoncé préalable

Le Comité des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles reconnaît et affirme qu'en plus d'avoir contribué à sauvegarder le patrimoine du bâti du quartier, le parc de logement social a atteint ses objectifs de loger les résidents du quartier de façon convenable et accessible. Le logement social constitue pour Pointe-Saint-Charles une richesse qu'il faut préserver.

Troisième énoncé préalable

Le Comité des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles reconnaît et affirme qu'il est de la responsabilité des pouvoirs publics d'assurer que les citoyennes et les citoyens à faibles et modestes revenus soient logés convenablement à un coût qui leur est accessible.

Reconnaissance des instances locales

Quatrième énoncé préalable

Le Comité des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles reconnaît et affirme que le Regroupement information logement de Pointe-Saint-Charles (RIL) constitue l'instance locale de promotion et de défense en matière de logement social et communautaire dans le quartier.

Cinquième énoncé préalable

Le Comité des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles reconnaît et affirme que le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier constitue l'instrument privilégié en matière de développement et d'expertise technique pour le logement communautaire dans le quartier.

Mesures visant la préservation de l'existant**Recommandation 1**

Le Comité des États généraux recommande : **que l'ensemble des recommandations qu'il émet soient rendues publiques et discutées avec les groupes qui habitent et/ou administrent des ensembles de logement communautaire et des résidents et des administrateurs du logement public à Pointe-Saint-Charles dans le cadre d'une démarche subséquente de mobilisation et lors d'un colloque.**

Concernant la pérennité du logement social**Recommandation 2**

Considérant que l'étude démontre que le Regroupement information logement (RIL) et le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier répondent adéquatement aux besoins du quartier en matière de défense, de promotion et de développement du logement social;

considérant que ces groupes sont dépositaires du rapport d'étude des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles;

le Comité des États généraux recommande : **que le Regroupement information logement de Pointe-Saint-Charles (RIL) continue d'assurer son rôle actif dans la défense et la promotion du logement social à Pointe-Saint-Charles, avec l'appui du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier.**

Recommandation 3

Considérant que l'étude démontre que l'existence même de certains projets est aujourd'hui menacée;

considérant l'absence d'instruments qui permettent de garantir la pérennité de la

vocation sociale des projets d'habitation au profit de la collectivité;

Le Comité des États généraux recommande : **que soient soumis aux coopératives et aux OSBL en habitation des mécanismes qui permettront d'assurer la pérennité de la vocation sociale du logement communautaire à Pointe-Saint-Charles.**

Recommandation 4

Considérant que l'étude réalisée dans le cadre des États généraux révèle que des coopératives d'habitation des programmes fédéraux sont menacées de disparition si des efforts ne sont pas déployés pour les sauvegarder;

considérant que l'étude démontre qu'une des causes principales des difficultés vécues par ces coopératives est le délai trop important entre l'apparition de problèmes et leur signalement aux instances concernées;

considérant que les problèmes majeurs rencontrés dans ces coopératives ne sont signalés aux instances locales par la Société canadienne d'hypothèques et de logement que lorsque les projets sont potentiellement l'objet de reprises;

considérant que la Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal (FÉCHIM) n'a pas non plus à ce jour d'outil de dépistage adéquat à cet égard;

considérant qu'il est probable que les coopératives où sont décelées des difficultés qui menacent leur existence devront faire appel à une instance de soutien technique et politique;

considérant que le Comité privilégie des instances de soutien communautaires et locales, parce qu'elles sont plus facilement accessibles et doivent rendre compte à la population locale;

le Comité des États généraux recommande :
que soit soumis aux coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles le projet de mise sur pied d'une instance locale pour assurer la préservation des coopératives d'habitation, en assurant auprès d'elles un suivi de la situation à l'aide des méthodes et des outils développés dans le cadre des États généraux, et en accompagnant les coopératives dans leurs négociations avec les gouvernements et les agences qui les représentent, et lors de l'établissement de plans de redressement ou de sauvetage.

Recommandation 5

En accord avec le quatrième énoncé préalable;

le Comité des États généraux recommande :
que le Regroupement information logement de Pointe-Saint-Charles (RIL) coordonne la mise sur pied d'une telle instance si les coops adhèrent à la recommandation 4.

Recommandation 6

Considérant que l'étude démontre que les HLM répondent au besoin de se loger adéquatement d'une bonne partie de la population à faible revenu du quartier;

considérant que l'étude démontre que la proportion des ménages à faible revenu est en croissance dans le quartier;

le Comité des États généraux recommande :
que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) fasse et maintienne ses représentations afin que soient préservées les unités HLM existantes dans le quartier, et que le taux d'effort des résidents soit maintenu à 25% du revenu.

Concernant le bâti

Recommandation 7

Considérant l'importance capitale des rapports d'inspection des bâtiments dans l'établissement des projections de la situation à

venir et dans la proposition de solutions aux problèmes constatés lors de l'étude;

considérant que les bâtiments de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) devraient être évalués selon les mêmes critères et paramètres que les bâtiments des autres composantes du parc de logement social;

le Comité des États généraux recommande :
que tous les projets d'habitation sociale qui n'ont pas fait l'objet de rapports d'inspection lors de la première phase de la recherche, en incluant les bâtiments de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), voient leurs bâtiments inspectés lors de la deuxième phase selon la méthode et les outils utilisés dans le cadre des États généraux.

Recommandation 8

De plus, le Comité des États généraux recommande :
que les coopératives et les OSBL en habitation aient accès à une instance locale qui assurera le suivi de l'état de leurs bâtiments, au moyen d'inspections récurrentes à une fréquence à déterminer, en orientant les organismes à partir des résultats d'inspection et en leur fournissant un soutien dans la recherche du financement et de l'expertise nécessaires à l'accomplissement des travaux identifiés s'il y a lieu.

Recommandation 9

En accord avec le quatrième énoncé préalable;

le Comité des États généraux recommande :
que le Regroupement information logement de Pointe-Saint-Charles (RIL) coordonne la mise sur pied d'une telle instance si les coopératives et les OSBL adhèrent à la recommandation 8.

Recommandation 10

Le Comité des États généraux recommande : **que la question de l'entretien et des réparations du bâti soit incluse dans les recommandations concernant l'éducation et la formation et dans celles concernant la responsabilité des administrations publiques.**

Concernant l'éducation et la formation**Recommandation 11**

Considérant que lors de l'étude réalisée dans le cadre des États généraux plusieurs groupes ont manifesté le désir d'avoir accès à de la formation concernant l'administration et l'entretien de leur projet, et à de l'éducation sur le mode coopératif;

considérant que l'étude a permis de déceler de nombreux indices de besoins en formation;

considérant que l'étude et l'expérience démontrent clairement que l'éducation et la formation doivent être un processus continu;

considérant que la formation doit être dispensée de façon à maximiser la participation, donc accessible sur place localement;

le Comité des États généraux recommande : **que l'ensemble des coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles aient accès localement à de l'éducation et de la formation continue, selon leurs besoins.**

Recommandation 12

De plus, le Comité des États généraux recommande : **qu'à l'occasion de la phase subséquente des États généraux et du colloque, les groupes soient sensibilisés aux questions d'éducation et de formation, de la relève et de la mise à profit des ressources internes (expertises, expériences, connaissances, talents et métiers) des coopératives et des**

OSBL pour l'ensemble du parc de logements communautaires.

Recommandation 13

En accord avec le quatrième et le cinquième énoncés préalables;

le Comité des États généraux recommande : **que le Regroupement information logement de Pointe-Saint-Charles (RIL), le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et les organismes partenaires ou collaborateurs coordonnent la répartition des services de sensibilisation/information et d'éducation/formation à Pointe-Saint-Charles.**

Recommandation 14

Considérant que l'étude démontre que les conseils d'administration des OSBL en habitation souffrent d'un problème de relève;

considérant que la participation des résidents dans les OSBL est également déficiente;

considérant le rôle assumé par le Projet Saint-Charles/Comité logement du RIL dans le processus de sélection et de référence des nouveaux résidents des OSBL en habitation;

considérant le rôle assumé par le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier dans la formation de ces futurs résidents;

le Comité des États généraux recommande : **que les ressources du Projet Saint-Charles/Comité logement et celles du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier soient mises à contribution dans la démarche de sensibilisation et d'information et celle d'éducation et de formation auprès des futurs résidents ou des résidents potentiels des OSBL.**

Recommandation 15

Le Comité des États généraux recommande : **que les ressources de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) soient mises à contribution, de concert avec les instances locales, dans la démarche d'éducation, de sensibilisation et d'information auprès de leurs clientèles concernant l'importance de la préservation du logement public et de la participation des résidents.**

Concernant les responsabilités des administrations publiques

Recommandation 16

En accord avec le troisième énoncé préalable;

le Comité des États généraux recommande : **que l'État et les administrations publiques continuent d'assumer leur responsabilités envers les ménages à faibles et à modestes revenus en leur garantissant l'accessibilité du logement communautaire et social à la fin des ententes reliées aux différents programmes.**

Recommandation 17

Le Comité des États généraux recommande : **que les administrations publiques reconnaissent les instances locales et collaborent étroitement avec elles à la préservation du logement social à Pointe-Saint-Charles.**

Recommandation 18

Considérant que l'étude des coopératives d'habitation mises sur pied dans le cadre des programmes fédéraux administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) démontre que certaines d'entre elles éprouvent des difficultés majeures qui mettent en péril leur avenir;

considérant que des problèmes constatés chez certaines coopératives sont directement reliés à la mécanique de ces programmes;

considérant que l'étude démontre que l'attitude affichée par la SCHL dans la résolution des problèmes vécus par des coopératives de Pointe-Saint-Charles est à l'occasion intransigeante et expéditive;

considérant que le processus de désengagement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement face au logement communautaire, et les compressions administratives qui en résultent ne sauraient en aucun cas libérer la Société de ses responsabilités;

considérant que des négociations ont lieu dans le but de transférer aux administrations provinciales la gestion de certains programmes de la SCHL;

le Comité des États généraux recommande : **que la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou toute autre administration ou agence qui pourrait se voir attribuer la gestion des programmes fédéraux existants, respecte ses engagements en contribuant à la préservation du parc existant, en démontrant plus de flexibilité et de conciliation lors de la résolution de problèmes vécus par des coopératives de Pointe-Saint-Charles et qu'elle agisse de la même façon dans l'élaboration de plans de redressement ou de sauvetage; qu'elle démontre de façon générale un souci de la qualité du service dans ses relations avec les coopératives.**

Recommandation 19

Considérant que l'étude démontre que les réserves de remplacement de l'échantillon des coopératives PSBL-P étudiées sont souvent insuffisantes lorsque soumises aux projections;

considérant que la SHQ ne dispose pas de budgets de modernisation et d'amélioration

suffisants pour compléter les besoins en remplacement;

le Comité des États généraux recommande : **que la Société d'habitation du Québec (SHQ) révise à la hausse les réserves de remplacement des coopératives et des OSBL PSBL-P et que ces réserves ne servent dorénavant qu'aux travaux généralement reconnus comme relevant de la réserve de remplacement.**

Recommandation 20

En accord avec le deuxième et le troisième énoncés préalables;

le Comité des États généraux recommande : **que les programmes d'inspection des bâtiments et le suivi local soient assumés financièrement par les administrations publiques, et plus particulièrement par les sociétés qui administrent les conventions.**

Recommandation 21

En accord avec le troisième énoncé préalable;

le Comité des États généraux recommande : **que les administrations publiques financent adéquatement l'éducation et la formation dans le domaine du logement social et communautaire et plus spécifiquement au niveau des coopératives.**

Recommandation 22

Considérant que l'adoption d'une telle mesure permettrait d'assurer la survie de certaines coopératives et de préserver et d'améliorer la qualité du bâti pour l'ensemble des coopératives et des OSBL en habitation;

