

Histoire du Mouvement québécois des coopératives d'habitation Au Québec

Voici une série de textes publiés dans la revue *L'Écho-hop!* D'HABITATION à la fin des années 1990 qui retracent de façon exhaustive l'histoire du Mouvement québécois des coopératives d'habitation.

1941-1968 – Les premières coopératives : des maisons unifamiliales

Propriété individuelle et implication du clergé : telles sont les deux caractéristiques de la première période des coopératives d'habitation au Québec.

Par André Fortin

Quand la première coopérative d'habitation a été mise sur pied au Québec, le coopératisme se portait déjà bien dans plusieurs secteurs. On était en 1941, à Asbestos dans les Cantons de l'Est. Le projet était celui d'un groupe d'employés de la mine Johns-Manville. Des dizaines d'autres allaient suivre.

On appelait cela des coopératives d'habitation, mais ces coopératives ne ressemblaient en rien à celles que nous connaissons aujourd'hui. Il s'agissait, en fait, de faciliter aux membres l'accession à la propriété individuelle de maisons unifamiliales, ou parfois de duplex. La plupart du temps, à l'initiative d'un mouvement catholique ou d'un curé, un groupe de personnes commençait par se réunir au sein d'un « cercle d'étude » pour cogiter et mûrir un projet coopératif. On pouvait mettre plusieurs mois, et même quelques années, avant de concrétiser le projet dans la création d'une coopérative. Une fois la coopérative mise sur pied, les membres formaient équipe pour construire, à tour de rôle, la maison de chacun.



Le chanoine Chamberland sur les chantiers de la Coopérative d'habitation Sainte-Marguerite de Trois-Rivières. Vers 1944.

Source : BAnQ, Centre d'archives de Québec, Fonds Conseil de la coopération du Québec

Des corvées spectaculaires

Ce genre de projet donnait lieu à des corvées parfois spectaculaires où l'on pouvait voir des dizaines d'hommes jouer de l'égoïne et du marteau sur le toit d'un immeuble en construction. Le temps bénévole investi par un membre dans la maison d'un autre lui était crédité dans une banque de travail dont chaque heure était comptabilisée en équivalents en dollars. Le sociétaire pouvait ensuite obtenir remboursement de sa banque d'heures par le travail des autres membres dans la construction de sa propre maison. Une fois que chaque sociétaire était ainsi devenu propriétaire, mission accomplie, la coopérative se dissolvait.

Si certaines coopératives faisaient tout en corvée, même les blocs de béton nécessaires au carré de maison, d'autres avaient recours à des ouvriers spécialisés pour une partie du travail. Dans certains cas, la coopérative, après avoir obtenu des prêts hypothécaires, faisait construire les maisons par des entrepreneurs ou par ses propres ouvriers, pour les vendre ensuite aux membres.

Pour combattre les idées subversives

Comme pour bien d'autres entreprises sociales des années 1940, c'est le clergé catholique qui est à l'origine de ces coopératives d'habitation. On était à l'époque des familles nombreuses, peu fortunées et souvent mal logées. L'Église, qui constatait cette misère, se préoccupait de l'émancipation économique de la classe ouvrière, qu'elle voulait entre autres protéger des « excès du capitalisme ». Les coopératives d'habitation étaient une façon d'y parvenir; elles jouaient en outre un rôle social en incitant à la collaboration mutuelle et à la confiance réciproque, ainsi qu'un rôle politique par la démocratie économique et sociale qu'elles instaurent chez elles.

Mais le clergé voyait aussi, dans les mauvaises conditions de logement de ses ouailles, un ferment idéal pour les idées subversives (lire ici la tentation du communisme et du socialisme). Comme on pouvait le lire dans un document distribué dans les cercles d'étude vers 1945 « un petit salarié locataire qui est exploité et mal informé et qui n'a pas d'autre espoir que de toujours habiter un mauvais logis sans jamais pouvoir enfin avoir sa maison [...] peut rapidement être entraîné dans toutes les organisations subversives ». Par ailleurs, les autorités religieuses jugeaient que trop de promiscuité dans un petit logement pouvait porter atteinte à la morale. La meilleure façon de combattre cela était donc d'aider chaque famille ouvrière à avoir sa propre maison, salubre et suffisamment grande pour protéger l'intimité de chacun et favoriser « la pratique de la vertu ».

