

Les propos « gênants » d'Andrée Boucher

Le Comité logement d'aide aux locataires n'en revient tout simplement pas de voir la mairesse de Québec dire des choses biaisées sur les coopératives, dont l'Escalier. Mais nous ne sommes pas surpris!

Dans l'ancienne ville de Sainte-Foy, Andrée Boucher ne voulait pas de coopératives d'habitation. C'était gênant de voir l'absence de démocratie par abus de pouvoir... Pourtant, il y

avait à l'époque (selon Statistique Canada, 1995) un ménage sur huit qui vivait en dessous du seuil de pauvreté. Oui, il y a toujours eu des ménages à faible revenu dans l'ancienne banlieue, contrairement à ce qu'on pensait alors et à ce que certaines personnes peuvent croire encore aujourd'hui. Les loyers sur le marché privé sont rendus trop chers. La pauvreté ne cesse d'augmenter parce que

le coût du loyer ne coïncide plus avec les revenus des ménages.

Entre 2002 et 2005, nous avons fait émerger 170 unités de logement social et nous avons appuyé un projet de l'Office municipal d'habitation (OMH) de 60 unités de logement. D'ailleurs, les ménages qui habitent aujourd'hui dans ces logements sociaux se sont pris en main et leur situation financière s'est améliorée.

Les besoins en logement social sont criants sur notre territoire et le gros problème actuellement est la disponibilité de terrains vacants acceptables pour faire du développement de logements sociaux.

Les organismes à but non lucratif en habitation font partie des besoins essentiels des ménages dans le besoin. Se loger est un droit. Avoir une coopérative d'habitation est un droit, tout comme choisir son territoire d'habitation.

Les propos tenus par Mme Boucher, qui parle de petits fûtés qui savent se servir du système, sont gênants. Se servir de la chef de l'opposition, Ann Bourget, pour des attaques personnelles et pour faire de la petite politique l'est tout autant.

La réalité sur le terrain est différente. Le fameux dicton «Tourne ta langue sept fois avant de dire n'importe quoi» est de mise dans ce cas-ci.

Le Soleil, 25 août 2006

Journal de Québec
25 août 2006

Votre opinion

Propos blessants

Le Comité logement d'aide aux locataires n'en vient tout simplement pas de voir la mairesse de Québec dire des choses un peu biaisées en rapport avec la coopérative l'Escalier et toute autre coopérative. Mais nous ne sommes pas surpris.

Dans l'ancienne ville de Sainte-Foy, madame Boucher n'en voulait pas de coopérative d'habitation. Cela en était gênant de voir l'absence de démocratie par abus de pouvoir... Pourtant, il y avait, à l'époque (selon Statistiques Canada de 1995), un ménage sur huit qui vivait en dessous du seuil de pauvreté. Oui, il y a toujours eu des ménages à faible revenu dans l'ancienne banlieue contrairement à ce qu'on pensait et peut-être que certaines personnes peuvent le croire encore aujourd'hui. Les loyers sur le marché privé sont rendus trop chers et la pauvreté ne cesse d'augmenter parce que la capacité de payer le loyer versus les revenus des ménages ne coïncident plus.

Entre 2002 et 2005, nous avons fait émerger 170 unités de logement social et nous avons appuyé un projet de l'OMH de 60 unités de logement. Les besoins en logement social sont criants sur notre territoire et le gros problème, actuellement, c'est la disponibilité de terrains vacants acceptables pour faire du développement de logements sociaux.

Les propos tenus par madame Boucher sont gênants (petits fûtés qui savent se servir du système) et de se servir de madame Bourget pour des attaques personnelles, pour faire de la petite politique, cela aussi devient gênant.

