

**Le Service d'aménagement populaire et les coopératives**  
**The People's Urban Planning Center and Housing Co-ops**  
**El servicio popular de organización del territorio y las cooperativas**

Gilles Lauzon et Marcel Sévigny

Numéro 4 (44), automne 1980

Logement et luttes urbaines

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1035043ar>  
DOI : <https://doi.org/10.7202/1035043ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Lien social et Politiques

ISSN

0707-9699 (imprimé)  
2369-6400 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Lauzon, G. & Sévigny, M. (1980). Le Service d'aménagement populaire et les coopératives. *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, (4), 83–91.  
<https://doi.org/10.7202/1035043ar>

Résumé de l'article

Le Service d'aménagement populaire (S.A.P.) est né d'une expérience de liaison aux milieux populaires de la part d'un groupe d'étudiants en architecture à l'Université de Montréal sur la base d'une Clinique d'aménagement autogérée par les participants. La Clinique venait en aide aux groupes de locataires qui luttèrent contre les évictions ou les hausses de loyers ou voulaient mettre sur pied des coopératives d'habitation.

En septembre 1977 les étudiants décident de poursuivre l'expérience de la Clinique en dehors des murs de l'Université de Montréal et demandent, pour ce faire, une subvention gouvernementale pour l'aide à la mise sur pied de coopératives d'habitation qui finançait, dans ce cadre, des Groupes de ressources techniques (G.R.T.).

L'article présente la situation et les problèmes que rencontre présentement le mouvement des coopératives d'habitation au Québec. Il traite également des problèmes concrets d'intervention que rencontrent autant les coopérateurs que les membres des G.R.T. Plus fondamentalement il soulève la question de l'enjeu des coopératives comme moyen pour lutter contre les diverses formes de centralisme en faisant appel à la perspective autogestionnaire.

# Le Service d'aménagement populaire et les coopératives

G. Lauzon, M. Sévigny

Ce texte porte sur deux sujets distincts et complémentaires : un groupe d'intervention en milieu urbain, le « Service d'aménagement populaire », et le développement actuel des coopératives d'habitation au Québec.

En guise de présentation, disons tout de suite que le Service d'aménagement populaire (SAP) est formé principalement d'anciens étudiants en architecture qui cherchaient à donner à leur travail une implication sociale et politique définie par eux. Le logement au sens large constitue le champ d'intervention privilégié du groupe et l'aide à la mise sur pied de coopératives d'habitation en est le mode d'intervention majeur. Le SAP est implanté à Saint-Henri, ancien quartier ouvrier de Montréal.

Le jeune mouvement actuel des coopératives d'habitation, auquel le SAP s'identifie en partie, vise la prise en charge collective concrète, par les usagers, de leur habitation, surtout dans les milieux à revenus faibles. Nous tenterons dans un premier temps de décrire ce mouvement coopératif en insistant sur ses particularités et sur les enjeux qu'il sous-tend.

Ensuite, nous aborderons le SAP en tant qu'essai d'intervention de type nouveau, à travers sa petite histoire et ses activités principales, en insistant tout particulièrement sur les raisons qui l'ont amené à se lier de très près au mouvement coopératif.

La troisième partie du texte vise à rendre le tout plus concret par la description du travail de tous les jours réalisé par les permanents du SAP auprès des

coopératives. On aura ainsi une idée plus juste des réalisations du SAP et des coopératives, de même que des contraintes et limites ressenties.

Enfin, nous reprendrons, de façon plus large, les enjeux et perspectives.

## Le mouvement des coopératives d'habitation

Un certain nombre de coopératives d'habitation sont apparues au Québec pendant les années 40 et 60. Leur objectif était de construire des maisons unifamiliales selon le mode coopératif puis de revendre aux membres les unités produites. Le mouvement s'est éteint.

Au cours des années 60, un nouvel essai a été tenté. Il s'agissait d'un vaste projet de construction de logements répartis dans toute la province; on construisait des ensembles assez importants (souvent de plus de 100 logements); ces ensembles constituaient des coopératives autonomes mais automatiquement regroupés dans la Fédération Coop-Habitat. Les membres étaient locataires de leur coopérative mais la plupart d'entre eux ne participaient ni aux décisions d'extension de la fédération ni à la gestion de leur immeuble. Cette fédération est morte aussi, écrasée sous son propre poids et ses problèmes financiers. Un certain nombre d'ensembles ont été repris et gérés par l'État; les autres ont survécu en tant que coopératives et participent aujourd'hui au nouveau mouvement.

