



Coop Lafond, rue Lafond



Coop Habitanou, rue St-Joseph



Coop Boulevard Rosemont, 7e Avenue

**L'accès à
l'habitation
coopérative
et ses impacts
sur les ménages
locataires
à Rosemont**



Enquête exploratoire

Comité Logement Rosemont

juin 1995

•

**L'accès à
l'habitation coopérative
et ses impacts sur les
ménages locataires
à Rosemont**

•

Enquête exploratoire

•

Document préparé par

Jean-Marie Lafortune

*recherche menée en
collaboration avec*

Josée Fournier

Comité Logement Rosemont

juin 1995

Sommaire

• Présentation	1
Les coopératives d'habitation et leurs programmes de financement	2
A- Caractéristiques des ménages répondants et situation résidentielle récente	
Les personnes répondantes	4
Composition des ménages	4
Logements subventionnés et coûts de loyer	4
B- L'accès à l'habitation coopérative et ses impacts	
Problèmes de logement: marché privé vs logements coopératifs	5
Où vont les économies des ménages dont le loyer est subventionné?	6
L'état de santé: le cas des ménages à faible revenu	6
Les relations familiales et sociales	7
L'implication et la prise en charge	8
• Pistes et ouvertures	9

Présentation

L'accès des ménages locataires à l'habitation coopérative comporte bon nombre d'avantages concernant leur situation financière, leur état de santé, leurs relations familiales et sociales, en plus d'entraîner une amélioration sur le plan de la qualité du milieu résidentiel et une prise en charge croissante des locataires sur leurs conditions de vie.

C'est afin de nous donner une idée de ces impacts, et de voir ce qu'il est possible d'en mesurer, que le Comité Logement Rosemont s'est proposé d'interviewer une vingtaine de ménages locataires vivant en coopérative d'habitation sur son territoire.

Un court questionnaire a donc été élaboré (vous en trouverez une copie en annexe). Il a été conçu de manière à mettre en lumière certains effets tant quantitatifs que qualitatifs liés à l'accès des ménages locataires au logement coopératif, insistant justement sur la transition entre ce dernier mode d'habitation et la location résidentielle sur le marché privé. Les entrevues, d'une durée de 10 à 20 minutes, tenues au cours des deux premières semaines de décembre 1994, prenaient la forme de questions semi-ouvertes, et s'adressaient aux chefs de ménages habitant dans une coopérative rosemontoise.

L'enquête ne s'est fondée sur aucun échantillonnage strict, en ce sens où le choix des ménages interviewés ne relevait pas préalablement d'une grille de représentativité. C'est plutôt la disponibilité des répondant-e-s qui fut la variable déterminante, ce qui confère à cette enquête un caractère plus exploratoire que scientifique.

Les coopératives d'habitation se distinguent entre elles, dans leurs modalités de réalisation et d'opération, suivant la forme d'aide gouvernementale qui les soutient. Aussi, avant d'aborder les résultats de l'étude, nous passerons brièvement en revue les divers programmes de financement concernés.

Puis, après avoir dressé un portrait sommaire des ménages répondants, à partir de quelques grandes caractéristiques, et un tableau de leur situation résidentielle récente, seront abordés les divers impacts "mesurés" liés à l'accès des ménages locataires à l'habitation coopérative. Enfin, nous dégagerons, en guise de conclusion, une courte série de constats et de pistes devant servir à une exploration plus approfondie des effets entourant l'accès des ménages locataires, et plus particulièrement des ménages moins fortunés, au logement coopératif, et plus largement au logement social.

Les coopératives d'habitation et leurs programmes de financement

Les coopératives d'habitation constituent un mode alternatif d'accès au logement, qui implique, de la part des membres, regroupés légalement en coop, qu'ils agissent à la fois comme "locataires" de l'unité où ils logent, et comme "co-gestionnaires" des propriétés de la coop en assumant leur administration et entretien.

Réalisées grâce à des subventions gouvernementales, les coop voient leurs budgets et leurs modalités de réalisation varier suivant le programme d'aide qui les soutient financièrement. Voici, brièvement présentés, les programmes concernés.