De 1941 à 1968, mais surtout avant 1960, environ 10 000 de ces habitations coopératives destinées à la propriété privée ont été construites par quelque 200 coopératives de logement comme celles qui existent aujourd'hui, et comme la plupart de celles qui existaient dans les villes américaines depuis les années 1920. Mais il a fallu attendre la création de Co-op habitat, en 1968, pour que le vent change de bord.

1964-1971 – Co-op Habitat : une bonne leçon

Une expérience fondée sur de bonnes intentions, mais qui a fait fi de certains principes de base.

Par Diane Lapointe

Au milieu des années 1960, c'était le grand vide dans la création de coopératives d'habitation, première manière, au Québec. Ces coopératives de la première vague étaient en fait des coopératives de construction, qui permettaient à leurs membres d'accéder à la propriété privée de maisons unifamiliales. Mais, depuis le début de la décennie, il ne s'en construisait à peu près plus, et on cherchait des solutions différentes afin de répondre aux revendications pour l'amélioration des conditions de logement qui émergeaient un peu partout dans les villes.

C'est ainsi qu'une commission d'étude, créée en 1964 par le Conseil de la coopération du Québec (CCQ), aujourd'hui devenu le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) en arrive à cette recommandation : le Mouvement coopératif en habitation doit développer des logements qui seront subventionnés par le gouvernement pour une clientèle à revenu modeste. C'est cette commission qui introduit le principe de propriété collective perpétuelle où les membres sont à la fois locataires et propriétaires. Et c'est à la suite de cette commission que l'ancienne Fédération des coopératives d'habitation (créée en 1948) est transformée en Fédération Co-op Habitat, en 1969.

Co-op Habitat était un organisme centralisé où les professionnels et les spécialistes occupaient toute la place, en laissant bien peu aux membres de la base. Aujourd'hui professeur à l'École de service social de l'Université Laval,



Projet Coop Habitat à Longueuil. 1971. Source : BAnQ, Centre d'archives de Montréal, Fonds Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine

Yves Hurtubise a fait ses premières armes dans le Mouvement avec Co-op Habitat. « L'idée, explique-t-il, était de développer un mouvement d'experts capables d'intervenir massivement pour développer plus de coopératives que pouvaient le faire des bénévoles et des militants avec l'aide de quelques spécialistes. » Cette idée s'inscrivait dans le courant social d'alors, qui reléguait à leurs dévotions religieuses les bonnes âmes, les sœurs, et les curés. On était désormais à l'ère des spécialistes, au développement de la technocratie.

La naissance d'un Mouvement

Co-op Habitat regroupait à Québec les ressources financières et les experts. Elle se prolongeait en régions par des coopératives régionales formées de bénévoles ayant pour mission de développer des coopératives locales, mais pas nécessairement pour eux. La coopérative régionale devait identifier les besoins dans sa région et recruter des membres pour la formation des coopératives locales. Celles-ci devaient être gérées par leurs membres, mais selon les normes de la Fédération. « Le contrat liant les deux parties ne laissait pas beaucoup de marge de manœuvre aux coopératives », se souvient monsieur Hurtubise.

Un prêt de deux millions de dollars avait été consenti par le Mouvement Desjardins pour la mise sur pied de Co-op Habitat. Le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), créée en 1967, la finançait par des prêts hypothécaires à taux préférentiels. Les projets développés étaient des constructions neuves, parfois très coûteuses : maisons en rangée ou blocs appartements, souvent avec vue imprenable sur... une autoroute. Le pire, c'est qu'une fois construits, les édifices n'étaient pas nécessairement habités. Les loyers étaient trop élevés pour la clientèle visée; et la recherche de membres n'était entreprise qu'une fois les logements disponibles. On affichait la pancarte « à louer » et lorsque les locataires se présentaient, on leur disait : « Bonne nouvelle, vous allez habiter dans une coopérative et vous pourrez la gérer. »

Co-op Habitat n'avait pas prévu cette difficulté à louer ses logements. Tout le temps qu'un logement restait vide, l'argent ne rentrait pas, mais il fallait quand même rembourser l'hypothèque. Ce fut le cas, entre autres, pour un immeuble de 350 logements construit dans un champ à Laval : le coup de grâce de l'organisme!