Avec la fin des années 60, le coopératisme en habitation allait donc disparaître de nouveau ; c'est alors qu'un peu partout on a commencé à parler sérieusement de rénovation. Déjà les opérations-bulldozer de rénovation urbaine étaient commencées. Les subventions aux petits propriétaires pour rénover les immeubles à logement arrivaient. En 1973 apparaissait dans la panoplie des programmes fédéraux (du gouvernement fédéral canadien) un programme accessible à des coopératives d'habitation pour des opérations d'achat-rénovation. L'État donnait alors une subvention initiale et prêtait ensuite, à un taux dit privilégié, le reste de l'argent nécessaire à l'opération.

Avec l'aide d'intervenants issus du milieu ou débarqués de l'université, quelques projets ont été mis sur pied, à Sherbrooke et Montréal notamment. Ce mouvement s'est accéléré vers 1975-76 ; au même moment des projets de construction neuve réapparaissent dans l'Outaouais et au Saguenay, sur une base moins ambitieuse toutefois qu'à l'époque de Coop-Habitat. À Montréal et Québec les projets d'achat-rénovation gardaient la vedette, surtout à cause de la présence de subventions spécifiques pour la rénovation (accessibles à tout propriétaire) qui venaient s'ajouter à l'aide aux coopératives.

À l'automne 1977, la Société d'Habitation du Québec (SHQ), organisme gouvernemental, créait à son tour un programme d'aide aux coopératives d'habitation. On donnait un montant fixe par logement à tout projet coopératif où il y avait remise en état des immeubles et on finançait des groupes de ressources techniques (GRT) pour assister les coopératives. Le Service d'aménagement populaire en est un.

Plusieurs obstacles demeuraient. La plupart des gens ont intégré dans leur comportement et leurs idées le rapport propriétaire-locataire dans lequel le locataire a l'habitude de subir plutôt que de décider et de se prendre en charge (60 % des Québécois, 80 % des Montréalais sont locataires). Les coopératives se créent à contre-courant de cette mentalité. Plusieurs des premières coopératives de la vague actuelle sont nées suite à des affrontements de locataires avec des propriétaires qui voulaient démolir ou procéder à des rénovations de luxe. Ces luttes créaient la solidarité, par la voie dure. La plupart des autres groupes ont choisi la coopérative

pour arriver enfin à avoir simplement des logements entretenus...

Dans tous les cas, les groupes ont dû « affronter » une kyrielle d'intervenants gouvernementaux et privés dont les visées n'allaient pas toujours dans le sens de celles des coopérateurs ; on y reviendra.

Enfin, comme l'objectif des coopératives était d'abord de se doter de logements en bon état, à bon marché, il fallait la plupart du temps consacrer énormément d'énergie pour arriver à maintenir des loyers accessibles suite aux opérations d'achat-rénovation, et ce malgré la présence des subventions.

Toutes ces conditions nous permettent d'affirmer que la naissance de projets de coopératives d'habitation s'inscrit jusqu'à maintenant dans l'ensemble des luttes de locataires des années 70.

On comprendra mieux encore le contexte par l'examen des caractéristiques particulières de ce mouvement.

Il s'agit de coopératives de location « sans but lucratif ». Les coopérateurs sont à la fois membres de la coopérative qui est propriétaire de l'immeuble, et locataires de la même coopérative ; ils signent donc des baux et paient leur loyer comme tout locataire. Ensemble toutefois, les membres prennent toutes les décisions concernant leurs immeubles.

Ils ne peuvent donc vendre leur logement ni toucher aucune forme de profit. Le seul avantage financier bien réel pour eux est de payer des loyers nettement plus bas que ceux du marché normal pour des logements équivalents, d'où les guillemets à « sans but lucratif ». Tout surplus que la coopérative peut accumuler ne peut aller qu'à l'amélioration du bien collectif, à l'achat de nouveaux logements ou à l'aide à d'autres coopératives.

Toutefois la grande majorité des coopératives se restreignent à un petit nombre d'unités de logements ce qui, en soi, constitue une autre caractéristique ; on cherche à ce que tous les membres participent le plus possible à tous les aspects de l'organisation (gestion financière, entretien, diffusion d'information, participation plus large au mouvement, etc.).

Les coopératives tiennent à leur autonomie. Elles comptent sur leur propre structure (assemblée générale, conseil d'administration, comités divers)

fonctionnant à petite échelle pour assurer leur efficacité, leur cohésion et au besoin leur solidarité.

Soulignons enfin, et c'est très important, que les coopératives ont vu le jour, en majorité, dans des quartiers urbains détériorés avec une population à revenu faible ou encore dans des ensembles immobiliers repris par l'État suite à des « faillites » de propriétaires subventionnés pour retenir les loyers à un bas niveau. Dans tous les cas, les locataires achètent ensemble, via la coopérative, parce que c'est le seul moyen pour eux de prendre le contrôle sans avoir à déboursier de montant initial (aucun comptant n'est requis) et ainsi d'éviter les problèmes qu'entraînerait inévitablement pour eux toute revente à un autre propriétaire privé.