Cheryl Ann Dagenais
Québec

Propos d'une bourgeoise

(Lettre à la mairesse Andrée Boucher)
Madame Boucher,

Vos derniers commentaires sur les logements sociaux prouvent votre ignorance sur certaines personnes qui vivent dans de tels ensembles d'habitation. Si l'on part du besoin de logements pour les gens à faibles revenus dans un ensemble de coopératives, il doit y avoir au moins de 10 % à 15 % des locataires qui paient le plein prix du loyer. Exemple, si le prix d'un loyer est de 750 \$ par mois, les gens gagnant un certain revenu au-dessus du minimum requis paieront 600 \$ par mois, car tous les membres de la coopérative ont une déduction de base de 150 \$ mois en tant que membres et pour participer aux travaux du maintien de la coopérative. Les autres membres paieront un loyer de 25 % de leur revenu. Ceux qui ont un esprit social et qui veulent aider les autres seront pour la plupart les dirigeants et initiateurs d'une coopérative d'habitation et de bien d'autres projets pour venir en aide à leurs semblables. Après avoir formé d'autres membres à l'administration d'un tel investissement social, ces payeurs du maximum laisseront la place à la relève. Il est tout à l'honneur de Mme Ann Bourget d'avoir initié un tel projet! Vos commentaires, s'ils visaient Mme Bourget, sont déplacés et ne font que vous rabaisser dans l'opinion publique. Le problème avec la bourgeoisie, c'est que, à force de dénigrer les plus démunis, on doit à tous les siècles leur couper la tête et repartir à zéro.

Yvon Lemelin
Lac-Échemin,

Votre opinion

Une coopérative déshonorée

La coopérative d'habitation L'Escalier est devenue subitement célèbre à la suite des déclarations publiques de la mairesse Andrée Boucher et de la ministre provinciale de l'Habitation, Nathalie Normandeau. Hélas, leurs propos ont induit la population en erreur et ont porté préjudice aux membres de la coopérative d'habitation L'Escalier et à l'ensemble du mouvement coopératif. Nous, membres du conseil d'administration de la coopérative, nous nous sentons tenus de rectifier les faits.

On a dit et répété que les coûts de construction d'un logement dans la coopérative L'Escalier équivalaient à 161 000 \$. Les chiffres avancés représentent plutôt les coûts totaux de réalisation du projet divisé par le nombre de logements (62 au total) et non les coûts de construction par unité de logements. Ces coûts avoisinent plutôt les 120 000 \$ par unité, alors que la moyenne provinciale pour les logements en coopérative tourne autour de 100 000 \$. Les coûts de construction d'un projet d'habitation ne sont qu'un élément — très important en effet, mais pas le seul — d'un budget total de réalisation. Ce dernier comprend, en plus des coûts de construction, les honoraires professionnels (notaire, architectes, ingénieurs, arpenteurs, groupe de ressources techniques, etc.) et, dans notre cas, les frais de décontamination du terrain, les analyses environnementales du terrain, les études de sol, les infrastructures, le raccordement aux services publics, la TPS/TVQ, etc. Si l'on tient compte du fait que le projet de la coopérative prévoit la réalisation de plus des deux tiers des logements dans une typologie de trois et de quatre chambres à coucher pour les familles, les coûts de construction réels prennent une autre dimension.

Plusieurs facteurs

Les coûts plus élevés que la moyenne s'expliquent par plusieurs facteurs. L'îlot Berthelot est très exigü et comporte plusieurs pentes abruptes, ce qui rend complexe toute construction sur ce site. Le sol est contaminé dans la portion sud du terrain et il contient de la pyrite, ce qui nécessite de prendre

des techniques de construction plus coûteuses. De plus, construire sur ce site exige que l'on satisfasse à des exigences urbanistiques particulières, ce qui entraîne des coûts supplémentaires. Toute construction sur ce site aurait rencontré les mêmes obstacles et tous les projets du passé qui ont échoué — y compris ceux de promoteurs privés — impliquaient un financement public important.

Incidentement, le terrain que nous avons obtenu a été jadis acheté par la Ville précisément pour y créer des logements accessibles aux gens du quartier en guise de compensation pour la perte d'espace résidentiel engendrée par la construction du Centre des congrès.