Le programme 56.1 de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (S.C.H.L.), en application suivant le mode achat/restauration de 1979 à 1985, consistait en une subvention venant réduire le taux hypothécaire à 2%. L'octroi d'une aide supplémentaire touchant un minimum de 15% des logements permettait également de réduire les coûts de loyer pour les ménages à revenu faible et modeste.

En application de 1986 à 1991, et surtout destiné à la construction neuve, le programme P.H.I. de la S.C.H.L. consistait en un prêt et une subvention à l'opération indexée chaque année permettant de ramener les loyers sous le niveau de ceux du marché. Il était également possible d'obtenir des subventions de supplément aux loyers, livrées par la Société d'habitation du

Québec (S.H.Q.) pour 30 à 50% des ménages. La dernière année, soit en 1991, un revenu plafond fut instauré, limitant ainsi l'accès aux coop construites dans le cadre de ce programme aux seuls ménages très peu fortunés.

*E*n opération de 1984 à 1986, le Programme intégré québécois (P.I.Q.) de la S.H.Q. consistait en un prêt hypothécaire conventionnel doublé de quatre possibilités de subvention: trois subventions de capital (Logipop, Loginove et Corvée-habitation) et un supplément aux loyers disponible pour 40% des ménages.

*D*e juridiction partagée entre le fédéral et le provincial, le programme sans but lucratif privé (P.S.B.L.P.) fut en application de 1986 à 1993. Ce programme s'adressait uniquement aux ménages à très faible revenu. Géré par la S.H.Q., il consistait en une subvention comblant le déficit d'opération afin de permettre à 100% des locataires de ne payer en loyer que l'équivalent de 25% de leur revenu brut.

*D*e 1990 à 1994, le Service d'habitation et de développement de Montréal (S.H.D.M.), organisme paramunicipal, mettait en oeuvre un programme d'acquisition de logements locatifs (P.A.L.L.) pour fins de revente à des coop. Outre la subvention à l'opération que procure la Ville tant que la S.H.D.M. est propriétaire des immeubles, l'aide consistait en une bonification par la Ville du programme de rénovation des immeubles locatifs (P.R.I.L.).

*E*nfin, en 1993 et en 1994, le Service d'habitation et de développement urbain (S.H.D.U.) de la Ville proposait un programme à peu près équivalent au P.A.L.L.

A. Caractéristiques des ménages répondants et situation résidentielle récente

• Les personnes répondantes: sexe, âge et date d'entrée en coop

Des 23 chefs de ménages interviewés pour fins d'enquête, huit sont des hommes et 15 des femmes. Les personnes répondantes ont entre 18 et 29 ans dans trois cas (13%), de 30 à 44 ans dans 16 cas (70%), et de 45 à 54 ans dans quatre cas (17%). En moyenne les ménages rencontrés résident dans une coopérative depuis 3 1/2 ans.

• Composition des ménages

Mentionnons que, outre les quatre couples sans enfants et les deux ménages individuels rencontrés, les trois quarts des ménages (17 cas sur 23) sont de type familial, et plus de la moitié de ces familles (9 cas) sont monoparentales. Tous types de familles confondus, les ménages ont en moyenne deux enfants.

• Logements subventionnés et coûts de loyer

Suivant le programme de subvention qui a financé le projet, les coûts de loyer peuvent varier considérablement. Les ménages interviewés habitent dans des coop dont le financement est lié à trois programmes de financement: un ménage réside dans une coop aménagée avec le programme 56.1, six ménages habitent une coop construite avec le programme sans but lucratif public (P.S.B.L.P.), et les 16 ménages restants vivent dans une coop financée par le programme P.H.I. (voir description p. 3 et 4).