En décembre 1979, on comptait 85 projets complétés au Québec dont 46 dans la région de Montréal et 135 projets étaient en route dont 54 dans la région de Montréal. En moyenne on trouvait 15 logements par coopérative.

Le mouvement était donc en pleine accélération. Cette accélération allait entraîner les essais de récupération de toutes sortes. Déjà, 11 mois plus tôt, le gouvernement fédéral changeait du tout au tout ses programmes. Plus généreux, les nouveaux programmes incitent à faire des rénovations plus complètes des immeubles. Ils sont cependant d'une telle complexité que les membres de coopératives s'y retrouvent à peine; au lieu de subventionner au départ, on comble les déficits annuels jusqu'à ce que la coopérative ait entièrement remboursé son emprunt, qu'elle doit maintenant obtenir sur le marché privé de l'argent. Il y a une perte évidente de contrôle par la coopérative sur son avenir, donc perte d'autonomie.

Ce changement de programme a été la source d'une importante mobilisation des coopératives. Elles ont alors pu mettre au point leurs revendications pour des programmes qui répondent à leur besoin. Pressions, pétitions, conférences de presse se sont succédées. Sans succès.

Le programme proposé a quand même été utilisé, faute de mieux.

Par ailleurs, le très puissant mouvement coopératif d'épargne et de crédit des Caisses populaires Desjardins s'intéresse de plus en plus aux coopératives d'habitation. Depuis que ces dernières doivent emprunter sur le marché privé, elles sont devenues une clientèle potentielle intéressante

puisque l'État offre une garantie totale sur les prêts. Or ce « grand frère », avec ses milliards d'actifs, avec ses surplus investis dans un siège social de grand prestige à Montréal, avec sa structure fortement hiérarchisée, est loin du contrôle direct par la base si cher aux coopératives d'habitation. Déjà au moins trois groupes de ressources techniques (GRT) ont des conseils d'administration sous le contrôle des gérants de caisses populaires. Les caisses populaires ont tout intérêt à s'assurer ce marché et même à voir à son expansion rapide!...

À la Société de développement coopératif (SDC), organisme financé majoritairement par le gouvernement du Québec et partiellement par le mouvement Desjardins, on a aussi des projets en habitation. En plus de vouloir devenir un intervenant de poids, la SDC laisse voir à l'occasion son intérêt pour une forme de capitalisation pour les membres de coopératives; la possibilité de vendre des droits d'occupation dans les coopératives pourrait intéresser une classe moyenne peu attirée pour le moment...

On s'intéresse beaucoup au petit jeune mouvement des coopératives d'habitation. Ces dernières tiennent plus que jamais à leur autonomie et elles comptent bien définir elles-mêmes leur orientation et celle du mouvement à venir; jusqu'à présent il n'est aucunement question de revenir au logement-marchandise.

Deux concepts s'affrontent cependant déjà au sein du mouvement lui-même. Certaines coopératives surtout des Cantons de l'Est et de l'Outaouais expriment le besoin de se structurer le plus possible et au plus vite, au niveau provincial, pour opposer un mouvement fortement organisé à tous les intervenants qui auraient des visées sur le mouvement. Dans ces régions, quelques coopératives ont pris de l'expansion et dépassent la centaine de logement; on tient à la mise sur pied rapide d'une fédération nationale (à l'échelle du Québec).

À l'opposé, à Montréal, Québec et au Lac St-Jean on continue à miser sur les coopératives de petites dimensions (20 à 30 logements au maximum) qui se regrouperont entre elles lentement au fil des besoins et des luttes à mener. On travaille doucement à la création de fédérations régionales, au plus, pour l'instant. On craint que la création trop rapide d'une fédération nationale, comme de toute structure à large échelle, ne fournisse à l'État

un interlocuteur unique, coupé de la base, surtout dans les situations d'urgence.

Lors d'un congrès tenu les 10 et 11 mai 1980, la rupture a eu lieu. Neuf coopératives sur les quarante et une réunies ont décidé de poursuivre la demande de reconnaissance légale d'une « Fédération nationale des coopératives d'habitation du Québec » et ce malgré la décision dûment votée d'arrêter ce projet. Il reste à voir les conséquences que cette scission entraînera.

Chose certaine, les coopératives, quelles que soient leurs tendances quant à la structure du mouvement, cherchent à retirer le logement du marché spéculatif et à en prendre le contrôle, sans subir par ailleurs le contrôle de qui que ce soit. C'est l'enjeu majeur où elles se retrouvent toutes.