Un règne de courte durée

Le règne de Co-op Habitat aura été de courte durée. À peine 18 mois après sa création, déjà aux prises avec une grave crise financière, la Fédération était mise sous tutelle. Elle rendit officiellement les armes 30 mois plus tard. Des membres de la base se sont mobilisés pour sauver leurs coopératives, presque toutes déficitaires, mais ne pleuraient guère la Fédération. Leur sentiment d'appartenance n'avait jamais été bien fort, et ils avaient difficilement supporté le contrôle exercé sur eux. « Les plus dynamiques ont réussi à négocier leur survie avec la SHQ », relate Yves Hurtubise. Les autres immeubles ont été convertis en HLM ou vendus sur le marché privé.

En tout, Co-op Habitat a construit ou acquis 1 500 logements d'une valeur de 21 millions de dollars. Toute une expérience, témoigne monsieur Hurtubise. « On s'est rendu compte seulement après coup que cela ne pouvait pas marcher ». Pour fonctionner, ça aurait dû partir de la base ». Dans un domaine aussi complexe, les spécialistes sont nécessaires, mais ils doivent être au service des membres. Dans le fond, c'est ça l'héritage de Co-op Habitat; l'importance des membres dans une coopérative.

1971-1976 – Ça mijote dans la marmite

Les pièces commencent à se mettre en place pour la grande période d'effervescence qui suivra.

Choc post-traumatique. En langage médical, c'est ainsi qu'on pourrait qualifier la période qui a suivi l'échec de la Fédération Co-op Habitat, au début des années 1970. Comme on l'a vu précédemment, cet organisme avait été créé en 1969 pour mettre sur pied des coopératives d'habitation à l'intention d'une clientèle à revenu modeste. Il était supporté par le gouvernement et le Mouvement coopératif dans son ensemble, mais il s'agissait d'un organisme centralisé où les spécialistes et les professionnels occupaient toute la place, n'en laissant bien peu aux membres de la base. Les nouvelles constructions dans lesquelles il s'était engagé finirent d'ailleurs par lui coûter la vie. À peine 18 mois après sa création, la Fédération Co-op Habitat était mise sous tutelle, et rendait officiellement les armes 30 mois plus tard.

Tout le milieu coopératif québécois, et celui du logement social, en furent sonnés et échaudés. Notamment la SHQ, qui avait financé le programme pour le gouvernement avec des fonds obtenus de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pas question de remettre ça! On préférerait oublier l'aventure.

Le silence qui s'installe alors dans les milieux officiels ne diminue cependant en rien les problèmes de logements des moins nantis dans les villes. Mais on est au début des années 1970, des groupes commencent à s'organiser pour revendiquer. Bientôt, des pancartes de toutes sortes vont se promener dans les rues. Ça mijote dans la marmite.

Québec-Ottawa

Pendant ce temps, il se passe des choses entre Québec et Ottawa. Dans le cadre de négociations, qui n'étaient pas très publicisées, se rappelle Yves Hurtubise, on redéfinit le partage des responsabilités en matière de logement. C'est ainsi que le fédéral acquiert des prérogatives qui étaient auparavant réservées au Québec. Par exemple, la SCHL pourra désormais transiger directement avec les coopératives d'habitation, sans devoir passer par la SHQ comme au temps de Co-op Habitat.

En 1973, le fédéral révisé sa Loi nationale sur l'habitation, qui régit la SCHL, et ouvre pour son organisme toute une gamme de possibilités de financement à des corporations à but non lucratif : fonds de démarrage à des petits groupes qui veulent se former en coopérative; prêts pour l'achat et la rénovation de logements; subventions de rénovation et aide au développement d'organismes de ressources communautaires en habitation, les ancêtres de nos groupes de ressources techniques (GRT) actuels. Il s'agit en fait du premier programme fédéral d'habitation coopérative (le programme 34.18, pour ceux qui ont la mémoire des numéros).

L'une des nouveautés de ce programme est qu'il veut développer de petits ensembles locatifs pouvant être gérés par la base. D'ailleurs, précise André Fortin de la CQCH, les organismes de ressources communautaires; pour la plupart formés par des comités de citoyens déjà actifs dans le milieu, accompagnent alors les membres des coopératives dans une démarche de prise en charge qui va bien au-delà des simples ressources techniques. On est loin de Co-op Habitat!