Le Comité des États généraux recommande : **que les administrations publiques élargissent les critères d'admissibilité aux programmes de rénovation autres que les programmes de développement de nouveaux logements sociaux, afin qu'ils soient accessibles aux coopératives et aux OSBL en habitation existants.**

Recommandation 23

Le Comité des États généraux recommande : **que la Ville de Montréal, que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et que la Société d'habitation du Québec (SHDM) maintiennent au cours de la phase subséquente les liens de collaboration établis avec les intervenants locaux dans le cadre de la première phase des États généraux.**

Recommandation 24

Considérant que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) retourne des montants à la SCHL provenant de l'ACR non-utilisée;

considérant les besoins existants dans le quartier en matière d'accès au logement par les ménages à faible et modeste revenu;

le Comité des États généraux recommande : **que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) maintienne son objectif d'utilisation optimale de l'ACR et fasse les représentations nécessaires pour y parvenir.**

Recommandation 25

Considérant qu'un des objectifs essentiels du programme d'acquisition de logement locatif (PALL) de la SHDM était le transfert des propriétés acquises dans le cadre de ce programme à des coopératives et à des OSBL des quartiers;

le Comité des États généraux recommande : **que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) maintienne cet objectif du programme PALL de transférer les propriétés au milieu et prenne les moyens pour y parvenir, dans des conditions qui assureront que les projets ainsi transférés seront viables une fois sous la responsabilité des groupes locaux.**

Recommandation 26

En accord avec le troisième énoncé préalable et considérant que l'étude démontre que la proportion des ménages à faible revenu est en croissance dans le quartier;

considérant qu'une trentaine d'unités HLM ne sont pas disponibles pour la location en raison de leur état d'insalubrité;

le Comité des États généraux recommande : **que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) déploie tous les efforts et fasse toutes les représentations nécessaires dans le but de rendre accessibles toutes les unités HLM de Pointe-Saint-Charles et que la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dégagent les fonds nécessaires.**

Concernant les responsabilités des coopératives d'habitation

Recommandation 27

Le Comité des États généraux recommande : **que chaque membre des coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles et que chaque administrateur élu agissent et gèrent en fonction d'une vision à moyen et long terme et avec la préoccupation de la préservation de leur projet en prenant les moyens pour assurer sa santé financière, la qualité du bâti et la santé organisationnelle.**

Recommandation 28

Considérant les montants importants qui sont retournés à la SCHL par les coopératives de l'article 95 (56.1);

considérant les besoins existants dans le quartier en matière d'accès au logement par les ménages à faible et modeste revenu;

le Comité des États généraux recommande : **que les coopératives de Pointe-Saint-Charles qui relèvent de l'article 95 (56.1) visent l'utilisation maximale de l'aide fédérale disponible pour les ménages à faible et modeste revenus.**

Recommandation 29

Le Comité des États généraux recommande : **que les coopératives de Pointe-Saint-Charles adoptent des mesures afin de maintenir la qualité de leurs bâtiments en procédant aux travaux identifiés selon le calendrier prévu dans le rapport d'étude et qu'elles aient recours, si nécessaire, aux services des ressources susceptibles de les aider à rencontrer cet objectif.**

Recommandation 30

Considérant que l'étude démontre qu'une des principales sources de difficulté majeure pour les coopératives est le délai trop important entre le dépistage des problèmes et leur signalement;

considérant que la gestion des coopératives, autant financière qu'organisationnelle, représente un aspect essentiel dans toute intervention visant à corriger ou à prévenir une situation problématique;

le Comité des États généraux recommande : **que les coopératives, leurs administrateurs et leurs gestionnaires soient particulièrement vigilants, et prompts à recourir à des services professionnels en cas de problème. Le Comité privilégie le recours à des services communautaires locaux.**

Concernant le potentiel économique

Recommandation 31

Le Comité des États généraux recommande : **que les coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles considèrent la possibilité de la mise sur pied de mécanismes de placement des fonds de la réserve de**

remplacement et de la réserve générale afin d'en améliorer le rendement.

Recommandation 32

Le Comité des États généraux recommande : **que soit soumis aux coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles la possibilité de se doter d'instruments communs de financement pour l'entreprise de travaux majeurs dans les années à venir.**

Les ressources susceptibles d'assurer le suivi des recommandations

Le Comité des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles, comme en témoignent les recommandations 4, 5, 8, 9, 11, 13 et 14, ainsi que les quatrième et cinquième énoncés préalables, privilégie le recours aux ressources locales dans l'implantation des mécanismes de préservation et de consolidation du parc de logement social existant à Pointe-Saint-Charles, d'une part parce que ces ressources sont accessibles et contrôlées localement par des conseils d'administration où siègent des représentants du quartier, et d'autre part parce qu'elles ont démontré, dans le cadre du projet des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles, leur compétence et leur leadership.

Le Comité tient compte que des coopératives et des OSBL sont membres de fédérations qui ont pour mission d'assurer la défense des intérêts sociaux et économiques de leurs membres. Il convient donc que ces ressources soient également mises à profit dans la démarche de préservation de l'existant.

De plus, il convient de reconnaître que les recommandations qui visent les administrations publiques ne peuvent engendrer des revendications qui ne s'appliqueraient qu'à l'échelle locale. Les fédérations régionales et les intervenants nationaux devraient donc intégrer ces revendications dans leurs représentations politiques.

Les intervenants locaux

*Le R.I.L./Projet Saint-Charles et la SOCAM
Le GRT Bâtir son quartier*

Recommandation 33

Considérant les conclusions de l'étude réalisée dans le cadre des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles de juillet 1997 à décembre 1998;

considérant que le Comité des États généraux privilégie le recours à des ressources locales et communautaires dans l'implantation des mécanismes de préservation et de consolidation du parc de logement social existant à Pointe-Saint-Charles;

le Comité des États généraux recommande : **que le regroupement formé du Regroupement information logement (RIL), du Projet Saint-Charles/Comité logement et de la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM), et que le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier adoptent les recommandations du Comité visant la préservation de l'existant et qui les concernent particulièrement, et les intègrent à leurs missions respectives.**

Recommandation 34

De plus, le Comité des États généraux recommande :

que le regroupement formé du Regroupement information logement (RIL), du Projet Saint-Charles/Comité logement et de la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM), et que le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier élaborent et planifient la structure des mécanismes et des instances qui seront soumis aux coopératives et aux OSBL de Pointe-Saint-Charles, et ce faisant établissent les coûts afférents à ces mécanismes et instances.

Les fédérations et les intervenants régionaux et nationaux

Les fédérations régionales et nationales ainsi que les intervenants communautaires régionaux et nationaux devraient accueillir les recommandations du Comité qui ont une dimension exportable aux autres quartiers et aux autres régions, dans la mesure où des modifications ou des politiques qu'elles proposent ne peuvent s'appliquer qu'au seul quartier de Pointe-Saint-Charles.

La FÉCHÎM

Recommandation 35

Considérant que l'étude réalisée dans le cadre des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles démontre que la FÉCHÎM a été impliquée à différents degrés dans la gestion de certains projets coopératifs qui montrent aujourd'hui des signes de difficulté majeure qui mettent en péril leur survie;

le Comité des États généraux recommande : **que la FÉCHIM procède à l'analyse, de concert avec les intervenants locaux, de son implication et de ses actions dans ces dossiers spécifiques.**

Recommandation 36

Considérant que certaines coopératives de Pointe-Saint-Charles sont membres de la FÉCHÎM;

considérant que la FÉCHÎM offre déjà des services de formation, et qu'elle a parfois accompagné des coopératives du quartier lors de redressements ou de sauvetages, et qu'elle assume un rôle de représentation politique, et considérant que le Comité des États généraux propose que ces éléments soient dorénavant accessibles localement et livrés par des instances locales;

le Comité des États généraux recommande : **que la FÉCHIM et les intervenants locaux se rencontrent afin de coordonner les actions**

visant la préservation du parc de logement coopératif du quartier.

Recommandation 37

De plus, le Comité des États généraux recommande : **que la FÉCHIM reconnaisse les instances communautaires locales en matière de logement communautaire et fasse appel à leurs ressources dans la livraison des services dans Pointe-Saint-Charles, notamment au niveau de la formation et de la gestion.**

Recommandation 38

Considérant que les recommandations visant les coopératives sont en partie exportables aux autres quartiers de Montréal et aux autres municipalités de l'île de Montréal sur la base de l'analogie probable entre la situation constatée à Pointe-Saint-Charles et la situation dans ces autres quartiers et municipalités;

le Comité des États généraux recommande : **que la Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal (FÉCHIM) accueille ces recommandations et participe activement au volet élargi de la phase 2 du projet des États généraux.**

La FOHM

Recommandation 39

Considérant que les OSBL en habitation étudiés dans le cadre des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles sont membres de la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM);

le Comité des États généraux recommande : **que la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) accueille les recommandations qui concernent les OSBL en habitation, qu'elle reconnaisse les instances locales en matière de logement social et communautaire, et qu'elle participe activement au volet élargi de la phase 2 des États généraux.**

*La CQCH***Recommandation 40**

Considérant que les recommandations du Comité des États généraux ont une dimension provinciale quant à l'impact souhaité sur les différents programmes gouvernementaux et les politiques gouvernementales;

le Comité des États généraux recommande :
que la CQCH accueille les recommandations du Comité qui concernent les coopératives d'habitation, qu'elle les appuie, et qu'elle fasse les représentations politiques susceptibles de faire avancer la mise en place de mesures de préservation du parc des coopératives à Pointe-Saint-Charles et au Québec, et qu'elle participe activement au volet élargi de la phase 2 des États généraux.

*La FHCC***Recommandation 41**

Considérant que les recommandations du Comité des États généraux ont une dimension nationale quant à l'impact souhaité sur les différents programmes gouvernementaux et les politiques gouvernementales;

le Comité des États généraux recommande :
que la FHCC accueille les recommandations du Comité qui concernent les coopératives d'habitation, qu'elle les appuie, et qu'elle fasse les représentations politiques susceptibles de faire avancer la mise en place de mesures de préservation du parc des coopératives à Pointe-Saint-Charles et au Canada.

*L'AGRTQ***Recommandation 42**

Considérant les recommandations du Comité des États généraux visant la préservation du parc de logement social existant;

considérant l'analogie probable entre la situation constatée à Pointe-Saint-Charles et la situation dans les autres régions du Québec;

considérant la possibilité d'appliquer à d'autres régions des mesures de préservation et de consolidation applicables au parc de logement social de Pointe-Saint-Charles, ainsi que des expertises et des outils techniques développés dans le cadre des États généraux;

considérant le droit de propriété de ces expertises et de ces outils techniques développés à Pointe-Saint-Charles;

le Comité des États généraux recommande :
que l'AGRTQ rencontre les instances locales de Pointe-Saint-Charles en matière de logement social afin d'établir avec elles les modalités et le processus d'exportation et d'utilisation des expertises et des outils visant la préservation et la consolidation du logement social au Québec.

Recommandation 43

De plus, le Comité des États généraux recommande :
que l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) accueille les recommandations du Comité, les appuie, et qu'elle fasse les représentations politiques susceptibles de faire avancer la mise en place de mesures de préservation du parc de logement communautaire à Pointe-Saint-Charles et au Québec.

Recommandation 44

De plus, le Comité des États généraux recommande :
que l'AGRTQ participe activement au volet élargi de la phase 2 des États généraux.

POST SCRIPTUM

L'étude, les rencontres et le sondage démontrent que le logement communautaire et le logement public à Pointe-Saint-Charles répondent chacun à leur façon adéquatement aux besoins des résidents à qui ils sont destinés.