Malgré toutes ces difficultés, le 22 juin dernier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Québec se sont engagées à verser les subventions prévues par le programme Logement abordable Québec, ainsi que par d'autres programmes auxquels nous sommes admissibles. La SHQ nous a confirmé que notre budget de réalisation respecte les normes exigées, et la ministre de l'Habitation ne peut pas, arbitrairement, nous obliger à quémander une approbation que nous avons déjà obtenue.

Notre projet répondra à des normes de modestie imposées par le guide de la construction de la SHQ; on est loin des condos de luxe que le groupe Casot voulait construire sur le même terrain et qui n'ont jamais trouvé preneurs!

Les membres de la coopérative sont pour la majorité des ménages à revenu modeste. La coopérative d'habitation L'Escalier répond à un besoin criant en logements à prix accessibles dans le centre-ville de Québec. Notre politique de sélection, adoptée démocratiquement par la trentaine de ménages impliqués dans le projet, accorde une place importante aux besoins économiques des personnes à faible revenu.

La richesse du centre-ville dépend de sa diversité. Les coopératives d'habitation y ont leur place et nous préférons une ville où chacun a le choix de vivre là où il (elle) l'entend.

Chantal Gauthier, pour les membres du conseil d'administration de la coopérative d'habitation L'Escalier

Commentaire | Chantal Gauthier, pour le c.a. de la coopérative d'habitation L'Escalier

Coopérative L'Escalier : rectifions les faits

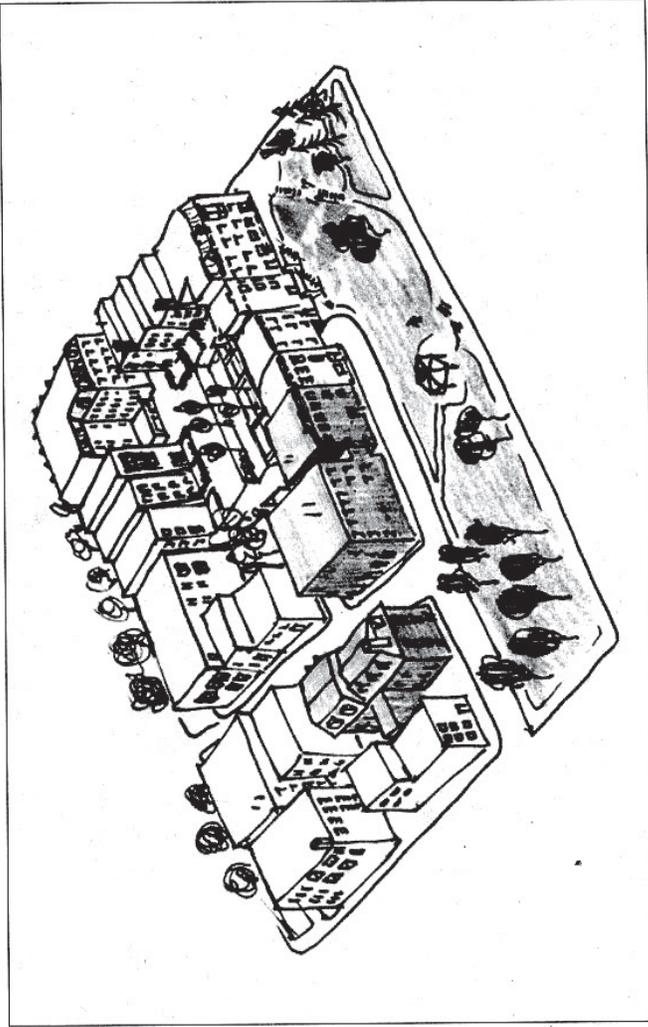
La coopérative d'habitation L'Escalier est devenue subitement célèbre à la suite des déclarations publiques de la mairesse Andrée Boucher et de la ministre provinciale de l'Habitation, Nathalie Normandeau. Hélas, leurs propos ont induit la population en erreur et ont porté préjudice aux membres de la coopérative d'habitation L'Escalier et à l'ensemble du mouvement coopératif. Nous, membres du conseil d'administration de la coopérative, nous tenons de rectifier les faits.