Des 23 ménages rencontrés, 11 bénéficient d'un loyer subventionné. Leur loyer actuel se situe en moyenne autour de 300\$ pour un cinq pièces. Avant d'entrer en coop, il y a trois ou quatre ans, ces ménages payaient pour un logement de dimension similaire un loyer moyen de 420\$. Cette économie est sûrement bienvenue puisque ces ménages ont globalement vu leurs revenus diminuer de plus de 20% au cours de cette période. Pour les autres ménages, dont les loyers ne sont pas subventionnés, les coûts mensuels de logement se situent un peu sous le «prix du marché», ne dépassant pas, grosso modo, les 100\$ par pièce, pour des logements neufs ou rénovés.

B- L'accès à l'habitation coopérative et ses impacts

• *Problèmes de logement: marché privé vs logements coopératifs*

Sauf en ce qui concerne une certaine lenteur au niveau des réparations (majeures et mineures) effectuées, il apparaît clairement que le nombre et la diversité des problèmes de logement rencontrés sont nettement supérieurs sur le marché privé que dans les coop. Cette qualité générale du bâti constitue d'ailleurs l'un des facteurs importants de motivation quant à l'accès à une coop, 6 ménages l'ayant spécifiquement soulignée.

Les principaux problèmes rencontrés sur le marché privé concernent la plomberie et l'électricité (9 cas), le chauffage et l'humidité (8 cas), les réparations mineures et majeures (8 cas), la présence de vermine (5 cas), le surpeuplement (4 cas). Cinq répondant-e-s affirment avoir vécu des problèmes de sécurité, et quatre disent avoir subi une forme ou une autre de harcèlement, dans la moitié des cas, en provenance de leur propriétaire. Quelque 7 ménages ont par ailleurs signalé que l'aspect sécuritaire fut déterminant quant au choix d'accéder à un logement coopératif.

Ainsi, accéder à un logement coopératif c'est résider dans un logement permanent, et pour bon nombre de locataires, cela signifie s'épargner des gestes et paroles discriminatoires ou encore du harcèlement plus ou moins systématique qui résultent ou qui mènent à des déménagements fréquents et à de la recherche continue de logement. Les femmes, seules ou cheffes de familles monoparentales, les personnes immigrantes, handicapées ou bénéficiaires de la sécurité du revenu, cessent ainsi d'être bien souvent les victimes de certains propriétaires ou de leurs représentants, non seulement lors de la location d'un logement mais parfois pendant toute la durée du bail.¹

¹ Concernant ce type d'impacts, trop sommairement abordé dans la présente enquête, voir, entre autres, Discrimination, harcèlement et harcèlement sexuel: rapport de l'enquête femmes et logement, Comité Logement Rosemont et FRAPRU, avril 1986, Le harcèlement dans le logement: document d'orientation, rédigé par R. Lescop pour la Commission des droits de la personne du Québec, juin 1993.

- *Où vont les économies des ménages dont le loyer est subventionné?*

En consacrant pour se loger une somme fixe équivalant à 25% de leur revenu annuel brut, à laquelle s'ajoutent de petits coûts forfaitaires, les ménages à faible et très faible revenu accédant à une coop peuvent, outre le fait d'habiter un logement convenable à un prix abordable, dégager une somme accrue de leur maigre budget pour s'éduquer, se nourrir, s'habiller, se soigner et se récréer.

C'est effectivement le secteur de l'éducation et de la formation qui est privilégié par les ménages dont le loyer est subventionné, 7 ménages sur 11 disant y consacrer une part accrue de leur budget. Puis suivent, ex equo avec chacun 6 mentions, les postes de dépense suivants: nourriture, habillement et loisirs. (Vous trouverez une note concernant la difficulté à mesurer ce type d'impacts dans les pistes développées en conclusion, p. 10).

- *L'état de santé : le cas des ménages à faible revenu*

Les ménages peu fortunés qui accèdent à une coop, accèdent à un logis décent de façon continue, avec tous les impacts sur la santé que cela entraîne. Une certaine stabilité résidentielle et un plus grand contrôle sur le logement, soulignés dans 6 cas, comportent assurément des effets positifs au niveau du bien-être de ces ménages.