L'étude réalisée dans le cadre des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles démontre que l'implication des usagers dans la gestion de leur projet ne constitue pas la source principale des difficultés rencontrées et cette implication ne devrait pas être remise en question dans la recherche de solutions.

Nous ne pouvons conclure qu'un programme gouvernemental de réalisation de logements communautaires est supérieur à un autre; nous pouvons seulement reconnaître que certains programmes possèdent une mécanique plus complexe qui est parfois difficilement maîtrisée par les membres et administrateurs.

L'étude et les rencontres avec les groupes démontrent clairement que les membres et les administrateurs des coopératives participent à la vie coopérative de leur projet autant dans les coopératives mixtes que dans les coopératives PSBL-P.

Le projet des États généraux a permis de développer des outils et des scénarios visant à assurer la préservation du logement social qui sont à la fois intelligents, innovateurs parce qu'ils permettent aux usagers de se les approprier et adaptés aux différentes composantes du parc de logement social.

Enfin, la démarche des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles et les résultats de l'étude démontrent qu'il serait souhaitable d'appliquer un tel exercice à l'ensemble du logement social afin que des mesures soient prises le plus rapidement possible pour assurer sa pérennité.

Par la suite, chacun des groupes sera visité avec les résultats qui les concernent, certains ayant déjà été rencontrés au cours des mois de novembre et décembre 1998.

Parallèlement, une version de ce rapport destinée à un plus large public sera distribuée aux résidents du logement social à Pointe-Saint-Charles.

Des assemblées publiques seront organisées afin de communiquer les grandes lignes du rapport, et afin de mettre sur pied des ateliers de travail. Ces ateliers s'articuleront autour des éléments suivants :

- l'identification précise des besoins en éducation/formation (coopératives et OSBL en habitation);
- l'entretien des bâtiments et les réparations majeures;
- la mise à profit des ressources internes du parc de logement social;
- l'exploration des pistes du financement nécessaire aux différentes mesures de préservation;
- le rôle des administrations publiques (les administrations publiques seront invitées à participer);
- le rôle des intervenants locaux;
- la gestion et l'administration;
- la relève;
- la définition et la structuration d'une instance locale vouée à la préservation de l'existant, au dépistage et au suivi et qui devra être soumise ultérieurement aux coopératives et aux OSBL (Comité des États généraux, RIL et Bâtir son quartier);
- la nécessité de développer de nouvelles unités de logement pour répondre aux besoins non comblés.

Les résultats des travaux seront rapportés en assemblée plénière, qui sera également appelée à valider et à adopter les différentes recommandations du rapport et à dégager un consensus autour des revendications qui en résulteront. Les participants pourront élire des délégués pour le deuxième volet du colloque.

La phase préparatoire au volet local du colloque se tiendra du printemps jusqu'à l'automne 1999 pour se conclure en ateliers et plénière probablement en septembre.

Le volet élargi

Ce volet, moins étalé dans le temps, regroupera à l'automne 1999 des délégués locaux résidents du logement social et les intervenants locaux, auxquels se joindront les intervenants régionaux et nationaux ainsi que les administrations publiques.

Les demandes d'engagement des administrations publiques leur auront été adressées pendant le volet local. Les intervenants régionaux et nationaux pourront convenir des moyens à prendre pour étendre à une plus grande échelle les mesures de préservation adoptées pour Pointe-Saint-Charles.

Les ateliers préparatoires seront surtout axés sur les outils d'analyse développés dans le cadre de la phase 1 du projet, sur la méthode et sur les enjeux nationaux qui se dégagent des recommandations adoptées sur le plan local.

Les actes des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles seront publiés à la fin de 1999.

LES OUTILS et la méthode

L'étude réalisée dans le cadre de la phase 1 du projet des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles a été conduite en utilisant des méthodes et des outils qui sont décrits dans ce cahier.

Les normes et les paramètres de référence sont ceux généralement reconnus dans le domaine immobilier et plus précisément dans le domaine du logement social. Les outils d'analyse, souvent de conception originale, ont été soumis à une vérification effectuée par des experts.

LES DÉFINITIONS

Nous avons préparé à l'intention du lecteur ce chapitre qui définit les différents termes, appellations et acronymes utilisés. Nous en profitons également pour résumer les différents programmes gouvernementaux dans les cadre desquels les projets étudiés ont été réalisés.

Le logement social

Aux fins du présent rapport, l'appellation **Logement Social** s'applique à tous les logements locatifs qui sont la propriété d'organismes communautaires (coopératives et OSBL en habitation) ou d'organismes publics. L'appellation comprend donc le logement public et le logement communautaire.

Lexique des termes et acronymes utilisés

(par ordre alphabétique)

Les acronymes

AACR : Aide assujettie au contrôle du revenu; subvention au loyer accordée dans le cadre du programme de la SCHL relevant de l'article 95 (56.1), qui est fonction du revenu. Aussi appelée Aide de dernier recours ou Aide de second recours. Théoriquement, la différence entre le loyer et 25% des revenus du locataire.

AGRTQ : Association des groupes de ressources techniques du Québec.

BSQ : Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. GRT actif à Pointe-Saint-Charles.

CDW : Community Design Workshop. Atelier de l'Université McGill en architecture.

CQCH : Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

FAH : Fonds d'assurance hypothécaire. Assurance hypothécaire administrée par la SCHL, à l'intention des propriétaires privés et communautaires.

FÉCHÎM : Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal. Porte-parole des coopératives auprès des gouvernements et du public, la Fédération a pour objectif la défense des droits sociaux et économiques de ses membres.

FHCC : Fédération de l'habitation coopérative du Canada (CHF).

FIM : Fonds d'investissement de Montréal. Mis sur pied au cours des récentes années pour développer du logement abordable et faisant appel surtout à du financement privé, tel le Fonds de solidarité de la FTQ, qui demande un certain rendement et qu'on appelle du capital à risque. Les projets du FIM sont présentement pilotés par le GRT Bâtir son quartier.

FOHM : Fédération des OSBL en habitation de Montréal. Regroupement d'organismes sans but lucratif (OSBL) qui favorise le logement à prix modique pour les personnes à faible revenu.

FRAPRU : Front d'action populaire pour le réaménagement urbain. Front de lutte panquébécois pour la promotion et la sauvegarde du logement social et la lutte à la pauvreté.

GRT : Groupe de ressources techniques. Organisme dont le but principal est d'encourager et de soutenir la création de nouveaux projets de logement social et communautaire, surtout des coopératives, en procurant des services de développement et de réalisation, d'administration financière pendant la réalisation, d'organisation des groupes et de formation.

HLM : Habitation à loyer modique, « logements de la Ville ». Tous les locataires y paient un loyer équivalant à 25% de leur revenu.

LNH : Loi Nationale sur l'Habitation. Loi fédérale.

OMHM : Office municipal d'habitation de Montréal. Administre les HLM sur le territoire de la ville de Montréal.

OSBL : Organisme sans but lucratif. On utilise également OBNL, ou Organisme à but non-lucratif.

PALL : Programme d'acquisition de logements locatifs. Programme livré par la SHDM de 1989 à 1993.

PAREL : Programme fédéral de subvention à la rénovation.

PHASOM : Programme d'habitation pour le Sud-Ouest de Montréal, 1995.

PHI : Programme fédéral (Prêt hypothécaire indexé).

PRIL : Programme de rénovation des immeubles locatifs (auparavant PARCQ)

PSBL-P : Programme sans but lucratif privé. Programme de développement et de soutien aux opérations administré par la SHQ ayant contribué à la mise sur pied de coopératives et d'OSBL en habitation.

RIL : Regroupement information logement de Pointe-Saint-Charles. Organisme sans but lucratif dont l'assemblée générale est constituée des résidents de Pointe-Saint-Charles et dont les objectifs sont la défense, la promotion et le développement du logement social et la défense des droits des locataires. Le regroupement inclut le Projet-Saint-Charles/Comité Logement et la SOCAM.

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement. Société responsable en matière d'habitation au Canada et du Fonds d'assurance hypothécaire.

SHDM : Société d'habitation et de développement de Montréal. Société paramunicipale maintenant sous l'autorité de l'OMHM.

SHQ : Société d'habitation du Québec. Société gouvernementale québécoise responsable en matière d'habitation au Québec, donc responsable en matière de logement social et communautaire.

SLO : Supplément au loyer.

SOCAM : Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles. Société acheteuse et société communautaire de gestion d'immeubles.

Les termes fréquemment utilisés

Aide au loyer : Terme couramment utilisé pour désigner toutes les formes d'aide au loyer, qu'il s'agisse de supplément au loyer (SLO) ou d'AACR.

Aide enrichie : Aide financière supplémentaire accordée par la SCHL dans le cadre de

certain plans de redressement ou de sauvetage.

Aide fédérale maximale : Montant total de l'aide fédérale aux opérations octroyée aux projets coopératifs dans le cadre du programme de la SCHL de l'article 95 (56.1), incluant l'aide prédéterminée et l'aide assujettie au contrôle du revenu.

Coop : Coopérative d'habitation.

Coop mixte : Désigne une coopérative où une partie des membres-locataires ont accès à de l'aide au loyer en fonction du revenu et d'autres pas, ainsi que les coopératives où les membres locataires n'ont pas accès à des programmes d'aide au loyer.

Coop PSBL-P : Désigne une coopérative où tous les membres-locataires ont accès à de l'aide au loyer en fonction du revenu.

Logement communautaire : On utilise ce terme pour désigner l'ensemble de logements où les locataires sont impliqués dans l'administration et qui sont la propriété de ces groupes (coops et OSBL).

Loyer du marché : Moyenne du loyer observé sur le marché privé pour un logement de grandeur donnée dans un secteur donné.

Loyer économique : Ce qu'il en coûterait de loyer par logement pour couvrir tous les coûts d'exploitation d'un immeuble, y compris le remboursement hypothécaire.

Loyer médian : Une fois les loyers connus pour un secteur donné, le loyer à partir duquel la moitié des autres est plus élevée et l'autre moitié plus basse.

Loyer moyen : Une fois tous les loyers connus pour un secteur donné, la moyenne de ces loyers.

Plan de redressement : Plan de redressement financier d'un projet d'habitation lorsque celui-ci est en difficulté. Peut être assorti de mesures visant la gestion.

Plan de sauvetage : Plan de sauvetage financier d'un projet d'habitation en très sérieuse difficulté et qui comprend généralement un refinancement. Souvent assorti de mesures visant la gestion et modifiant la convention originale.

Plex : Bâtiments qui comportent deux ou plusieurs logements (duplex, triplex, multiplex), avec des entrées distinctes.

Projet Saint-Charles : Comité logement de Pointe-Saint-Charles. Regroupe les requérants (personnes en attente d'un logement social). Fait pression sur les gouvernements pour le développement et le maintien du logement social et apporte son aide dans l'attribution de logements sociaux aux personnes en attente. Offre aux coops et aux OSBL de Pointe-Saint-Charles de leur référer des membres-locataires potentiels.

Recyclage : Au moyen de travaux de construction ou de rénovation, transformer l'usage habituel d'un bâtiment en un autre usage. Par exemple, une école en ensemble de logements.

Société acheteuse : Société dont les objets permettent d'obtenir du financement en vue d'acquérir des unités de logement dans le but d'en faire du logement social. La SOCAM est une société acheteuse.

Supplément au loyer : Comble la différence entre le loyer et 25% des revenus du locataire.

Taux d'effort : Partie de son revenu brut qu'un locataire consacre à son loyer (en y incluant les dépenses de chauffage et d'électricité).

Typologie : Grandeurs des logements. Des 1 c.c. (3½) et des 3 c.c. (5½) sont des typologies différentes.

Walk-up : Bâtiments qui comptent plus de six logements et qui ont une entrée commune et des aires communes (conciergerie).