Quant à nous, au Service d'aménagement populaire, nous espérons voir, en accord avec les coopératives avec qui nous travaillons, un réseau serré et bien articulé de solides petites coopératives autogérées.

### **Le Service d'aménagement populaire**

Le SAP existe officiellement depuis septembre 1977. Ses membres provenaient tous de la Clinique d'aménagement de l'Université de Montréal. En fait le SAP ne faisait que continuer le travail déjà amorcé par la Clinique. Cette dernière avait été fondée en mai 1975 par un groupe d'étudiants en architecture, avec l'aide de quelques professeurs. La Clinique était un groupe autogéré entièrement par les participants, comme pouvait le permettre alors le fonctionnement de l'École d'architecture de l'Université de Montréal, incluse dans la Faculté d'aménagement. La Clinique avait toutes les libertés pour définir ses objectifs et s'engager selon ses priorités. Les crédits scolaires étaient remis en bloc.

Les membres de la Clinique apportaient leur soutien à des groupes de locataires qui luttèrent contre les évictions, les mauvaises conditions de logement, les hausses de loyer, ou qui voulaient mettre sur pied des projets de coopératives d'habitation. On touchait aussi à d'autres questions que le logement (centres de vacances populaires, garderies, etc.). Recherches d'information, contre-expertises, participation engagée dans le cheminement des groupes en lutte, élaboration plus

classique de plans et devis étaient les moyens utilisés. Il fallait apprendre au fur et à mesure.

La Clinique a aussi produit un important rapport d'enquête sur les conséquences pour les locataires de la restauration subventionnée privée.

Les interventions de la Clinique auprès des premières coopératives d'habitation sont devenues un point de discussion central au printemps 1977. On ne s'entendait pas toujours sur le rôle de la coopérative et sur ses effets. Quelques membres y étaient carrément défavorables lorsque les coopératives ne se créaient pas à la suite d'une lutte explicite contre un propriétaire ou un organisme gouvernemental. Ces derniers affirmaient que de soutenir le mouvement coopératif, c'était tomber dans le réformisme, que ça risquait d'isoler les groupes de locataires de coopératives des autres groupes-logement et que ça pouvait donc aller à l'encontre des objectifs même de la Clinique. Par contre, la majorité se déclarait en accord avec le soutien aux coopératives d'habitation vues comme :

- moyen de défense des conditions de logement ;
- moyen pour initier une organisation collective ;
- moyen pour impliquer les gens ;
- moyen de contrôle partiel des coûts de logement et de la spéculation foncière<sup>1</sup>.

Ces divergences de positions politiques amenèrent des démissions et par le fait même une consolidation du courant de soutien aux coopératives. Cette prise de position plus explicite orientait dorénavant les activités du groupe, sans toutefois que l'ensemble des objectifs ne soit modifié. Ces objectifs, issus du manifeste de la Clinique, adoptés en assemblée générale en octobre 1975, se lisent comme suit :

« Les membres de la Clinique d'aménagement conscients des besoins immédiats d'intervention dans le milieu travaillent avec des groupes ou des individus, à la résolution de leurs problèmes quotidiens » « (contre-projets de développement, revendications pour des améliorations immédiates, aide à la constitution de coopératives de logement) ». « Ils visent également une action à long terme telle que : lutter contre le sous-équipement des quartiers populaires, les démolitions, donner aux citoyens des outils techniques et politiques pour reprendre en main le milieu. » « Les membres de la Clinique mènent donc de front une

pratique de tous les jours et une remise en question globale du système économique en place<sup>2</sup>. »

On précisait en juin 1977, suite aux discussions, que la Clinique visait « la prise en main de l'environnement par tous les usagers en encourageant et en aidant toute tentative issue de la base qui vient modifier le schéma traditionnel de prise de décision. »

Septembre 1977, les membres de la Clinique, qui sont maintenant tous diplômés, donnent naissance au Service d'aménagement populaire et font une demande pour devenir un groupe de ressources techniques financé par l'État. Le programme avait en effet été annoncé en cours d'été alors que les membres de la Clinique continuaient le travail comme auparavant, en partie grâce à des subventions obtenues pour l'été même et en partie grâce à l'assurance-chômage. Le fait de devenir un GRT allait permettre de donner un salaire minimum aux six personnes qui composaient alors le groupe.

Pendant le chômage, donc après obtention des diplômes, le groupe avait conservé son local à l'École d'architecture. Après discussion et enquête il est décidé d'aller s'installer dans le quartier St-Henri, vieux quartier en déclin, situé dans le sud-ouest de Montréal.

Depuis novembre 1977, jusqu'à aujourd'hui, mai 1980, le groupe a fluctué entre six et dix personnes. D'abord intéressés à répondre à toutes les demandes possibles, d'où qu'elles viennent, nous avons ensuite décidé de concentrer les activités à St-Henri même. Le groupe compte maintenant quatre permanents, dont trois sont issus de la Clinique.