D'autre part, les unités d'habitation coopératives se retrouvent dans des immeubles neufs ou restaurés, si bien que les coop s'avèrent de qualité généralement supérieure aux logements du marché privé, qualité mesurée en rapport avec l'état du système électrique et de la tuyauterie, de l'isolation et du chauffage, ainsi que d'autres aménagements domestiques fonctionnels. De plus, l'allocation des unités coopératives, effectuée en fonction de la taille des ménages résidents, permet de résoudre les problèmes de surpeuplement, maintes fois vécus sur le marché privé, ce qui influence directement et positivement la qualité globale de vie des locataires. Soulignons par ailleurs que les pièces fermées, plus fréquemment rencontrées que les pièces ouvertes dans les coop, favorisent une appropriation différenciée du logement, et donc une cohabitation facilitée.

Enfin, certaines coop offrent à des individus ayant des “besoins spéciaux”, telles les personnes handicapées, des aménagements adaptés très rares sur le marché locatif privé ainsi que des espaces communs susceptibles de réduire leur isolement. L'aménagement d'unités réservées et d'aménagements adaptés pour des personnes handicapées, au rythme d'un logement par coop, fut en effet assez systématisé et on en retrouve fréquemment dans les constructions récentes.

En quittant le marché privé pour accéder à une coop, 7 ménages sur 11 déclarent n'avoir observé aucune modification sensible de leur état de santé. Les quatre autres ménages ont fait état d'une amélioration sur les plans physique et mental, soulignant l'influence de la qualité du bâti, de meilleurs rapports de voisinage, ainsi qu'une satisfaction accrue face à un environnement plus sécuritaire.

En ce qui concerne les frais médicaux, deux ménages ont vu leur situation se modifier. Dans un cas, les frais ont diminué parce que, nous dit-on, les enfants, mieux nourris et vêtus, sont moins malades, et dans un autre cas, le ménage a augmenté ses frais de dentiste maintenant qu'il dispose de plus d'argent pour s'offrir ce genre de service.

• *Les relations familiales et sociales*

La moitié des répondant-e-s affirment avoir vu leurs relations familiales s'améliorer en accédant à une coop. Les motifs invoqués touchaient à un milieu de vie propice à l'épanouissement des enfants (5 cas), une intimité et une tranquillité accrues (4 cas), et une diminution générale de stress (2 cas). Toutes les autres réponses, à l'exception d'une seule, relataient une situation qui était demeurée stable malgré la transition résidentielle.

Dans le cas des ménages bénéficiant d'un loyer subventionné, c'est également la diminution d'une préoccupation financière qui est à l'origine d'une amélioration des relations familiales.

L'amélioration des relations sociales apparaît plus marquée, 10 répondant-e-s considérant leur entrée dans la coop comme ayant entraîné des impacts positifs, contre 2 dont l'appréciation insistait davantage sur des retombées négatives, alors que les 11

autres ménages n'avaient pas perçu de changement notable. Le fait que la vie coopérative rende les contacts avec ses voisin-e-s plus satisfaisants a été signalé dans 7 cas.

• *L'implication dans son milieu et la prise en charge*

L'implication accrue des membres d'une coop par rapport aux locataires du marché privé s'exprime en terme d'action sur son milieu. Celle-ci peut prendre la forme d'une gestion financière et immobilière ou la forme d'une participation à l'organisation d'activités culturelles ou de loisirs, à la mise sur pied de projets collectifs comme des jardins communautaires ou des cuisines collectives. Cette prise en charge équivaut donc à une responsabilisation des locataires face à leurs conditions de logement et à l'évolution du quartier, ce qui est gage d'épanouissement de la personne et de participation démocratique aux affaires municipales. D'ailleurs, l'implantation de coop, selon une étude de la S.C.H.L., contribue à une atténuation des problèmes de violence et de criminalité qui affectent l'habitat urbain.²

Notre enquête confirme cette prise en charge. Ainsi, 17 personnes répondantes sur 23 ont reconnu avoir occupé des postes, dans leur coop, à l'intérieur de comités d'entretien, de comités de sélection, ou encore de conseils d'administration.