Les différents programmes⁶⁴

L'étude réalisée dans le cadre des États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles ne portait pas sur les différents programmes, mais bien sur les projets d'habitation mis sur pied à l'aide de ces programmes. Ceci ne nous a pas empêché de souligner au passage certains problèmes constatés qui sont de toute évidence liés à la mécanique de ces divers programmes.

L'article 61 de la L.N.H. (34.18) SCHL

L'article 61 se réfère au numéro de l'article de la Loi nationale de l'habitation duquel relève le programme (anciennement art. 34.18). Programme de la SCHL en vigueur de 1974 à 1979 qui s'adressait autant aux coopératives d'habitation qu'aux OSBL. Le loyer (avec services) devait représenter au moins 25% du revenu pour chaque ménage.

Le prêt hypothécaire était un prêt conventionnel à paiements égaux et la SCHL était le prêteur. L'amortissement s'étendait habituellement à 50 ans et le taux d'intérêt était fixe pour la durée totale du prêt.

Le programme permettait deux types de subventions : une de capital par laquelle la SCHL fournissait une mise de fonds équivalant à 10% du coût total de réalisation moins les subventions à la rénovation (ex : PAREL); l'autre subvention visait les opérations et correspondait à la différence entre le remboursement hypothécaire au taux du marché et un remboursement hypothécaire à un taux de 8%.

Le loyer de la première année était déterminé en fonction du coût réel de réalisation, c'est-à-dire le remboursement hypothécaire plus les dépenses d'opération. Avec le temps, seulement les hausses des dépenses d'opérations viennent influencer le loyer, car le

remboursement hypothécaire reste stable pour la durée de l'entente.

Par contre, l'aide de la SCHL étant fixe pour la durée de l'entente, sa valeur diminue graduellement en dollars constants. Puisque le loyer de la coopérative pour la première année était déterminée par les coûts d'opérations, les coopératives négociaient de modestes budgets pour obtenir des loyers bas. Cela a occasionné des déficiences budgétaires et le moment venu de procéder à des réparations importantes, plusieurs coops ont dû augmenter substantiellement les loyers à cause d'un manque de fonds.

À noter que le programme prévoyait que la partie non utilisée du budget d'entretien devait être versée à la réserve de remplacement et l'utilisation de cette réserve était sujette à l'approbation de la SCHL.

Exemple : caractéristiques pour un projet X (par unité)

Coût de réalisation : 54 000 \$
 Subvention à la rénovation : 10 000 \$
 Subvention de capital SCHL : 4 400 \$
 (10% de 54 000 \$ moins 10 000 \$)

Emprunt hypothécaire : 39 600 \$
 (54 000 \$ moins 10 000 \$ moins 4 400 \$) à
 9,5% amorti sur 50 ans = 3 889 \$/année ou
 324 \$/mois.

Subvention opération : 39 600 \$ à 8%
 amorti sur 50 ans = 3 297 \$/année ou
 275 \$/mois.

324 \$/mois moins 275 \$/mois
 = 49 \$/mois/unité

L'évolution du loyer pour l'exemple qui précède présente le portrait suivant, en présumant que le budget d'opération suit l'inflation et sans tenir compte de refinancements possibles ou d'autres variables en cours de projet :

⁶⁴ Nous reprenons ici les grandes lignes d'un ouvrage intitulé « Coopératives d'habitation : les programmes d'aide de 1973 à 1992 », publié par l'AGRTQ et la CQCH en 1992 et réalisé par Marcellin Hudon.

L'évolution du loyer :

An	1	5	15	25
solde hypothécaire	39 562 \$	39 372 \$	38 433 \$	36 058 \$
taux réel	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%
Remboursement réel	324 \$	324 \$	324 \$	324 \$
MOINS : subvention diff. entre 9,5% ⁶⁵ et 8,0%	49 \$	49 \$	49 \$	49 \$
Inflation cumulée ⁶⁶	0,0%	13,2%	43,6%	85,6%
PLUS : budget d'opération inflationné	250 \$	283 \$	359 \$	464 \$
Loyer de la coop	525 \$	558 \$	634 \$	739 \$
Loyer selon inflation	525 \$	594 \$	754 \$	974 \$

Source : AGRTQ et CQCH 1992

À noter que la subvention aux opérations représente 49 \$ par unité la première année de l'entente. Compte tenu de l'inflation, ce montant n'équivaut plus qu'à 26 \$ en dollars constants à l'an 25.

Les forces du programme art. 61 (34.18) :

- programme de conception simple quant à la gestion budgétaire, donc accessible aux membres et administrateurs de la coopérative;
- stabilité de l'hypothèque et des loyers;
- les loyers évoluent moins vite que l'inflation;
- autonomie de la coopérative pour la sélection des membres.

Les points faibles :

- au départ, les budgets d'exploitation ont été établis trop bas, surtout en ce qui concerne l'entretien et la réserve de remplacement;
- pas d'aide au loyer pour les plus démunis;
- au fil des ans, ne permet pas de réaliser tous les travaux nécessaires sans une augmentation importante des loyers;
- pas de mécanisme de soutien au secteur coopératif.

⁶⁵ Taux approximatif en vigueur lorsque le programme était en place.

⁶⁶ Exemple soumis à des taux d'inflation annuelle aléatoires.

L'article 95 de la L.N.H. (56.1) SCHL

Se réfère au numéro de l'article de la Loi Nationale de l'Habitation duquel relève le programme (anciennement art. 56.1). Programme de la SCHL en vigueur de 1979 à 1985 à l'intention des coopératives et des OSBL en habitation. L'aménagement de la subvention permettait d'accorder une aide au loyer en fonction du revenu aux membres locataires, et l'entente initiale prévoyait qu'au moins 15% des membres devaient pouvoir ainsi bénéficier d'une aide en fonction du revenu.

Le prêt hypothécaire consistait en un prêt conventionnel à paiements égaux. Au début, la SCHL agissait à titre d'assureur hypothécaire auprès des institutions financières prêteuses choisies par les coopératives (avec l'autorisation de la SCHL), puis en 1994, la SCHL devenait elle-même prêteuse lors des renouvellements hypothécaires. Si la coop renouvelle l'hypothèque auprès d'une autre institution, c'est le taux en vigueur à la SCHL qui est reconnu aux fins de la subvention. L'amortissement du prêt s'étendait généralement sur 35 ans et le taux renouvelable aux 5 ans.

La subvention du programme vise les opérations, pour toute la durée de l'entente. Cette subvention consiste en des versements mensuels d'un montant équivalant à la différence entre le remboursement hypothécaire au taux en vigueur et un remboursement du même prêt au taux de 2%. Ce calcul se fait sur la base du coût de réalisation et non de l'emprunt réel ou du solde hypothécaire lors du renouvellement.

Exemple : caractéristiques pour un projet Y

Coût de réalisation :	55 000 \$
remboursement mensuel à 14% intérêt :	670 \$
MOINS remboursement mensuel à 2% d'intérêt :	184 \$
= subvention aux opérations :	486 \$

Cette enveloppe, appelée aide fédérale maximale, se divisait en 2 parties, soit l'aide prédéterminée, et l'aide assujettie au contrôle du revenu (ou aide de dernier recours).

L'aide prédéterminée sert à combler la différence entre le bas loyer du marché ⁶⁷ et le loyer économique, c'est-à-dire entre le loyer de la coopérative et le loyer nécessaire pour couvrir tous les frais d'opération, incluant le remboursement hypothécaire. Le loyer de la première année était donc établi en relation avec les loyers du marché, et aucunement avec le coût de réalisation ou l'emprunt hypothécaire.

Techniquement, l'aide prédéterminée réduit le remboursement hypothécaire réel à un montant appelé Remboursement hypothécaire réduit (RHR). C'est la composante remboursement dans le loyer de la coopérative.

Le reste de l'enveloppe de l'aide fédérale maximale constitue l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR). Elle sert d'aide financière aux ménages de la coop pour qui le loyer représente plus que 25% du revenu brut.

Le coût de réalisation

Puisque le loyer payé par les membres n'était pas en relation directe avec les dépenses de réalisation, la SCHL limitait ces dépenses admissibles à un Prix maximum par logement (PML), qui variait selon le type de construction ou de rénovation, la grandeur des logements, etc. L'aide fédérale maximale étant calculée en fonction du coût de réalisation, la coopérative avait avantage à atteindre le maximum des PML.

Il était possible de combiner le programme art.95 (56.1) avec d'autres programmes d'aide afin de réduire l'hypothèque, tels les programmes d'aide à la rénovation (PAREL, Loginove) et de mise de fonds (Logipop), sans

qu'ils ne réduisent pour autant les coûts de réalisation qui servent de base à l'aide maximale.

Évolution de la subvention et des loyers

Tel que vu précédemment, le loyer de la coopérative pour la première année correspondait au bas loyer du marché et était fixé par la SCHL. À partir de la deuxième année, le loyer était établi en fonction du budget d'opération.

À compter de la quatrième année, le Remboursement hypothécaire réduit (RHR) augmentait de 5% par année ⁶⁸, exerçant ainsi une pression à la hausse sur les loyers. De plus, la variation du taux d'intérêt lors des renouvellements hypothécaires, et plus particulièrement lorsque le RHR devient égal au remboursement hypothécaire (RH) (disparition de l'aide prédéterminée), pouvait occasionner de mauvaises surprises.

En prenant pour hypothèse que toutes les composantes du programme sont fixes à l'exception du taux hypothécaire qui varie, on constatera que l'aide fédérale maximale et l'aide prédéterminée fluctueront en relation directe avec cette variation, et ces changements n'agiront pas sur les loyers de la coopérative.

Cependant, tel n'est pas le cas s'il y a eu un rabaissement du prêt avec l'aide de subventions à la rénovation (ex : Loginove) ou de mise de fonds (ex : Logipop), car le calcul de l'aide fédérale maximale est établi à partir du coût de réalisation avant subvention. C'est le cas pour la majorité des coops 56.1 qui figurent dans ce rapport.

De plus, la détermination du budget d'opération de la première année avait une influence directe sur l'aide prédéterminée et l'aide assujettie au contrôle du revenu. Le bas loyer du marché étant fixé par la SCHL, si on abaissait le budget d'opération, le

⁶⁷ Le plus bas loyer rencontré dans des loyers comparables, selon les critères de la SCHL.

⁶⁸ On pourrait également dire que l'aide prédéterminée était réduite à chaque année.

remboursement hypothécaire réduit (RHR) augmentait. Conséquemment, l'aide prédéterminée diminuait et l'aide assujettie au contrôle du revenu augmentait. Les coopératives qui désiraient aider un maximum de membres avec l'AACR avaient avantage à négocier un budget d'opération « modeste ».

Démonstration

Le tableau qui suit illustre les fluctuations qui résultent de la variation du taux d'intérêt pour un projet donné qui a bénéficié de subventions à la rénovation. Nous utilisons un exemple dont le coût de réalisation est de 55 000 \$ (par unité) mais qui a emprunté 48 000 \$ (par unité) compte tenu des subventions à la rénovation :

an	1	6	11	21	35
Solde hypothécaire	47 938 \$	47 468 \$	45 396 \$	38 700 \$	0 \$
1 Taux réel ⁶⁹ lors du renouvellement	14%	11%	8%	8%	8%
2 Remboursement réel	585 \$	463 \$	349 \$	349 \$	349 \$
3 Différence entre réel et 2% ⁷⁰ = aide maximale	486 \$	347 \$	216 \$	216 \$	216 \$
4 Budget ⁷¹ d'opération	250 \$	265 \$	293 \$	357 \$	471 \$
5 Loyer économique	835 \$	728 \$	642 \$	706 \$	820 \$
6 Loyer de la coop	450 \$	497 \$	589 \$	706 \$	820 \$
7 R. H. R.	200 \$	232 \$	296 \$	349 \$	349 \$
8 Aide prédéterminée	385 \$	231 \$	53 \$	-	-
9 A.A.C.R. disponible	101 \$	116 \$	163 \$	216 \$	216 \$

Source : AGRTQ et CQCH 1992

Dans l'exemple qui précède, le remboursement hypothécaire réduit (RHR) (7) est gelé pendant les 3 premières années. Il augmentera par la

⁶⁹ Par rapport au solde hypothécaire pour le remboursement réel et au coût de réalisation pour l'aide maximale.