Légalement, nous sommes une compagnie sans but lucratif avec un conseil d'administration comme patron officiel; cette compagnie maintient une permanence grâce à des subventions d'État mais reste autonome par rapport à lui. À ce titre, nous sommes donc à la merci des changements politiques et nous devons tôt ou tard faire face à des essais d'institutionnalisation. À l'inverse, nous cherchons à nous enraciner de plus en plus dans le milieu qui nous a accueilli. Nous y reviendrons.

Depuis notre arrivée à St-Henri, nous avons contribué à mettre sur pied la coopérative d'habitation de la rue Lacasse (21 logements), la coopéra-

tive de Rivière-des-Prairies (recyclage, 6 logements créés), la coopérative de la Petite-Bourgogne, 2ème phase (6 logements), la coopérative Balconville (11 logements) et la coopérative du Parc St-Henri (13 logements); trois autres projets sont en démarrage. On verra dans la partie suivante du texte ce que cela signifie concrètement comme travail. Nous avons appris combien l'apprentissage de la démocratie quotidienne pouvait être difficile... pour tout le monde.

Nous avons aussi poursuivi nos travaux de recherche. Chaque été nous demandons des fonds d'une autre source fédérale pour engager des étudiants qui viennent faire une recherche et produire un rapport. À trois reprises nous nous sommes penchés de nouveau sur la restauration subventionnée. Nous avons essayé de cerner son rôle dans le processus de réaménagement des vieux quartiers en périphérie du centre-ville en ayant comme préoccupation majeure le changement de population que cela va entraîner. Il y a eu aussi production d'un rapport sur le marché immobilier à St-Henri. Malheureusement, une fois les rapports produits, les permanents du SAP trop préoccupés par les problèmes de coopératives, n'ont pas toujours le temps ni la volonté expresse de voir à la diffusion adéquate de ces documents.

Le SAP a aussi produit un diaporama sur l'histoire du logement ouvrier à Montréal. Grâce une fois de plus à l'aide de fonds gouvernementaux (le Conseil des Arts du Canada cette fois) on a pu consacrer beaucoup de temps et d'énergie à ce document audio-visuel; cinq cents diapositives, une heure de bande sonore... La diffusion cette fois a été mieux assurée. Nous pensons qu'il était important pour les habitants des vieux quartiers de Montréal de mieux connaître leur passé pour avoir prise sur le présent. Le diaporama présente en effet l'histoire du logement en rapport avec le développement de la ville dans son ensemble, donc pour beaucoup de l'industrie, donc du capital. Il y a des présentations régulières pour les groupes de quartiers et dans les institutions d'enseignement.

Le SAP a poursuivi les examens de logements pour les locataires aux prises avec des propriétaires peu portés sur l'entretien ou très portés sur les évictions. Il s'agissait la plupart du temps d'aider le locataire à se présenter en cour avec un bon dossier.

Nous ne le faisons plus que rarement, certains juges nous refusant tout statut d'expert, ce qui était alors nuisible pour certaines causes délicates.

L'aide à des organismes populaires de quartier (garderies, cliniques marginales, groupes d'aide aux handicapés, etc.) pour l'aménagement de leurs locaux constitue une pratique plus facile, voire reposante. Ça nous arrive deux ou trois fois par année.

Nous tâchons aussi de garder contact avec des groupes de revendication et de donner un coup de main à l'occasion. Nous établissons actuellement des liens privilégiés avec une association de locataires de HLM.

Nous n'avons pas à proprement parler de critères rigides pour le choix des projets. Chaque demande est évaluée individuellement et c'est en relation avec nos principaux objectifs, nos disponibilités, etc. que nous prenons les décisions. Cependant ce façon pratique, nous accordons priorité aux groupes dont la vie interne est basée sur des principes démocratiques de fonctionnement et de décision. Les questions d'habitation ont préséance sur les problèmes de travail, de loisirs, etc. Nous travaillons uniquement avec des groupes sans but lucratif et nous accordons priorité aux gens les plus démunis.

Cela s'applique à toutes nos actions, donc évidemment au travail avec les coopératives d'habitation, qui reste par ailleurs notre activité principale.

Le fonctionnement du groupe est toujours resté collectif, sans hiérarchie; l'orientation, le fonctionnement, l'organisation du travail sont toujours réglés lors de réunions.

