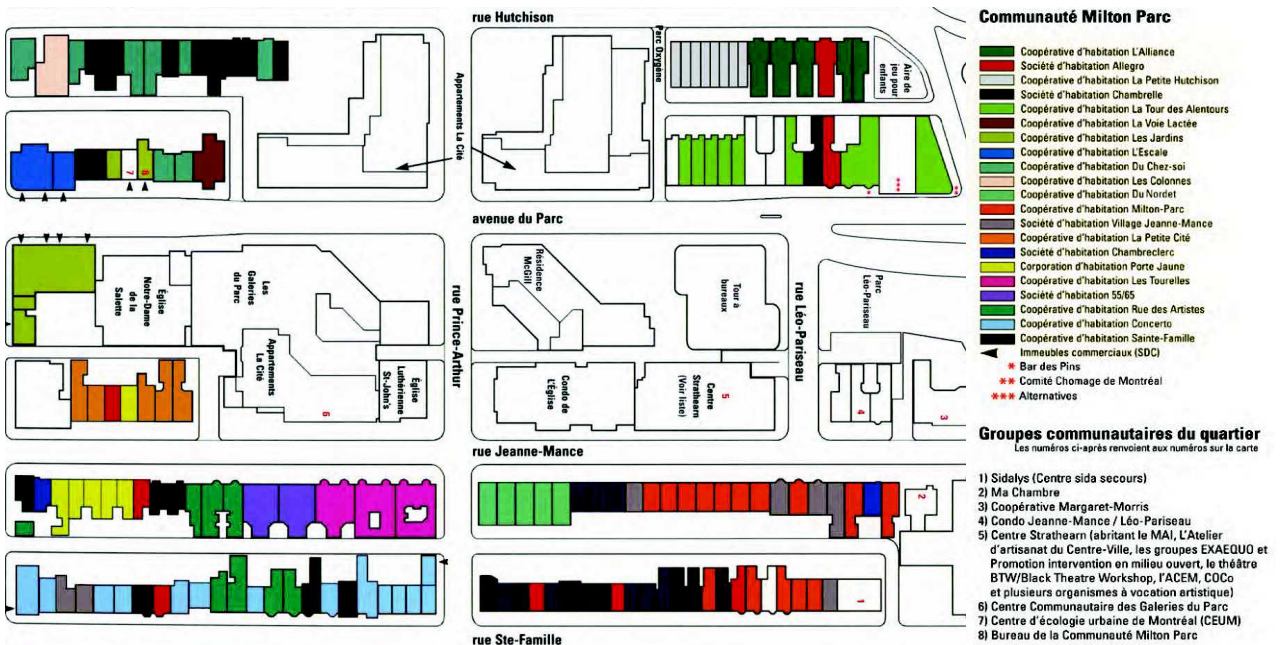


MILTON_PARC CANADA

Résumé

Les habitants de la Communauté Milton Parc se sont mobilisés pour protéger leur quartier menacé de démolition en 1970. Ils ont racheté le sol – géré en syndicat de co-propriété – et les bâtiments – gérés en coopératives d’habitants.

- 1’200 habitants, 647 logements
- 16 coopératives d’habitation



Quelle est l'origine du projet ?

Le projet de Milton Parc est le résultat d'une lutte urbaine qui a débuté en 1968 dans un quartier du centre-ville de Montréal, lorsque des promoteurs ont entrepris un vaste projet de rénovation urbaine de ce quartier. Leur intention était de construire des tours de bureaux et un immense centre commercial en remplacement des maisons de style victorien datant du XIXe siècle.

La Communauté Milton Parc (CMP) a été créée en deux phases : une étape initiale de mobilisation et d'activisme social non violent pour la sauvegarde du quartier et une phase de négociations avec le promoteur. Durant onze ans, les manifestations, marches et occupations de bâtiment menées par les habitants de Milton Parc contre le promoteur ont créé une atmosphère de crise à la fois politique et financière. Du fait de ces tensions, le promoteur a déclaré sa défaite et a finalement abandonné et décidé de revendre les propriétés acquises.



Quelle est l'organisation de la CMP ?

#coopérative, #community_land_trust

La CMP est constituée d'une fédération de seize coopératives, six organismes sans buts lucratifs, deux organisations communautaires et une entité commerciale. Elle regroupe 1'200 habitants de classes socio-économiques mixtes et un grand nombre de ménages à faible revenu qui sont les principaux bénéficiaires du projet. On peut la considérer comme une grande coopérative, dont les membres sont des coopératives de logement et des associations. Chaque coopérative est formée à 15% des résidents originaires et a pour bases les liens sociaux et l'autogestion démocratique.