⁷⁰ Basé sur le coût de réalisation, avant les subventions à la rénovation.

⁷¹ Indexation de 2% par année pour tenir compte de l'inflation.

suite de 5% par année, jusqu'à ce qu'il rejoigne le remboursement réel (2), réduisant ainsi progressivement l'aide prédéterminée (8); $8 = 2 \text{ moins } 7$. Par contre, l'aide disponible en fonction du revenu (AACR) (9) croîtra au fur et à mesure de la disparition de l'aide prédéterminée; $9 = 3 \text{ moins } 8$, jusqu'à ce qu'elle englobe toute l'aide fédérale maximale (3) et soit ainsi liée aux fluctuations du taux d'intérêts lors des renouvellements.

Le loyer de la coop (6) est déterminé par la SCHL pour la première année et augmente par la suite en fonction des coûts d'opérations (4); $6 = 7 \text{ plus } 4$. Le loyer de la coopérative rejoindra éventuellement le loyer économique (5), lorsqu'il n'y aura plus d'aide prédéterminée. $5 = 2 \text{ plus } 4$.

On remarque l'impact sur l'aide prédéterminée des taux d'intérêts plus bas lors des renouvellements de l'an 6, de l'an 11 et de l'an 16. Le loyer de la coop correspond au loyer économique dès l'an 16 et l'AACR se retrouve également réduite lors de ce renouvellement à 6% d'intérêt.

Les forces du programme art. 95 (56.1) :

- souplesse au niveau de l'intervention : achat/rénovation, construction neuve et recyclage;
- souplesse dans l'utilisation de l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR);
- autonomie dans la sélection des membres;
- autonomie de gestion budgétaire.

Les faiblesses :

- mécanisme de subvention particulièrement complexe et difficile à gérer par les coopérateurs;
- fluctuations financières occasionnées par les taux différents lors des renouvellements hypothécaires;
- beaucoup de points de contrôle de l'État;
- absence de soutien au secteur coopératif;
- absence de mécanisme d'indexation de la réserve de remplacement.

Le PHI

PHI signifie prêt hypothécaire indexé. Programme de la SCHL en vigueur de 1986 à 1991 à l'intention des coopératives d'habitation. Toutes les clientèles étaient admissibles jusqu'à 1991 où, suite à de la mauvaise presse affirmant que les coops étaient habitées par des gens fortunés, la SCHL imposait un plafond pour le revenu brut de ménages admissibles. Ce revenu brut annuel était de 47 500 \$ en 1991.

Le prêt hypothécaire indexé, un outil hypothécaire développé en Europe au début des années 80, était assuré à 100% par la SCHL et les prêteurs étaient principalement des fonds de retraite.

Le programme comportait une subvention aux opérations qui visait à ramener les loyers au niveau du marché. Elle était indexée à chaque année. Pour les faibles revenus, il était possible d'obtenir du Supplément au loyer pour 30% à 50% des membres. La subvention au loyer était livrée par la SHQ.

La mécanique du PHI

Le principe était de garantir au prêteur qu'à la fin du prêt le rendement serait le même qu'au début, en dollars constants. Pour ce faire :

- le taux de rendement réel était établi au début et stable pour la durée du prêt, qui était amorti sur une période de plus ou moins 30 ans. Ce taux variait de 4% à 5,5%;
- le remboursement hypothécaire était indexé annuellement du taux d'inflation **MOINS** un taux d'atténuation convenu d'avance (2%).

Ceci avait pour résultat que le solde hypothécaire, selon les fluctuations du taux d'inflation, augmentait pendant quelques années avant de diminuer rapidement.

Coût de réalisation

Comme pour le programme de l'article 95 (56.1), le loyer payé par les membres n'était

pas en relation directe avec les coûts de réalisation et la SCHL limitait encore une fois les dépenses admissibles à un prix maximum par logement (PML).

Fonds de stabilisation

Parce que l'hypothèque indexée était un outil nouveau qui, à prime abord, pouvait être un facteur de faillite lorsque soumis à des conditions extrêmes de marché, la SCHL avait créé un fonds spécial, le Fonds de stabilisation, pour venir en aide aux projets en difficulté avec le marché locatif, comme l'effondrement des loyers par exemple. C'était un genre « d'assurance par-dessus l'assurance hypothécaire ». Chaque coopérative devait contribuer 3% de son emprunt à ce Fonds qui était administré par un organisme sans but lucratif dont certains membres étaient désignés par la SCHL, et les autres, par la FHCC.

Le loyer

Pour la première année, la SCHL établissait un loyer du marché. Pour les années subséquentes, c'était la coopérative qui déterminait quel serait le loyer maximum payé par les membres. La participation des membres pouvait permettre des économies sur le budget d'opération initial, créant ainsi une marge de manœuvre pour soit diminuer les loyers, soit entreprendre des projets spéciaux.

La subvention aux opérations

Le montant de cette subvention était déterminé, la première année, en soustrayant les revenus de loyers du marché des coûts d'opérations totaux (frais d'exploitation, réserves et remboursement hypothécaire); autrement dit, le loyer économique **MOINS** le loyer du marché. Par la suite, ce montant était indexé à chaque année du taux d'inflation **MOINS** 2%.

À partir de la 16^e année, l'aide pouvait diminuer jusqu'à un maximum de 5% du loyer de l'année précédente, pourvu que cette augmentation ne fasse pas augmenter le loyer de la coopérative à plus que 85% du loyer du marché. Par la

suite, l'aide et la diminution possible étaient indexées de la même façon que le PHI.

Fonds de sécurité d'occupation (FSO)

Lors des négociations pour la mise en place du programme PHI, la SCHL a reconnu le bien-fondé de prévoir un montant spécial pour aider les membres non subventionnés par le Supplément au loyer mais qui, pour différentes raisons, éprouveraient des problèmes temporaires de revenu. Le FSO était donc un poste budgétaire créé à cette fin. En 1991, il représentait 46\$/année par logement et il était indexé annuellement selon le taux d'inflation MOINS 2%.

Le budget d'opération

Le budget d'opération de la première année faisait l'objet d'une entente entre la coopérative et la SCHL. Il était convenu que ce budget devait être semblable à un budget sur le marché privé, c'est-à-dire que, si la coopérative ne parvenait pas à réaliser des économies grâce au bénévolat de membres, il lui serait alors possible d'embaucher des sous-traitants. De façon générale, la SCHL limitait le budget d'opération (excluant le remboursement hypothécaire) à 50% des revenus provenant des loyers.

La réserve de remplacement

Parce que le solde hypothécaire augmentait pendant un certain temps avant de diminuer rapidement, il était prévisible que les coopératives ne pourraient hypothéquer de nouveau le bâtiment pour financer d'éventuelles rénovations. Il fallait donc prévoir une importante réserve de remplacement.

Déterminée la première année par la SCHL à plus ou moins 0,65% des coûts de construction (contribution annuelle), ce montant était par la suite indexé annuellement selon le taux d'inflation MOINS 2 %.

Démonstration

Prenons ici l'exemple d'une coopérative dont le coût de réalisation est de 80 000 \$ par unité, avec un emprunt pour le même montant et un amortissement de 35 ans.

an		1	5	15	25	35
	Solde hypothécaire	80 000 \$	82 054 \$	95 014 \$	74 650 \$	11 453 \$
1	Rendement	5%	5%	5%	5%	5%
2	Taux d'inflation	4%	6%	5%	6%	5%
3	Taux d'atténuation	2%	2%	2%	2%	2%
4	Remb. hypo.	529 \$	562 \$	747 \$	848 \$	1 022 \$
5	Aide minimale	279 \$	296 \$	394 \$	402 \$	485 \$
6	Budget d'opération	250 \$	287 \$	462 \$	638 \$	934 \$
7	Loyer économique	779 \$	848 \$	1 209 \$	1 486 \$	1 956 \$
8	Loyer de la coop	500 \$	552 \$	815 \$	1 083 \$	1 471 \$

Source : AGRTQ et CQCH 1992

Dans le tableau qui précède, les taux qui figurent sont valides pour les années indiquées et ne sont pas cumulatifs.

Le taux de rendement du prêt a été fixé au début à 5%. Le remboursement hypothécaire est calculé de la manière suivante :

remboursement au taux de 5% (1)	=	519 \$
plus taux d'inflation de 4% (2)		
moins taux d'atténuation de 2% (3)	=	10 \$
donne remboursement hypothécaire (4)	=	529 \$

Le loyer économique (7) représente la somme du remboursement hypothécaire et du budget d'opération : **4 plus 6 = 7**.

L'aide minimale (5), pour la première année, était déterminée en soustrayant le loyer du marché du loyer de la coopérative : **7 moins 8 = 5**. Par la suite, l'aide était indexée selon la

mécanique du PHI, c'est-à-dire du taux d'inflation annuel **MOINS** 2%.

À compter de la deuxième année, le loyer de la coopérative (8) représentait donc la différence entre le loyer économique et l'aide minimale : **7 moins 5 = 8**.

L'indexation du taux fait en sorte que le solde hypothécaire croît durant la période où le remboursement est majoritairement constitué des intérêts, pour atteindre un sommet à la quinzième année, puis se met à décroître alors que le capital constitue la partie la plus importante du remboursement.

Les points forts du programme PHI :

- de généreux budgets d'opération, comparables à ceux du marché;
- possibilité d'intégrer de l'aide au loyer pour les faibles revenus;
- budget spécial pour aider les membres en difficulté financière temporaire;
- réserve de remplacement indexée annuellement;
- sécurité financière à long terme pour le projet;
- soutien au mouvement coopératif;
- mécanique de subvention relativement moins compliquée que celle du programme de l'art. 95 (56.1).

Les faiblesses :

- loyer du marché généralement élevé donc, au départ, difficulté de rejoindre les ménages à revenu modeste, particulièrement dans les cas de construction neuve;
- de nombreux coûts afférents dus à la méconnaissance de l'outil hypothécaire;
- important contrôle de l'état et contrainte d'un revenu plafond;
- difficilement applicable aux projets d'achat/rénovation majeure à cause du loyer du marché (forte augmentation).

Le PSBL-P

PSBL signifie Programme sans but lucratif et le suffixe P veut dire privé, ce qui signifie que le programme s'adresse à des organismes

privés, tels les coopératives et les OSBL en habitation. Le programme existe depuis 1986 et est administré par la SHQ mais est de juridiction partagée entre le fédéral et le provincial.

Il s'adresse à des clientèles à faible revenu, selon les critères des besoins impérieux et la sélection est soumise au **Règlement d'attribution des logements à loyer modique**.

Le prêt hypothécaire est standard, à paiements égaux, et est assuré à 100% auprès des prêteurs agréés LNH. L'amortissement est de 35 ans avec des renouvellements aux 3 à 5 ans.

La subvention

Il s'agit d'une subvention aux opérations : le loyer des résidents ou des membres représente l'équivalent de 25% du revenu brut des ménages; la SCHL (à 75%) et la SHQ (à 25%) comblent les déficits d'opération, soit la différence entre les revenus de loyers et les coûts d'opération (remboursement hypothécaire, entretien, administration, taxes, etc.), donc le loyer économique **MOINS** le loyer payé.