Cependant, question de donner plus de cohérence au travail et à l'existence même du SAP, nous avons entrepris une transformation de la structure même du groupe. Jusqu'à récemment, les permanents du SAP étaient aussi membres du conseil d'administration; cela provenait de l'habitude d'autogestion directe prise à la Clinique d'aménagement. Nous avons créé un C.A. temporaire formé de membres de coopératives et d'organismes locaux qui s'occupent de la question du logement. Aidés par le C.A. provisoire nous nous sommes dotés de nouveaux règlements internes et avons convoqué une assemblée générale où étaient invités tous les membres des mêmes organismes et coopératives. À

partir d'un potentiel de quelques centaines de personnes (quelques dizaines étant espérées), quatorze personnes se sont présentées dont six sont devenues membres du nouveau C.A., auquel s'ajoute un permanent. Depuis sa formation assez récente, le C.A. n'a pas pris de contrôle réel du SAP. Même à long terme, nous savons par l'expérience des autres groupes qu'il n'est pas facile de traduire réellement dans les faits l'objectif de « contrôle par le milieu ». Nous en sommes aux balbutiements.

Le SAP a aussi entrepris un autre processus, très relié au précédent; il s'agit de se doter d'un plan d'action valable pour une, deux ou trois années; avec combien de coopératives pouvons-nous et pensons-nous travailler? Quelle action entreprendre pour créer des liens solides entre ces coopératives? Quel sens donner à l'ensemble de nos actions, à l'échelle du quartier? Nous constatons à quel point nous avons peu contribué à développer une conscience critique du quartier face aux interventions récentes et à venir de la municipalité. Nous savons pourtant bien à quel point les intérêts de l'un et de l'autre peuvent s'opposer.

Ainsi, nous souhaitons devenir un outil d'intervention pour l'ensemble de la population ouvrière de St-Henri, et non une officine gouvernementale. Nous espérons participer pleinement à la définition de cet outil en fonction des intérêts du milieu ouvrier et populaire du quartier.

### **La mise sur pied d'une coopérative d'habitation**

La petite histoire d'une coopérative sera vue ici par le biais du travail des intervenants, donc du SAP. En général deux membres du SAP suivent une coopérative durant toute l'opération d'achat-rénovation; l'un d'eux s'occupe de la rénovation (c'est l'« architecte »); l'autre s'occupe de tous les autres aspects (c'est le « chargé de projet »).

Les demandes viennent d'habitude d'un ou deux locataires qui ont entendu parler des coopératives et qui sont inquiets de l'affiche « à vendre » plaquée sur leur maison. Nous les invitons à en parler à leurs voisins et à organiser une soirée de rencontre. Au cours de cette soirée, nous donnons le plus d'informations possibles sur ce qu'est une coopérative, son financement, son fonctionnement. Cette

première séance est suivie de quelques autres, entrecoupées parfois de visites à des coopératives en place.

Si une majorité des locataires rencontrés manifeste de l'intérêt nous faisons une visite au bâtiment pour juger de son état et nous établissons une première étude de rentabilité hypothétique. Suite à quoi, si le groupe maintient son intérêt, nous l'aidons à préparer une demande de charte de coopérative et une demande d'étude du projet par la Société canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL). Avec les programmes actuels, ce sont eux qui fixent le loyer de base que devront payer les membres, contrairement à la situation qui prévalait avec les anciens programmes où le loyer dépendait directement et uniquement des coûts réels du projet. Dans tous les cas, la connaissance du loyer à payer après l'opération est déterminante. Dans les coopératives avec lesquelles nous avons travaillé, l'augmentation du loyer variait entre 10 % et 15 %. Là où les augmentations étaient les plus fortes il y avait possibilité, à même les programmes, d'obtenir de l'aide spécifique en fonction du revenu des membres, ce qui, dans certains cas, entraînait des réductions de loyers pour certains locataires. Chose certaine, ce sont toujours les locataires eux-mêmes, futurs membres de la coopérative, qui décident si oui ou non ils veulent poursuivre le projet, une fois les futurs loyers connus.

Si à la lumière de toutes ces informations, le groupe décide de poursuivre, nous l'aidons alors à négocier avec le propriétaire pour l'achat de l'immeuble. Après entente sur le prix, il y a disposition d'une offre d'achat d'une durée de trois mois généralement.

Si tôt l'offre d'achat acceptée, il y a accélération pour nous. Nous relevons les dimensions de l'immeuble, logement par logement, pour produire des fonds de plans. Avec ces fonds de plans, nous retournons voir les locataires un par un pour discuter avec eux des transformations souhaitables dans leurs logements. Les besoins ressentis varient évidemment beaucoup de l'un à l'autre. Nous faisons alors un condensé de ces discussions et le tout est repris en groupe. Plusieurs modifient leurs idées à la lumière de celles des autres et des exigences techniques (il faut essayer par exemple de superposer les cabinets de toilette...). Il faut aussi tenir compte des exigences des différents intervenants

gouvernementaux ; au municipal, avant de subventionner les travaux, on essaie de réduire les modifications au strict nécessaire alors qu'à la SCHL (principal soutien financier) on tente d'amener la coopérative à moderniser l'immeuble le plus possible pour en augmenter la durabilité.