On a dit et répété que les coûts de construction d'un logement dans la coopérative L'Escalier équivalaient à 161 000\$. Les chiffres avancés représentent plutôt les coûts totaux de réalisation du projet divisés par le nombre de logements (62 au total) et non les coûts de construction par unité de logement. Ces coûts avoisinent plutôt les 120 000\$ avant taxes par unité, alors que la moyenne provinciale pour les logements en coopérative tourne autour de 100 000\$. Les coûts de construction d'un projet d'habitation ne sont qu'un élément — très important en effet, mais pas le seul — d'un budget total de réalisation. Ce dernier comprend, en plus des coûts de construction, les honoraires professionnels (notaire, architectes, ingénieurs, arpenteurs, groupe de ressources techniques, etc.) et dans notre cas, les frais de décontamination du terrain, les analy-

ses environnementales du terrain, les études de sol, les infrastructures, le raccordement aux services publics et la TPS/TVQ, etc. Si l'on tient compte du fait que le projet de la coopérative prévoit la réalisation de plus des deux tiers des logements dans une typologie de trois et de quatre chambres à coucher pour les familles, les coûts de construction prennent une autre dimension.

Les coûts plus élevés que la moyenne s'expliquent par plusieurs facteurs. L'îlot Berthelot est très exigu et comporte plusieurs pentes abruptes, ce qui rend complexe toute construction sur ce terrain. Le sol est contaminé dans la portion sud du terrain et il contient de la pyrite, ce qui nécessite de prendre des techniques de construction plus coûteuses. De plus, construire sur ce lieu exige que l'on satisfasse à des exigences urbanistiques particulières, ce qui entraîne des coûts supplémentaires. Toute construction à cet endroit aurait rencontré les mêmes obstacles et tous les projets du passé qui ont échoué — y compris ceux de promoteurs privés — impliquaient un financement public important. Le terrain que nous avons obtenu a été acheté par la Ville précisément pour y créer des logements accessibles aux gens du quartier en guise de compensation pour la perte d'espace résidentiel engendrée par la construction du Centre des congrès.

Malgré toutes ces difficultés, le



Les coûts plus élevés que la moyenne s'expliquent par plusieurs facteurs. L'îlot Berthelot est très exigu et comporte plusieurs pentes abruptes, ce qui rend complexe toute construction sur ce terrain. — PHOTOGRAPHIE LE SOLEIL

22 juin dernier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Québec se sont engagées à verser les subventions prévues par le programme Logement abordable Québec, ainsi que par d'autres programmes auxquels nous sommes admissibles. La SHQ a confirmé que notre budget de réalisation respecte les normes exigées, et la ministre de l'Habitation ne peut pas, arbitrairement, nous obliger à quémander une appro-

bation que nous avons déjà eue. Notre projet répondra à des normes de modestie imposées par le guide de la construction de la SHQ; on est loin des condos de luxe que le groupe Casot voulait construire sur le même terrain et qui n'ont jamais trouvé preneurs! Les membres de la coop sont pour la majorité des ménages à revenu modeste. La coop d'habitation L'Escalier répond à un besoin criant en logements à prix acces-

sibles dans le centre-ville de Québec. Notre politique de sélection, adoptée démocratiquement par les ménages impliqués dans le projet, accorde une place importante aux besoins économiques des personnes à faible revenu.

La richesse du centre-ville dépend de sa diversité. Les coopératives d'habitation y ont leur place et nous préférons une ville où chacun a le choix de vivre là où il l'entend.