Coûts de réalisation

Les coûts de réalisation sont limités au Prix maximum par logement (PML) et la SHQ analyse les projets en fonction de *critères de modestie*.

Budget d'opération

Les budgets d'opération sont déterminés annuellement par la SHQ selon des barèmes standards. Par exemple, la norme pour l'entretien/réparations est de 250 \$ par unité par année. Tout dépassement doit être approuvé par la SHQ qui, de toute façon, en assume le paiement.

Les surplus sont récupérés par la SHQ. Dans certaines conditions, une petite partie des surplus peut être conservée par la coopérative

pour des fins jugées acceptables par la SHQ. Les éléments budgétaires admissibles sont : la conciergerie, l'administration, la sélection et la location.

Démonstration

Exemple d'un projet réalisé en 1986, au coût de 50 000 \$ par unité :

an	1	10	20	35
Solde hypothécaire	50 000 \$	46 371 \$	39 450 \$	4 030 \$
Taux en vigueur	10%	7%	8%	10%
Remboursement hypothécaire	442 \$	326 \$	380 \$	442 \$
Budget d'opération ⁷²	250 \$	305 \$	372 \$	501 \$
Loyer économique	692 \$	631 \$	752 \$	943 \$
Loyer payé ⁷³	300 \$	366 \$	447 \$	601 \$
Subvention	392 \$	265 \$	305 \$	342 \$

Source : États généraux PSC

Les forces du programme PSBL-P :

- loyer raisonnable pour la clientèle à faible revenu; sécurité d'occupation pour les ménages en baisse de revenu puisque le loyer est ajusté annuellement en fonction des revenus;
- sécurité financière pour l'organisme par rapport aux fluctuations des taux hypothécaires et des coûts d'opération;

Les faiblesses :

- pas de possibilité de mixité de revenu;
- difficile de réaliser des projets d'achat/rénovation;
- pas de loyer plafond;
- important contrôle de l'État quant à la gestion;
- les économies réalisées par les efforts de membres peuvent être récupérés par l'État;
- peu d'incitation à la participation des membres en coopérative;
- peu d'autonomie quant à la sélection des membres.

⁷² Dans l'exemple, ce budget est indexé de 2% par année (comprend l'administration, l'entretien, la réserve de remplacement, les taxes, etc.)

⁷³ Le loyer (services inclus) représente 25% d'un revenu brut de 1 200 \$ par mois. Ce revenu est indexé de 2% par année dans l'exemple.

Le programme PALL

Le programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) avait pour objectifs de retirer un nombre important de logements du marché spéculatif et d'intervenir dans les quartiers de Montréal de façon à créer un mouvement d'entraînement sur le marché privé avoisinant en améliorant la qualité du bâti.

Il s'agissait d'un programme municipal, réalisé et livré par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), de 1989 à 1994.

Le financement se faisait au moyen d'un prêt hypothécaire standard à paiements égaux, amorti sur 25 ans. La SHDM demeurait propriétaire des bâtiments qu'elle louait à des coopératives ou à des OSBL à des coûts moindres que le remboursement hypothécaire jusqu'à ce que ces groupes soient en mesure de racheter les bâtiments pour le solde hypothécaire ajouté au déficit accumulé.

Les projets bénéficiaient de deux formes de subvention : une première visant les rénovations, le Programme de rénovation des immeubles locatifs (PRIL), le même que celui disponible pour les propriétaires privés mais bonifié par la Ville; une deuxième subvention visait les opérations et provenait de la Ville de Montréal. Elle représentait une contribution moyenne de 75 \$ par unité, par mois, pendant les 10 premières années. Le montant de cette subvention municipale correspondait approximativement au remboursement mensuel d'une mise de fonds de 25% du prix d'acquisition.

La livraison du programme

Une fois que la SHDM avait acquis les bâtiments, le potentiel de transformer le projet en coopérative était évalué avec le concours des GRT. Si la formule coopérative ne semblait pas applicable à court terme, la gestion allait être confiée à une OSBL, préférablement un OSBL de quartier.

Parce que les revenus des loyers après rénovations ne permettaient pas aux groupes d'hypothéquer suffisamment les bâtiments, la SHDM demeurait propriétaire et louait aux groupes à un loyer correspondant à la capacité de payer des locataires. Le déficit encouru était accumulé et portait intérêt. À cause de l'intérêt composé, il faut bien tenir compte de ce déficit, car il peut faire la différence entre une possibilité de rachat par le groupe ou non.

Avec une augmentation graduelle et régulière des loyers, les groupes devraient être en mesure de racheter les bâtiments après 10 ou 15 ans.

Les coûts de réalisation

Pour que les groupes puissent éventuellement acquérir les projets PALL, il faut que les coûts de réalisation soient assez bas. Selon le modèle développé plus loin dans le tableau de démonstration, le montant de 74 000 \$ par unité (acquisition, rénovation et autres coûts) serait pratiquement un maximum viable. Avec un tel coût de réalisation, le groupe peut espérer être en mesure d'acquérir le projet vers la 18^{ème} année, et cela en profitant d'un taux hypothécaire plutôt favorable. Au-delà de ce montant, le coût de réalisation entraînerait un déficit accumulé beaucoup trop important pour que le groupe puisse penser acheter un jour.

Les rénovations

Le programme de rénovation PRIL n'admettait que les rénovations nécessaires à une remise aux normes, c'est-à-dire pour corriger les dérogations aux règlements et à l'habitabilité. Les interventions de la SHDM visaient à ce qu'aucune réparation majeure ne soit nécessaire avant 10 ou 15 ans, après quoi les groupes auraient à procéder à une seconde vague de travaux.

Le budget d'opération

Le PALL est particulièrement sensible aux fluctuations du budget d'opération. En effet,

chaque dépassement budgétaire va directement gonfler le déficit. Initialement, la SHDM avait évalué les budgets d'opération à 180 \$ par mois, par unité. Ce montant étant trop bas dans un contexte où les rénovations sont généralement minimales, ce montant a par la suite été révisé à la hausse. Cependant, un budget mensuel supérieur à 225 \$ par unité entraînerait un déficit impossible à rejoindre.

Évolution des loyers

Tant que la SHDM demeure propriétaire, les loyers des projets devraient évoluer de façon régulière, en lien avec le taux d'inflation (dans certains cas, la SHDM a même révisé les loyers à la baisse afin de trouver preneurs sur le marché). Lorsque les coops ou les OSBL deviendront propriétaires, les loyers seront alors en fonction du remboursement hypothécaire (donc des taux d'intérêt) et du budget d'opération.

Démonstration

Caractéristiques par unité :		
coût de réalisation :		74 000 \$
Moins subventions PRIL :		21 600 \$
= emprunt :		52 400 \$

Aux fins de la démonstration qui suit, le taux d'intérêt est constant à 8% et l'inflation est de 2% par année.

an	1	6	16	25
Solde hypothécaire	51 683 \$	47 142 \$	30 664 \$	0 \$
Remb hypothécaire	409 \$	409 \$	409 \$	409 \$
Budget d'opération	180 \$	199 \$	242 \$	290 \$
Loyer économique	589 \$	608 \$	651 \$	699 \$
Loyer payé	440 \$	486 \$	773 \$	924 \$
Contribution Ville	75 \$	75 \$	0 \$	0 \$
(Déficit) Surplus annuel	(888 \$)	(563 \$)	1 459 \$	2 701 \$
Intérêt sur déficit	-	362 \$	575 \$	-
Déficit cumulé	(888 \$)	(5 445 \$)	(6 299 \$)	-
À refinancer	-	52 715 \$	40 122 \$	4 545 \$
Loyer nécessaire	589 \$	1 062 \$	1 176 \$	699 \$

Source : AGRTQ et CQCH 1992 et États généraux PSC 1998

Les points forts du programme PALL :

- autonomie des groupes quant à la sélection des membres et/ou des locataires;
- soutien du livreur, la SHDM dans les efforts de location;
- impacts positifs sur le quartier lors d'interventions à grande échelle (ex : rues Barclay et Mountain Sights à Côte-des-Neiges).

Les faiblesses :

- aucune protection pour les ménages en difficulté temporaire; pas d'aide pour les ménages à faible revenu;
- rénovations visant le moyen terme (10 à 15 ans);
- budget d'exploitation jugé trop bas;
- peu d'espoir de transférer la propriété aux groupes dans les conditions actuelles;
- pas de réserve de remplacement administrée par les groupes gestionnaires.

Le PHASOM

PHASOM signifie Programme d'habitation pour le Sud-Ouest de Montréal. Ce programme est né au moment même où le gouvernement fédéral se retirait du développement du logement social et communautaire. L'intervention du PHASOM se limitait à l'arrondissement Sud-Ouest de la Ville de Montréal, soit les quartiers Saint-Henri/Petite-Bourgogne, Saint-Paul/Émard et Pointe-Saint-Charles, et visait la mise sur pied de coopératives d'habitation.

La réalisation des projets pouvaient faire appel aux subventions PRIL à la rénovation.

La subvention

Contrairement aux autres programmes gouvernementaux décrits précédemment, la particularité du PHASOM consistait en la non récurrence de l'aide gouvernementale. Il s'agissait d'un « **one shot deal** ⁷⁴ ».

Les projets développés dans le cadre de ce programme devaient donc être financièrement autosuffisants dès la deuxième année.

La contrainte, au niveau de la réalisation n'était donc plus seulement le PML (prix moyen par logement) de la SCHL, mais également la capacité des occupants d'assumer, sans aide extérieure, les dépenses d'exploitation du projet (taxes, assurances, hypothèque, réserve de remplacement, etc.).

Le loyer

Une autre particularité est l'obligation pour les membres d'assumer, via une hypothèque, 10% des coûts de réalisation du projet. Cette obligation tend à augmenter sensiblement le prix du loyer et nécessite donc une clientèle mixte, avec toutefois un plafond d'admissibilité fixé à 35 000 \$ de revenu annuel par ménage.

La fixation du loyer plafond constitue une autre particularité du programme. Le niveau du loyer plafond a une relation directe avec la viabilité du projet. Et de tous ces éléments dépendent le nombre d'unités qui peuvent être développées à l'intérieur d'une enveloppe budgétaire.

*Les avantages du PHASOM*pour l'État :

- le gouvernement ne s'engage plus pour 30 ou 35 ans. Il est donc en mesure de savoir précisément combien lui coûte le programme et il se dégage ainsi de toute responsabilité financière pour les années à venir;
- il n'y a pas de frais reliés au suivi des projets puisque l'État n'a plus à voir à la gestion du projet après l'injection financière du départ. Le gouvernement n'a de responsabilité que l'analyse des projets développés pour vérifier s'ils correspondent aux critères du programme;
- l'attribution de fonds par région permet de mieux cibler ses interventions vers les régions ayant des besoins plus importants.

⁷⁴ Injection unique de fonds au moment de la réalisation du projet.

pour les intervenants locaux :

- les fonds versés localement permettent aux organismes locaux (groupes logement et GRT), à l'intérieur des limites du programme, de donner une orientation à celui-ci et de développer des projets qui correspondent mieux aux besoins de la population;
- ces organismes établissent eux-mêmes leurs propres priorités;
- les décisions prises localement ont des retombées locales;
- la prise de décision quant à la sélection des projets est plus efficace et n'oblige plus à la préparation d'une série de projets en vue d'un appel de propositions;
- en connaissant d'avance l'enveloppe financière qui est dévolue au quartier, les organismes peuvent mieux planifier leurs interventions en fonction de leurs propres activités et du marché immobilier.

pour les coopératives :

- autonomie complète, la coopérative est maîtresse de sa propre destinée pour les années à venir;
- la coopérative est en mesure de fixer les loyers à sa guise et d'établir le taux d'effort selon la disponibilité des fonds;
- la mixité des revenus rend les projets accessibles aux petits travailleurs, ceux-là même qui sont généralement écartés par les différents programmes de logement social.