Initialement constituée pour protéger les habitants des destructions de logements entraînant leurs expulsions, la CMP a ensuite évolué afin d'assurer l'accessibilité aux logements à long terme. Le but est de posséder collectivement, de rénover et de contrôler les bâtiments menacés d'achat et de démolition dans le

quartier de Milton Parc. À cette fin, le choix a été fait d'adopter une approche coopérative qui préserve la valeur architecturale et l'identité locale. Cette démarche empêche également la spéculation et permet d'assurer de la mixité et de la cohésion sociale.



Comment la CMP a-t-elle géré la question foncière ?

#occupation collective, #achat collectif

La CMP est comparable à un Community Land Trust (voir **SCHAMPLAIN**, page 30). Toutefois, dans un CLT, tout le foncier est généralement possédé par le seul CLT. Dans la CMP, celle-ci est propriétaire du sol des espaces communs (ruelles), et les différentes coopératives sont propriétaires du sol des bâtiments (logements et espaces commerciaux), ainsi que des espaces semi-privés (jardins). Au sein de la CMP, il ne peut y avoir de vente ou d'achat de propriété, si ce n'est sous des conditions strictes. Des contrôles légaux sont imposés par une 'Déclaration de copropriété' ; en particulier, l'article 8.3.5 de cette déclaration mentionne que « toute aliénation quelconque des immeubles ne pourra avoir lieu, sans que son copropriétaire l'ait d'abord offert aux autres copropriétaires par avis écrit adressé aux administrateurs du syndicat ». La propriété privée a au final été abolie et les habitants sont locataires et gardiens du bien commun.

Dans le déroulement du projet, la 'Canada Mortgage and Housing Corporation' (CMHC) a acheté les constructions et les terrains en question en 1979. Elle les a ensuite revendus à la Société du patrimoine urbain de Montréal (SPUM). Tous les bâtiments étaient précédemment possédés par le même lotisseur et l'achat en bloc les a protégés de la spéculation. Le transfert des propriétés s'est ensuite effectué dans les années 1980 à la Société d'Amélioration de Milton Parc (SAMP), qui est devenu propriétaire provisoire, dans le but de surveiller les travaux de rénovation avant d'effectuer le transfert de la propriété aux coopératives.



Comment le projet a-t-il été planifié ?

#professionnels_mandatés

Le premier plan d'action élaboré en 1979 a été discuté en détail au cours d'une série de réunions communautaires, pour aboutir à la version finale en 1980. Plus précisément, un 'Groupe de Ressources Techniques' (GRT) constitué de consultants financiers, de notaires, d'avocats et d'architectes, a aidé à entreprendre des études de faisabilité sur la possibilité d'acheter les bâtiments et les exigences légales pour créer des coopératives de logement. Il a aussi effectué une évaluation de l'appui politique au projet aux niveaux local, régional, et national. La déclaration de la CMP a été conçue pour élaborer les restrictions liées à la responsabilité sociale et les obligations légales que les coopératives et les associations doivent respecter.



Comment le projet a-t-il été financé ?

**#fonds_propres_mutualisés, #prêts_externes,
#fonds_de_garantie, #subventions**

Le coût initial du développement de 30 millions USD a été principalement financé par les fonds publics provenant des trois niveaux de gouvernement. Pour l'acquisition originale, les coûts totaux se sont élevés à 7,5 millions USD, dont 5,4 ont été obtenus à partir d'un programme canadien pour aider des locataires à former des coopératives. Plus tard, le CMHC, la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec ont octroyé 5,8 millions USD pour la rénovation des bâtiments. Des prêts hypothécaires ont enfin permis de financer l'acquisition (2,2 millions USD), la rénovation (10,8 millions USD) et le développement (4,1 millions USD).

Chaque coopérative ou association copropriétaire a obtenu une hypothèque de 35 ans garantie par la CMHC avec des renouvellements de 10 à 15 ans. Cette dernière a subventionné la différence avec le taux d'intérêt du marché. Les loyers sont donc maintenus bas et leurs montants sont basés sur le loyer original, avec une petite augmentation calculée pour couvrir l'hypothèque

à 2%, les impôts fonciers, l'entretien, les assurances et les utilités. La structure de la Communauté Milton Parc permet ainsi aux coopératives et aux sociétés de logement sans but lucratif d'avoir une source de revenu stable dérivant des loyers des unités réceptrices, qui servent à payer l'hypothèque, les réparations et les investissements de la communauté.