Détermination et solidarité derrière les coopératives

(Au chroniqueur *François Bourque*)

Contrairement à ce que vous affirmez dans votre chronique du 26 août — (« une coop n'est pas un mode d'habitation intéressant pour des gens aisés ») — la réalité ne passe pas d'abord par l'épouseur du portefeuille, mais par le cœur et l'énergie que vous entendez y mettre. Si madame la conseillère Bourget a quitté son logement coopératif uniquement parce qu'elle gagnait 90 000 \$ par année, elle a eu tort. Si, par contre, elle n'avait aucune contribution positive à apporter à sa coopérative et ne participait pas aux différentes activités à la hauteur de ses compétences, elle jouait au parasite et devait s'en aller.

J'ai été président fondateur de la Coopérative d'habitation

Monseigneur Ferland, qui a construit dans Saint-Roch, en 1982, 24 logements neufs sous la formule coopérative spécialement adaptée aux familles. C'était une première à Québec. La grande majorité des membres résidant étaient à bas revenu (la loi l'exige), alors que d'autres, dont j'étais, occupaient un emploi bien rémunéré (la loi l'exige aussi). Ces avocats, facteurs, cadres et journalistes se sont impliqués à fond dans la mise sur pied de ce projet social emballant que dans son fonctionnement après la construction. Je connais de nombreuses coopératives qui, naissantes, recherchaient comme nous des membres susceptibles d'apporter des connaissances en droit, en comptabilité et en architecture, dans le but évident de faciliter le réusite du projet. La mise sur pied de cette coopérative d'habita-

tion exclusivement familiale fut une réalisation gigantesque qui demanda des efforts constants, une détermination et une solidarité sans faille de ses membres, aisés comme pauvres, jeunes comme aînés, instruits comme peu ou pas scolarisés.

L'aisance financière variait, bien sûr d'une famille à l'autre, mais était imperceptible dans les relations qu'entretenaient les familles entre elles. Une fois considérée dans le processus d'admission et le calcul du loyer, la capacité de payer n'affectait en rien l'implication de tous dans les tâches reliées au fonctionnement des nombreux comités, à l'entretien courant des espaces communs et aux corvées. Du reste, je ne sais pas de quel bungalow vous parlez quand vous dites que vivre en coopérative, « c'est plus contraignant qu'habiter un bungalow » ! A moins que vous ne pas-

siez le torchon, le pinceau, la pelle, la tondeuse et la clôture à neige à un naïf qui le fera pour vous, je ne vois pas en quoi la vie en bungalow exige moins de contraintes que celles en coopératives, pour peu que tous les membres s'impliquent. Ce n'est pas mon expérience, du moins, ni celle de nombreuses personnes que j'ai connues dans le mouvement coopératif. La plupart de ceux qui sont partis l'ont fait parce que le travail les emmenait ailleurs ou parce que la famille grossissait et l'espace locatif ne convenait plus. C'était mon cas.

Un mot sur votre collègue Jean-Simon Gagné, qui dénonce, dimanche, « la maïresse extraterrestre » pour ses propos malheureux sur l'îlot Berthelot et les coopératives d'habitation en général. C'est un peu tard. Il aurait fallu le dire l'automne dernier, avant les élections municipales !

L'occasion était belle lorsque madame Boucher était la seule candidate à la mairie absente au débat sur le logement social organisé par le regroupement régional des coopos, il aurait pu rappeler son mépris consommé et combien de fois réitéré pour ce modèle d'habitation sociale. Il aurait pu élaborer un peu sur cet extrait du programme de Vision Québec « VQ facilitera la construction de nouveaux logements sociaux en assurant la participation financière des autres paliers gouvernementaux ». Et tant qu'à s'intéresser aux coops Berthelot, il aurait certainement été pertinent de rappeler qu'au printemps 2005, ces dernières dénonçaient les chichis bureaucratiques interminables de l'administration RMQ. (« Le RMQ extraterrestre » : quel titre évocateur !)