*Les désavantages du PHASOM*pour l'État :

- absence de contrôle sur l'organisation et le fonctionnement de la coopérative.

pour les intervenants locaux :

- la nécessité d'élaborer des projets qui s'autofinanceront constitue une contrainte qui rend difficile la réalisation des projets;

- en cours de sélection, un plus grand nombre de personnes doivent être vues pour rencontrer les exigences financières du projet (mixité des revenus);
- étant les maîtres d'œuvre des projets, les intervenants assument la responsabilité de la réussite ou de l'échec.

pour les coopératives :

- obligation d'assumer des déficits suite à des circonstances imprévues;
- gestion très serrée des budgets;
- aucune garantie que les loyers seront maintenus longtemps à 25% des revenus;
- absence de filet de sécurité face à une baisse importante des revenus;
- s'il y a baisse ou perte de revenus de certains membres, le manque à gagner doit être assumé par tous;
- certains projets peuvent être rejetés parce que non rentables à cause de la pauvreté des membres. Ainsi, les gens dans le besoin ne peuvent être aidés parce qu'ils sont trop pauvres.

La méthode La méthode

L'analyse des projets et l'établissement des projections ont été réalisés sur la base de paramètres généralement reconnus et de normes de référence couramment utilisées.

Les normes et les paramètres de comparaison

Les normes et paramètres s'appliquent aux loyers, aux dépenses d'entretien et d'administration.

Loyers du projet	<p>Pour toutes les coops (sauf les PSBL-P), il s'agit des loyers du projet incluant l'aide assujettie au contrôle du revenu ou le supplément au loyer et excluant le rabais-membre.</p>						
	<table border="0"> <tr> <td>Loyer au bail :</td> <td>500 \$</td> </tr> <tr> <td>moins rabais-membre :</td> <td>100 \$</td> </tr> <tr> <td>= Loyer de la coop :</td> <td>400 \$</td> </tr> </table>	Loyer au bail :	500 \$	moins rabais-membre :	100 \$	= Loyer de la coop :	400 \$
Loyer au bail :	500 \$						
moins rabais-membre :	100 \$						
= Loyer de la coop :	400 \$						
	<table border="0"> <tr> <td>AACR :</td> <td>125 \$</td> </tr> <tr> <td>plus loyer payé :</td> <td>275 \$</td> </tr> <tr> <td>= Loyer de la coop :</td> <td>400 \$</td> </tr> </table>	AACR :	125 \$	plus loyer payé :	275 \$	= Loyer de la coop :	400 \$
AACR :	125 \$						
plus loyer payé :	275 \$						
= Loyer de la coop :	400 \$						
Loyers du secteur	<p>Les loyers moyens de la SCHL pour le Sud-Ouest de Montréal et Verdun incluant l'Île des Sœurs (octobre 1997); et les loyers moyens de 19 coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles (excluant les coops PSBL-P).</p> <p>Les loyers médians pour Montréal-Centre reconnus par la SHQ sont indiqués à titre d'information mais ne sont pas utilisés comme comparable dans l'analyse.</p>						
Entretien	250 \$ par unité par année (SHQ) et la moyenne des coops de Pointe-St-Charles, soit 298 \$ par unité par année.						
Administration	6 % des revenus locatifs; et la norme SHQ pour les PSBL-P : 12 % des dépenses excluant le remboursement hypothécaire.						

Source : États généraux PSC

Quant aux normes à la base des comparaisons des loyers, elles tiennent compte de deux normes gouvernementales et du loyer moyen observé chez les coopératives d'habitation de Pointe-Saint-Charles.

L'utilisation de ces normes doit s'accompagner d'une mise en garde concernant la différence entre le loyer marchand et le loyer qui correspond à la capacité de payer de la population d'un secteur donné.

Par exemple à Pointe-Saint-Charles, la capacité de payer de la population ne correspond aucunement au loyer moyen de la SCHL pour le Sud-Ouest de Montréal et encore moins au loyer médian du marché.

	Loyer moyen pour le Sud-Ouest (SCHL) logements avec et sans services	Loyer médian du marché ⁷⁵ (AccèsLogis 1997) sans services	Loyer moyen des coopératives d'habitation de Pointe-St-Charles sans services
1 c.c. (3½)	368 \$	390 \$	289 \$
2 c.c. (4½)	413 \$	465 \$	332 \$
3 c.c. (5½)	464 \$	580 \$	356 \$
4 c.c. (6½)	521 \$ ⁷⁶	700 \$	379 \$

Sources : Accès-Logis; SCHL; États généraux PSC

Les prémisses des scénarios de projection

Au moment d'établir les projections concernant l'avenir des projets étudiés, ils sont soumis, à partir des données financières les plus récentes et d'une historique financière lorsqu'elle est disponible, à une mécanique de projection qui tient compte de certains facteurs qui peuvent être modifiés selon le scénario.

⁷⁵ Le loyer médian s'applique à la grande région de Montréal et non au seul quartier de Pointe-Saint-Charles.

⁷⁶ Les loyers moyens de la SCHL ne sont pas déterminés pour les logements qui comptent plus de 3 chambres à coucher. Nous avons indiqué ici un loyer qui respecterait la progression logique rencontrée entre les typologies différentes précédentes.

Pour la préparation de ce rapport global, tous les projets ont été soumis aux mêmes paramètres en ce qui concerne l'indexation des revenus et des dépenses. Quelques projets qui font l'objet de scénarios de « redressement » peuvent montrer des variations par rapport à ces paramètres, surtout au niveau des augmentations de loyer.

Les taux d'intérêt pour les hypothèques sont le reflet du taux réel au moment de la rédaction du rapport pour les renouvellements de 1999 et de 8% pour le plus long terme.

Les paramètres des scénarios de projection :

	Années 1 à 5	Années 6 à 20
Taux d'inflation	2 %	2%
Taux hypothécaire	Selon les informations aux états financiers et le programme de financement. Lors d'un renouvellement en 1999 : 6,8 % et après : 8 %.	Lors du renouvellement, 8% pour tous les projets (sauf PHI).
Augmentation des loyers	Selon le taux d'inflation et les scénarios de redressement	Selon le taux d'inflation.
Utilisation de L'AACR	Selon l'utilisation prévue au budget de la coop avec une augmentation selon le taux d'inflation.	Selon le taux d'inflation.
Diminution de l'aide prédéterminée	Selon l'augmentation annuelle du «paiement réduit de principal et d'intérêt» calculé à partir des données dans les états financiers. Dans quelques cas, il fallait se référer à la correspondance de la SCHL, afin de trouver le montant du paiement réduit. Dans ces cas, la SCHL a autorisé la coop à utiliser 100 % de l'aide maximale comme aide prédéterminée.	
Augmentation des dépenses	Selon le taux d'inflation.	Selon le taux d'inflation.
Taux d'occupation	Varie selon le projet.	Varie selon le projet.
La valeur marchande	La moyenne des résultats obtenus grâce aux trois méthodes suivantes de calcul : 1. l'évaluation foncière; 2. le revenu net multiplié par 7,14 (14% de taux de capitalisation); 3. une valeur basée sur la typologie du projet; (1 c.c. - 22 000 \$; 2 c. c - 30 000 \$; 3 c.c - 35 000 \$; 4 c.c 44 000 \$)	
Le solde de la réserve de remplacement	Afin de faciliter la planification par chaque coop ou OSBL, les projections pour la réserve de remplacement partent du solde réel au compte de banque restreint; c'est-à-dire, le solde de la réserve selon les états financiers moins le montant qui doit être viré au compte de banque restreint afin de respecter les ententes.	
La capacité d'emprunt	75 % de la valeur marchande.	

Sources : SCHL, SHQ, États généraux PSC

LES OUTILS

Les outils de travail utilisés dans l'évaluation des coopératives et OSBL ont été développés par le GRT Bâtir son quartier pour les États généraux en fonction des besoins spécifiques de la démarche.

La grille d'inspection des bâtiments

Le rapport d'inspection et la liste des prix unitaires pour l'étude réalisée dans le cadre des États généraux ont été développés conjointement par le GRT et la Direction des services techniques de la SHQ.

Il existait déjà plusieurs modèles de rapport d'inspection, notamment ceux de la SCHL, de la SHQ et de la SHDM. Les rapports de la SCHL et de la SHQ visent à identifier les travaux à faire au cours des 5 prochaines années. Celui de la SHDM a été conçu en collaboration avec la SHQ dans le but de calculer les contributions nécessaires à la réserve de remplacement et pour planifier les travaux à court terme. Nous avons utilisé le modèle SHDM comme point de départ et nous l'avons adapté en fonction d'objectifs précis.

Il a été conçu en fonction de trois objectifs :

- 1- identifier les **réparations majeures urgentes** et leur coût;
- 2- évaluer les **dépenses de remplacement futures** à effectuer et l'année où ces dépenses devront être faites ;
- 3- et évaluer les **dépenses d'entretien récurrentes** présentes et futures.

Il était important de faire la distinction entre une dépense d'entretien et une réparation majeure ou de remplacement, car il s'agit de deux budgets différents.

Les projets qui reçoivent de l'aide fédérale doivent respecter les règles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour l'utilisation de leur réserve de remplacement :

- Les fonds ne doivent servir qu'à payer le coût de remplacement de biens d'immobilisation usés. Ces éléments ont normalement une longue durée de vie;
- Les fonds de la réserve de remplacement ne peuvent servir à défrayer les coûts de l'entretien continu ou des réparations mineures que nécessitent l'immeuble ou le terrain.

Il s'agit donc de réparations majeures ou de rénovations, comme : le toit, les parements extérieurs, les fenêtres, les systèmes de chauffage, les chauffe-eau, les comptoirs de cuisine, les appareils de plomberie, les systèmes d'alarme, les systèmes d'appel aux portes, les surfaces extérieures, les clôtures et les appareils ménagers lorsque ceux-ci sont fournis.

La remise en état des logements et la peinture intérieure et extérieure sont des dépenses d'entretien courant.

La SHQ utilise une définition semblable pour la réserve dans le cas des projets PSBLP : « Les fonds de la réserve doivent servir uniquement à payer le remplacement de biens d'immobilisation usés et non pas l'entretien ordinaire ni les réparations mineures que nécessitent l'immeuble et le terrain. »

Le rapport définit pour chaque composante sa vie utile et le prix unitaire pour son remplacement. L'inspecteur doit évaluer la vie restante et calculer les quantités à remplacer.

Extrait de la grille utilisée :

Composantes		Espérance de vie		Quantité	Prix actuel	
		Vie utile	Restante		Unité	Total
	entretien			Ajouter gravier		100 \$
Toiture et marquise	Remplacement	18 bard		0 m ²	27 \$	0 \$
		20 multi	5	338 m ²	38 \$	12 844 \$
Peinture, corniches et bois de façade	entretien	5	1	28 m ²	37 \$	1 036 \$
	entretien					
Fenêtres et quincaillerie et portes-patio	Remplacement	25 fenêtres	10	31 unités	550 \$	17 050 \$
		25 portes-patio	10	8	850 \$	6 800 \$

Sources : GRT Bâtir son quartier et SHQ

Cet exemple nous indique que le toit multicouches doit être refait dans environ cinq ans et que selon la liste des prix unitaires et les dimensions du toit, il en coûtera environ 12 844 \$ (en dollars d'aujourd'hui) pour réaliser le travail. Par contre, la coop doit ajouter du gravier afin de protéger la toiture entre-temps.

Les corniches et le bois de façade doivent être repeints l'année prochaine et les fenêtres remplacées dans environ 10 ans.