De surcroît, aucun membre ne paie de loyer au-dessus de 30% de son revenu annuel. Chaque coopérative a aussi une réserve de fonds, partiellement financée par le CMHC, qui aide au paiement des loyers des membres à très faibles revenus.



Comment la construction du projet a-t-elle été menée ?

**#entreprises_de_construction,
#techniques_constructives_locales**

Le projet vise la rénovation des bâtiments existants et non la démolition et la reconstruction. La démarche consiste donc à utiliser les ressources existantes et à les maintenir autant que possible. Le GRT, qui contenait différents experts dans la rénovation de bâtiments (particulièrement de l'héritage patrimonial), a formé les habitants qui ont entrepris la rénovation. Celle-ci a été effectuée en respectant le Code national du logement, et les coopératives ont établi des comités de maintenance qui ont supervisé le travail de rénovation avec les architectes et les compagnies de construction.



Comment est géré le syndicat de copropriété de la CMP ?

**#autogestion, #mixité, #fonds_de_solidarité,
#mécanismes_anti-spéculatifs,
#gestion_écologique, #activités_culturelles**

La particularité de la CMP réside dans sa structure de condominium, régie par la déclaration de copropriété. Ses règlements ont fixé la location pour tous les résidents et ont créé la plus grande structure coopérative de logements rénovés en Amérique du Nord. Chacun

des 25 copropriétaires est responsable de l'entretien de son bâtiment et de son fonctionnement interne, mais il partage certains services et responsabilités en commun (information, formation, assurance). En tant que membre du syndicat, chaque groupe doit s'assurer que ses activités sont conformes aux principes de l'accord.

La CMP contrôle aussi l'évolution du quartier à travers la Société de développement communautaire, créée pour contrôler les espaces commerciaux et pour impulser les actions nécessaires aux besoins des résidents. De plus, les excédents sont réinvestis ou servent à financer les projets qui bénéficient à la communauté.



Quelle est la stratégie et l'échelle de diffusion de l'expérience de la CMP ?

#documentation_systématisée,
#médias_et_événements, #prix_thématique

Le projet ne s'est pas physiquement élargi car l'intérêt a été de maintenir le projet existant robuste. Cependant, la CMP a été consultée pour son modèle coopératif avec une revente restreinte, qui a été adapté et transféré au projet de 'Benny Farm' et au logement 'Rooming de Chambreclerc' pour les sans-abri et les personnes mentalement malades à Montréal.

L'établissement du Centre d'écologie urbaine de Montréal a aussi permis au projet de se développer en s'assurant que les idées de développement inclusif et démocratique soient appliquées à d'autres secteurs de la ville.

En somme, la CMP est identifiée comme un exemple positif du logement coopératif et a influencé l'expansion des coopératives au Québec et de façon générale au Canada. Le Québec compte actuellement 1'200 coopératives de logement qui s'insèrent dans des réseaux et dans des fédérations qui communiquent constamment. Au niveau international, le projet de Milton Parc a reçu une reconnaissance considérable. Un grand nombre de chercheurs étudient le projet et de nombreuses dissertations académiques en ont traité.

* * *

Entretien avec :

- Dimitri ROUSSOPOULOS : cofondateur de la CMP et actif à l'intérieur de son comité de citoyens. Organisateur communautaire engagé, il est également éditeur, conférencier et auteur de plusieurs ouvrages (The Rise of Cities [2012]).
E-Mail : dr@democracite.net

Editrice :

- Iman Salama, urbaMonde

Pour aller plus loin :

- HELMAN Claire (1987), 'The Milton-Parc Affairs, Canada's largest Citizen-developer confrontation', Vehicule Press, Montreal.
- Canadian Broadcasting Corporation (December 1981), T.V. - Talkback.
- Radio-Canada (2010), 'Tout le monde en parle - Milton Parc, un quartier sauvé de la destruction'.
- KING-EDWARD Brendan (2014), 'The Milton-Parc Story', documentaire.

- www.miltonparc.org
- www.ccmp-mpcc.com
- www.cmhc-schl.gc.ca