Il y a alors production de plans et devis préliminaires puis retour à la coopérative, à la SCHL, aux services municipaux... ce qui entraîne de nouvelles discussions et des changements. Il n'est pas rare qu'il faille presque tout recommencer.

Viennent ensuite les plans et devis d'exécution pour lesquels il y a interaction constante entre « l'architecte » et les gens pour les choix de tous les matériaux de finition et pour tous les détails d'organisation spatiale.

En même temps nous assistons le groupe dans son organisation et dans les pressions qu'il doit souvent faire auprès des différents intervenants gouvernementaux. Nous aidons à l'établissement des systèmes de secrétariat et de comptabilité. La coopérative doit enfin et surtout se doter de mécanismes souples et efficaces pour les décisions collectives et pour la réalisation de maints travaux collectifs... sans oublier bien sûr la fixation en groupe d'une échelle de loyers, à l'intérieur de la coopérative, qui convienne à tout le monde.

Une fois les plans et devis complétés et acceptés partout, surtout par tous les membres du groupe, il faut préparer le chantier : soumissions, échancier, etc.

Les coûts obtenus par soumissions sont évidemment plus élevés que ceux prévus. Il faut alors couper dans les travaux prévus, envisager la réalisation de travaux par les membres eux-mêmes, ou chercher d'autres fonds.

Une fois la solution trouvée, la coopérative est prête à signer un contrat avec un entrepreneur général ou des contrats avec des sous-traitants.

En principe, selon la procédure souhaitée par la SCHL, la coopérative devrait acheter l'immeuble à ce moment-là ; il aurait donc fallu réaliser tout cela en quelque trois mois, ce qui est bien sûr impossible ; aussi la coopérative a-t-elle déjà acheté l'immeuble en prenant le risque de réajustements financiers au moment des travaux ou a-t-elle obtenu par négociation avec le propriétaire une prolongation de la durée d'offre d'achat. Dans au moins deux cas, des coopératives avec qui nous travaillions ont même



fait toutes ces démarches sans prolongation d'offre, c'est-à-dire sans savoir si la maison n'allait pas être vendue à quelqu'un d'autre, ce qui n'a heureusement pas été le cas.

Quoi qu'il en soit, l'immeuble est enfin acheté, le contrat signé. Chaque locataire devra déménager pour un, deux, trois mois. Il a fallu prévoir l'entreposage des meubles et le relogement temporaire des membres (chez les parents, amis, ou dans des logements loués au mois»). Il est utile de rappeler ici que nous travaillons dans un vieux quartier ouvrier où l'état des logements laisse à désirer sérieusement, d'où le besoin de travaux importants.

Les membres continuent à se rencontrer pendant ce grand branle-bas. Il reviennent ensuite dans leurs logements remis à neuf. En cours de chantier et un peu après, on complète le travail de mise au point du secrétariat, de la comptabilité, de l'organisation interne. On pense aussi à l'entretien permanent à venir, à l'utilisation des espaces collectifs, aux liens à établir avec les autres coopératives.

Un an, un an et demi, parfois deux ans se sont écoulés depuis la première soirée de rencontre. Les membres se connaissent évidemment bien et ont pris l'habitude de travailler ensemble, ce qui n'empêche pas la présence de nombreux problèmes et questions. Nous allons y revenir brièvement dans la dernière partie. Quant au SAP, il reste à la disposition de la coopérative, sur demande. En général aussi, il y a un gros « party » d'inauguration.

## **Problèmes et perspectives**

Première source de questionnement : l'avenir de certaines coopératives en tant qu'organisations collectives. La réussite d'une coopérative dépend du taux de participation de ses membres... ce qui demande que tous aient pris conscience de leur appartenance à un projet collectif. Ce n'est simple pour personne et les déséquilibres sont difficiles à supporter pour ceux qui s'engagent à fond. Les mentalités et les habitudes ne se changent pas complètement, même en une année ou deux. Il y a encore beaucoup de travail à faire en ce sens.