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), qui avait été fondée en 1969 sous le nom de Fondation de l'habitation coopérative du Canada, a joué un rôle important, par ses revendications, dans l'instauration du programme 34.18. Le Mouvement coopératif en habitation

était d'ailleurs en ébullition en Ontario, à ce moment, selon Yves Hurtubise, et les données sur lesquelles le programme était fondé provenaient principalement de cette province.

Pas de ruée

Est-ce pour cela que ce ne fut pas la ruée totale au Québec, du moins dans les premières années du programme, qui allait durer jusqu'en 1979? Ou est-ce plutôt, comme le suggère Yves Hurtubise, parce qu'il manquait de structures pour faire la promotion du programme sur le terrain? Il faut dire que le gouvernement fédéral ne semblait pas lui-même pousser trop fort. Il n'était pas très habitué à faire affaire avec des petits groupes de la base, relate le professeur de Laval. Les coopératives d'habitation créées à cette époque l'ont tout de même été avec l'aide de ce programme, à l'initiative de comités de citoyens et des organismes de ressources communautaires et ce, dans le cadre des luttes qu'ils menaient contre les démolitions à répétition dans les quartiers ouvriers des centres-villes.

L'ardeur de ces groupes aidant, le Mouvement coopératif québécois et les gestionnaires du logement social commençaient pendant ce temps à sortir de leur choc post-traumatique... Cinq ans après la fin des activités de Co-op Habitat, en 1976, le CCQ organise un colloque pour relancer l'habitation coopérative. Cela marquera le retour des milieux officiels québécois dans le dossier du logement social, et le début de toute une période d'effervescence qui s'amorce pour les coopératives d'habitation.

1977 – 1979 – De tentatives en tentatives

Une première tentative de regroupement provincial des coopératives d'habitations débouche sur des regroupements régionaux.

Par Serge Beaucher

Mars 1977, Cégep de Sherbrooke et octobre 1979, Lac Sergent, près de Québec : deux moments déterminants dans le devenir de l'habitation coopérative au Québec. Entre les deux, de longues démarches pour doter le Mouvement d'une structure de représentation à l'échelle provinciale, une Fédération des associations coopératives d'habitation du Québec. Sans succès! Mais toute l'énergie investie durant ces deux années n'a pas été dépensée inutilement.

Comme pour le Manifeste des coopératives d'habitation, c'est la tendance des instances officielles, dont le Conseil de la coopération du Québec, à vouloir développer des coopératives à but lucratif, dirigées par le haut et permettant une forme de propriété privée, qui est à l'origine de la volonté de regroupement des coopératives existantes dans les années 1970. Ces coopératives étaient toutes à but non lucratif et propriété collective de leurs membres, qui en assumaient eux-mêmes la gestion. En se regroupant, elles voulaient se donner un mouvement provincial fort, capable d'assurer la défense et la promotion de ce genre de coopératives pour les moins nantis de la société.

Pas unanime

C'est donc en mars 1977 que toutes les coopératives de la province sont convoquées au Cégep de Sherbrooke pour une assemblée d'organisation des coopératives d'habitation du Québec. Il ne s'agit pas de mettre immédiatement sur pied la fédération, mais de préparer le terrain.

L'adhésion au projet ne fait cependant pas l'unanimité. Lors des discussions, plusieurs participants se disent inquiets pour l'autonomie de leur coopérative. Plusieurs craignent également qu'une association d'envergure provinciale ne devienne, comme tant d'autres, une grosse organisation institutionnalisée, déconnectée de sa base.

Quelques mois plus tard, les coopératives sont tout de même convoquées à une seconde rencontre, où est nommé un comité provisoire chargé d'entreprendre les démarches formelles de regroupement. Mais les embûches ne cesseront de s'accumuler.

Au départ, les coopératives se font tirer l'oreille pour adopter, chacune chez elle, les résolutions qui mandatent le comité provisoire pour présenter sa demande au ministère des Consommateurs, Coopératives et Institutions financières, aujourd'hui devenu le ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations (MEIE). Même avec une prolongation du délai, seulement une douzaine de coopératives sur 50 font parvenir leur résolution. La demande n'en est pas moins acheminée au Ministère, qui la réexpédie au comité pour des considérations techniques.