La toiture et les fenêtres sont des dépenses de remplacement tandis que la peinture des corniches relève du budget d'entretien.

Les inspecteurs ont visité l'intérieur d'un échantillon restreint de logements, soit un logement de chaque type ou grandeur pour chaque unité d'inspection⁷⁷. Nous avons demandé aux représentants de chaque coop de choisir des logements typiques pour la visite des inspecteurs.

Les composantes avec une durée de vie restante de 15 ans et plus n'ont pas été incluses dans le rapport. Il s'agit des

⁷⁷ Une unité d'inspection est le terme utilisé pour désigner un bâtiment inspecté. Ainsi, une coopérative peut compter plusieurs unités d'inspection.

composantes importantes comme le système électrique, la plomberie, la maçonnerie, et les portes et fenêtres. Avec un bon entretien, la durée de vie de ces éléments peut s'étendre au-delà de 20 ans.

Le rapport complet incluant les commentaires des inspecteurs est remis aux coops et aux OSBL accompagné d'un **calendrier des travaux** qui trie les dépenses d'entretien et les dépenses de remplacement et les insère dans la case-année où elles doivent être encourues. Par exemple, les éléments qui ont une durée de vie de 5 ans vont apparaître à chaque 5 ans dans le calendrier.

Dans l'extrait suivant, on voit que la réfection de la toiture ci-haut mentionnée coûtera 13 903 \$ dans 5 ans, soit le montant original estimé de 12 844 \$ auquel on applique un taux annuel d'inflation de 2%.

	99	00	01	02	03	04
RÉPARATION COÛTS INFLATIONNÉS	An-1	An-2	An-3	An-4	An-5	An-6
Taux d'inflation annuels		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Taux d'inflation cumulés		2,00%	4,04%	6,12%	8,24%	10,41%
Site						
Toiture et marquise					13 903 \$	

Source : Bâtir son quartier États généraux PSC

Toutes les données du rapport d'inspection sont saisies dans un fichier informatique distinct pour chaque unité d'inspection et sont transportées dans notre outil informatique (SIADOP) afin de mettre les dépenses futures imputables à la réserve de remplacement en relation avec les contributions annuelles à celle-ci.

Le programme informatique d'analyse financière

L'outil d'analyse informatique nous permettant de procéder à l'analyse de la situation actuelle et future des coops et OSBL porte le nom provisoire de SIADOP (Système d'information et d'analyse des organismes et projets). L'outil s'adapte à chaque programme d'aide gouvernementale.

Les deux fichiers importants du SIADOP sont celui des données (DAT-PRO) et celui des rapports (RAP-PRO).

DAT-PRO est un fichier conçu pour la saisie des données. Il contient les informations suivantes :

- les données de base sur la coop ou l'OSBL (année de réalisation, programme de subvention, nombre de phases, etc.);
- la liste des logements incluant leur grandeur, le loyer du projet, le loyer en fonction du revenu, et le nombre de logements vacants ;
- les revenus et les dépenses selon les états financiers fournis (de 2 à 5 ans);
- le budget de l'année en cours;
- le bilan incluant le solde des réserves ;
- les informations concernant les prêts hypothécaires;
- les informations relatives à la convention de l'article 95 (56.1) ou PHI (DAI⁷⁸, les coûts en capital admissibles, l'aide fédérale maximale);
- une description de chaque immeuble incluant l'évaluation municipale.

RAP-PRO importe les informations du fichier DAT-PRO et des rapports d'inspection afin de produire les rapports suivants :

- les projections budgétaires sur 20 ans;
- les projections concernant la réserve de remplacement selon les estimations fournies par les rapports d'inspection;
- les projections quant à l'aide SCHL (aide prédéterminée, l'aide assujettie au contrôle du revenu, le solde du fonds de surplus de subvention);
- le calcul de la valeur marchande du projet;

⁷⁸ D.A.I. signifie date d'ajustement des intérêts.

- les informations financières telles que : le solde en capital – emprunts, le ratio emprunt/valeur marchande et la valeur d'emprunt.

Pour les projets ayant un problème de viabilité, le fichier RAP-PRO nous permet également d'élaborer des solutions et de mettre à l'épreuve nos hypothèses.

La feuille de travail « **Scénario** » nous offre les possibilités suivantes :

- augmenter les revenus et/ou diminuer les dépenses;
- augmenter la contribution à la réserve de remplacement;
- transférer une partie des surplus à la réserve de remplacement;
- ajouter une hypothèque additionnelle;
- refinancer le projet en partie ou au complet;
- vérifier la viabilité du projet en le soumettant à différents taux d'inflation, d'augmentation des loyers, d'épargne ou d'intérêt sur les prêts hypothécaires;
- préparer un plan de redressement pour la coopérative.

Le fichier rapport est aussi en lien avec le fichier **HYPOTHÈSES** qui offre la possibilité de tester des variables sur l'ensemble du parc étudié.

Exemple des variables qui peuvent être modifiées :

Taux annuel d'augmentation ;	
- Loyers résidentiels	2,00%
- Loyers non résidentiels	2,00%
Taux annuel de vacance et mauvaises créances :	
	5,00%
Taux d'inflation prévue	2,00%
Hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC) - PHI	2,00%
Taux d'intérêts hypothécaires - 5 ans	8,00%
Taux d'intérêts - placements	4,00%

Source : Bâtir son quartier États généraux PSC

Il s'agit d'un outil versatile qui nous a permis de faire l'analyse de chaque coopérative et, en compilant les données de tous les participants,

de faire l'analyse de la situation financière du parc.

Le questionnaire organisationnel

Afin de dresser un bilan de l'état de santé organisationnelle des coopératives, nous avons recueilli des informations de trois façons :

- 1- un questionnaire rempli par les membres lors d'une assemblée générale;
- 2- une grille d'évaluation remplie par l'équipe de terrain suite aux contacts avec les membres des coopératives lors des rencontres, ou en coordonnant la visite des inspecteurs, ou suite aux échanges lors de la remise des documents, etc.
- 3- le sondage téléphonique (voir chapitre « **Le Sondage** »)

Notre questionnaire organisationnel est basé sur un document du Comité de coordination du Comité des fédérations de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) : *Caractéristiques des coopératives d'habitation* (octobre 1992). Ce document établit 21 caractéristiques qui dénotent une coopérative « en santé » et 19 caractéristiques d'une coopérative « en difficulté ».

À partir de ce document, nous avons formulé 24 questions pour les membres. Chaque membre doit remplir le questionnaire individuellement lors d'une assemblée de la coop. Ensuite les membres partagent leurs réponses afin de discuter des divergences d'opinion et de rechercher un consensus (si possible). Le représentant des États généraux anime les discussions, il note les réponses et inscrit les commentaires.

L'échange oral des réponses et des divergences se voulait avant tout un exercice de réflexion pour le groupe en ce sens qu'il permet souvent d'apporter des nuances entre les faits et la perception de la réalité.

Le questionnaire, que nous reproduisons intégralement à la suite de ce paragraphe, a été rempli par les membres de 9 coopératives

sur 30, et a plus servi les coopératives que les objectifs de la recherche.

En deux occasions, les membres ont demandé de remettre leur questionnaire au représentant des États généraux pour que les réponses soient compilées hors du cadre de la réunion, car ils ne désiraient pas que leurs réponses soient connues des autres membres de la coopérative.

Le questionnaire organisationnel :

	OUI	NON	NSP
1 La majorité des membres assistent aux assemblées générales.			
2 Les membres sont informés des décisions importantes le plus tôt possible.			
3 La participation des membres est suffisante pour accomplir les tâches.			
4 Les membres connaissent leurs responsabilités.			
5 Les membres ont reçu une copie des règlements et des politiques de la coop			
6 Les tâches et responsabilités du C.A et des comités sont connues.			
7 Les dossiers, registres et documents sont à jour et gardés dans un endroit connu.			
8 La coop s'occupe de l'entretien et ça paraît			
9 Chaque année, quelques membres suivent des cours de formation.			
10 Les cours de formation sont offerts dans le quartier.			
11 La coop est membre de la FECHIM.			
12 Ce sont toujours les mêmes qui font tout.			
13 La coop possède des moyens pour bien contrôler ses dépenses.			
14 La coop contrôle les loyers en retard.			
15 Il y a souvent des déguerpissements.			
16 Il y a peu de logements à louer			
17 La coop respecte les politiques et les règlements de sélection.			
18 Lorsqu'il y a une urgence, la coop la règle rapidement.			
19 Les règlements sont consultés lorsqu'il y a un problème de fonctionnement.			
20 Les membres du conseil démissionnent en bloc ou à répétition			
21 Il y a des clans familiaux ou autres dans la coop.			
22 Les membres font l'objet d'intimidation, de vandalisme, de violence ou de racisme			
23 En générale, êtes-vous d'accord que votre coopérative fonctionne bien ?			
24 Pensez-vous que la majorité sera d'accord avec votre évaluation ?			

Source . FHCC et États généraux PSC

La grille d'évaluation :

Comme nous l'avons vu précédemment lorsque nous traitons de la démarche, l'équipe a conçu une grille afin d'évaluer la santé organisationnelle des groupes selon 6 critères :

- 1- le conseil d'administration se rencontre d'une façon régulière et assume ses responsabilités;
- 2- la majorité des membres participent à l'assemblée générale;
- 3- la participation des membres est suffisante pour accomplir les tâches;
- 4- les dépenses et la perception des loyers sont bien contrôlées;
- 5- la présence d'un gestionnaire externe contribue au bon fonctionnement de la coop;
- 6- de façon générale, la coop fonctionne adéquatement.

Une réponse positive à la question 6 dépend largement de réponses positives aux questions 1 et 4. En effet, si le conseil se réunit de façon régulière et qu'il assume ses responsabilités, et si les dépenses et la perception des loyers sont bien contrôlées, la coopérative démontrera des signes de bon fonctionnement relatif, surtout au niveau financier.

Si tel est le cas, le fonctionnement rencontré ne met pas en péril sa survie à court et à moyen terme. Par contre, ces indices de bon fonctionnement technique ne garantissent pas que le membership coopératif y est actif et que la démocratie est en force.

L'évaluation de l'équipe de terrain se base donc sur les résultats du questionnaire mentionné organisationnel et sur leurs propres observations et discussions avec les membres des conseils d'administration ou avec les gestionnaires externes embauchés par les groupes.

Bibliographie et sources

Publications

JOE BAKER (1973). Revue périodique « The Canadian Architect ».

REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT (RIL) : CHARLES GUINDON (1994). Brochure « Les bâtisseurs de Pointe-Saint-Charles ».

AGRTQ et CQCH : MARCELLIN HUDON (1992). Brochure « Coopératives d'habitation : les programmes d'aide de 1973 à 1992 ».

COMITÉ HABITATION DU RÉSO (1995). « Évaluation du PHASOM ».

SERVICE DE L'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL (1994). « Profil statistique des logements sociaux et abordables à Montréal ».

Témoignages

RONALD CHARBONNEAU (Sylvestre, Charbonneau, Fafard, s.e.n.c.) « Modifications à la Loi des coopératives ».

CHARLES GUINDON (RIL) « Situation actuelle du logement social et perspectives d'avenir ».

FRANÇOIS SAILLANT (FRAPRU) « Situation actuelle du logement social et perspectives d'avenir ».

PIERRE-ALAIN COTNOIR (FÉCHIM) « Situation actuelle du logement social et perspectives d'avenir ».

Sources

Le Projet Saint-Charles/Comité logement.

La SOCAM.

La FÉCHIM.

Le Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

La SHDM.

L'OMHM.

La FHCC.

Les résidentes et les résidents des coopératives d'habitation, des OSBL en habitation et des HLM de Pointe-Saint-Charles.