Pour 6 de ces personnes, le travail au sein de la coop constitue le seul engagement communautaire, alors que pour 11 d'entre elles, s'ajoutait également une implication dans le quartier, prenant la forme d'une participation à des cuisines collectives ou à des jardins communautaires dans 8 cas, et celle d'une activité politique dans 5 cas.

Enfin, pour 11 de ces 17 personnes, l'engagement et l'implication ne sont pas apparus avec l'entrée en vie coopérative, 4 d'entre elles s'étant auparavant occupées de politique tandis que 2 d'entre elles s'étaient déjà impliquées au sein de coop alimentaires et de centres communautaires.

² Voir le Rapport de l'évaluation du programme de logement public, S.C.H.L., 1990, p. 24.

Pistes et ouvertures

Considérant que la présente enquête n'avait pour objectif que d'entreprendre une première exploration des impacts liés à l'accès des ménages locataires à l'habitation coopérative dans le quartier, ce qui importe donc de dégager, à partir des voies ouvertes et des écueils rencontrés, ce sont des pistes de recherche en vue d'une étude plus poussée.

Mentionnons d'abord la difficulté à mesurer certains impacts, et notamment ceux d'ordre financier. En effet, à partir des économies réalisées par les ménages ayant accès à un loyer subventionné, il n'est pas facile de répartir les sommes en question dans les postes de dépenses tels l'éducation, la nourriture, l'habillement, les soins de santé et les loisirs, en effectuant une enquête de type "prise photographique" de la situation des ménages. Pour mieux rendre compte de la variation dans les affectations budgétaires, il faudrait pouvoir suivre leurs états de compte sur une période de quelques années. Une recherche étalée sur deux ou trois ans permettrait de mieux cerner leurs différents mouvements financiers.

Pour bien mesurer la transition résidentielle, l'enquête devrait donc saisir un cliché des trois situations suivantes: l'année avant l'accès des ménages locataires à l'habitation coopérative, l'année qui suit à leur entrée, et enfin le moment où l'enquête a lieu.

L'avantage de mesurer la situation des ménages en trois temps est double. D'une part, puisque le fonctionnement et l'allocation des logements peut différer d'une coop à l'autre, cela nous permet de distinguer situation actuelle en coop et vie coopérative, dans la mesure où cette dernière peut avoir couvert des expériences vécues dans diverses coop. Cela nous permet également de mieux suivre les changements dans la composition des ménages, avec leurs effets sur leur situation résidentielle et l'évolution de leurs dépenses.

Notons par ailleurs l'ambiguïté, qui a persisté au cours de cette enquête et par rapport à laquelle il faut être très prudent, concernant le chapeau porté par les personnes répondantes lorsqu'elles répondent aux questions d'entrevue. Il s'avère en effet parfois

difficile de distinguer pour qui elles parlent: uniquement pour elles-mêmes ou pour l'ensemble du ménage. Bien que la formulation des questions ait tenté de clarifier cette ambiguïté, il semble que plusieurs répondant-e-s aient confondu leurs rôles. Aussi, prévoir une section de l'enquête réservée aux données relatives aux personnes répondantes, les autres sections s'adressant à l'ensemble des ménages, pourrait possiblement lever cette équivoque.

Concernant les coûts de loyer, il faudrait à l'avenir s'assurer que dans les comparaisons effectuées entre le marché privé et le logement coopératif, l'on identifie bien les services inclus dans le bail, de sorte que ces comparaisons puissent être plus précises.

Au niveau des impacts entraînés par les réparations, et bien que cela requiert une présentation un peu plus longue à ce niveau, on se doit de distinguer leur nature, majeure ou mineure, de même que leurs modalités de réalisation, afin de bien en évaluer les effets.

Enfin, il faudrait spécifier, sur le plan des frais médicaux, le type de dépense encourue ainsi que ses motifs, car il est difficile d'évaluer la nécessité et la pertinence des soins de santé obtenus.

Comité Logement Rosemont

juin 1995