Par ailleurs, il serait vain de former des coopératives si celles-ci se replient sur elles-mêmes une fois qu'elles sont bien installées. Ce serait un

danger pour l'évolution du mouvement dans son ensemble et une perte sèche pour le quartier en regard d'une reprise en main réelle de tout le milieu. Pour certaines coopératives, très combattives et très ouvertes, le problème ne se pose même pas ; pour les autres, encore jeunes pour la plupart, il faut compter sur le temps et sur les efforts que font leurs éléments les plus dynamiques. Il ne faut pas oublier que le fait de créer une coopérative, même en se battant, ne remet pas en cause le système même où elle s'inscrit ; on trouve dans les coopératives des attitudes réactionnaires comme partout... et des préjugés bien ancrés. C'est là toute la question discutée à la Clinique d'aménagement au printemps 1977. Au SAP on pense toujours que l'apprentissage de l'organisation collective, jour après jour, mois après mois, malgré les lenteurs, les replis, les découragements, reste un atout majeur et nécessaire en vue de transformations plus profondes d'un milieu.

Troisième source d'inquiétude... les programmes de financement gouvernementaux pour les coopératives. À la lumière de l'énorme complexité et de l'instabilité des programmes, il devient évident que les politiques de logement dites « sociales » sont des politiques à la petite semaine qui ne visent qu'à diminuer les tensions sociales sans rien changer de fondamental au système dans lequel elles sont appliquées. Notre travail financé par l'État, révèle donc des ambiguïtés ; notre travail consiste souvent à rendre possibles des projets quasi impossibles. À cet égard, nous pouvons servir de caution morale au gouvernement. Il apparaît toutefois que plus il y a de coopératives qui apparaissent et qui veulent apparaître, plus l'enjeu s'éclaire. Elles ont des réclamations à faire et les font.

S'il y avait un programme gouvernemental de financement pour les coopératives qui soit réunifié, stable, facile d'accès et de compréhension et qui permette sans détour d'obtenir de faibles augmentations de loyers voire des réductions dans certains cas... un programme qui tienne compte des problèmes de relogement temporaire aussi, entre autres... s'il y avait donc un tel programme, le rôle des groupes de ressources techniques, comme le Service d'aménagement populaire, serait heureusement réduit de moitié, et les coopératives se multiplieraient très vite.

Rapidement, un quartier comme St-Henri verrait une part notable de son stock immobilier

retiré du marché spéculatif et contrôlé par ses occupants. Ce n'est pas, de toute évidence, l'objectif de nos gouvernements... municipal, provincial ou fédéral.

Nous comptons donc poursuivre la lutte, avec les coopératives, pour l'obtention de tels programmes.

Au moment même où nous écrivons ce texte (mai 1980), nous apprenons qu'il n'y a plus de fonds disponibles à la SCHL d'ici janvier 1981. Les trois coopératives en démarrage avec lesquelles nous travaillons devront tout arrêter et attendre... ou lutter.

Au moment aussi où nous consacrons, avec les coopératives d'énormes quantités d'énergie pour permettre à quelques groupes de transformer physiquement le milieu tout en conservant leurs logements et en les prenant en charge, nous voyons la municipalité développer des programmes dont l'objectif avoué est de ramener une population de classe moyenne dans les vieux quartiers de Montréal; on mise surtout sur la réhabilitation des vieilles rues commerciales et sur la restauration subventionnée privée.

On a vu par ailleurs toutes les convoitises que pouvait susciter le jeune mouvement coopératif en habitation, malgré ses limites. Il doit donc à la fois lutter pour sa survie et pour conserver son autonomie, en cas d'accélération de son développement. Pour cela il faudra que les coopératives mettent leurs acquis au service du mouvement entier et de leur milieu. Elles apprennent à le faire.

Au SAP, nous sommes conscients que notre aide aux coopératives et nos autres formes d'intervention ne sont que des moyens bien faibles pour lutter contre la machine capitaliste et contre toutes les

formes de centralisme. Nous croyons cependant fermement à l'autogestion... autogestion du travail et autogestion des biens collectifs, dans notre travail comme dans nos espoirs politiques.

Tôt ou tard il faudra qu'en tant qu'intervenants et en tant que citoyens de St-Henri, nous puissions, avec nos voisins et amis, des coopératives en particulier, nous rencontrer pour discuter de la prise en charge du quartier dans son entier. Pour l'heure, ce sont bien sûr les propriétaires d'usines et les promoteurs immobiliers du centre-ville qui sont les maîtres... Quant aux conseillers municipaux, ce sont des commerçants!

Il faudra du temps... l'existence de petits noyaux autogérés de résidents nous apparaît comme un moyen parmi d'autres, pour qu'ils se multiplient, qu'ils s'unissent et qu'ils prennent assez d'importance dans le quartier pour devenir conscients de leur force, pourvu surtout que des liens se créent avec les autres groupes de luttes, avec les syndicats tout particulièrement.

Gilles Lauzon  
Marcel Sévigny

*Service d'aménagement populaire  
Montréal*

---

NOTES :

<sup>1</sup> Tiré des textes de discussion des membres de la Clinique, avril 1977.

<sup>2</sup> Manifeste de la Clinique d'aménagement, octobre 1975.