Donc, retour à la case de départ : même manque d'empressement des coopératives, intervention des GRT pour inciter leurs coopératives à « embarquer », et seconde demande officielle au ministère, cette fois avec 26 signatures, mais sur une centaine de coopératives existantes plutôt que sur 50. Les coopératives d'habitation poussent comme des champignons à cette période!

Nouveaux aller-retour entre le Ministère et le Comité provisoire pour des questions de points-virgules, puis un représentant du gouvernement laisse enfin savoir qu'il n'y a plus de raison de ne pas accorder une reconnaissance juridique à une fédération provinciale. Sauf qu'un comité conjoint Ministère – SHQ- CCQ doit au préalable donner son avis sur la question. Or, après un nouveau délai de quelques mois, c'est finalement le CCQ qui scelle le sort de la future fédération : négatif. Un avis que le Ministère fait sien avant d'informer le Comité provisoire de son refus.

Vues divergentes

Le CCQ jugeait que le projet n'offrait « rien de particulièrement défini, concret, précis et consistant pouvant justifier [...] que soit autorisée la formation de la fédération ». En réalité, se rappelle Christian Simard, directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC), et alors membre du Comité provisoire, le CCQ ne désirait tout simplement pas que soit créé un organisme qui ne partageait pas ses vues concernant le genre de coopératives d'habitation à développer au Québec.

Deux ans et demi après la rencontre de Sherbrooke, qui lançait l'idée d'un regroupement national, les coopératives sont donc convoquées à la base de plein air du Lac Sergent pour constater l'échec. Échec pour la création d'une fédération provinciale, mais pas pour l'essor du Mouvement. Car, entre-temps, des solidarités se sont créées, notamment par l'entremise d'un regroupement informel de coopératives d'habitation de toutes les régions qui luttaient contre un nouveau programme de financement lancé par le fédéral.

Mais surtout, le Comité arrive au Lac Sergent avec une solution de rechange qui rallie la majorité. C'est ainsi que la première résolution adoptée par les délégués prévoit que les coopératives d'habitation s'appuieront dorénavant sur des « organisations régionales légalement constituées ». Désormais, on misera donc sur le développement du Mouvement à l'échelle régionale, plutôt que de viser un regroupement des coopératives de tout le Québec. Le travail est d'ailleurs déjà engagé dans certaines régions, à ce moment. Avec le temps, il conduira à la création des fédérations régionales qu'on connaît aujourd'hui.

En se regroupant, les coopératives voulaient se donner un mouvement provincial fort, capable d'assurer la défense et la promotion de ce genre de coopératives pour les moins nantis de la société.

1980-1985 – Des regroupements aux fédérations

Des regroupements régionaux qui se mettent en place, naîtront les fédérations actuelles.

Par Serge Beaucher

« Les délégués des coopératives signent la charte : est un moment d'une intensité historique superbe, qui se grave à toujours dans nos mémoires et dans nos yeux brouillés par les larmes de l'émotion. » Cette note figurait dans le procès-verbal de la réunion qui donnait officiellement naissance à la Fédération régionale des coopératives d'habitation de Québec, en mars 1981. Toutes les fédérations ne sont pas nées dans des moments d'exaltation aussi intenses, mais dans plusieurs régions, on a déployé beaucoup d'énergie, à partir de 1979, pour mettre sur pied des regroupements de coopératives.

On suivait ainsi le mot d'ordre lancé lors d'une réunion de coopératives d'habitation de toute la province, au Lac Sergent près de Québec. Cette assemblée avait été convoquée pour officialiser l'échec de la création d'une fédération provinciale. Comme cette fédération ne pouvait voir le jour, le Mouvement s'appuierait désormais sur des organisations régionales.

Pas facile

Mais la mise sur pied de tels organismes ne sera facile dans aucune région. D'autant moins que la volonté de créer un mouvement provincial flotte encore dans l'air. À preuve, au cours d'une rencontre provinciale subséquente, à Aylmer au printemps 1980, huit coopératives reviennent à la charge pour la création d'une « fédération nationale ». Sauf que cette assemblée a été convoquée pour faire un bilan du processus d'organisation des régions : la proposition des huit dissidentes est donc rejetée dès le départ.

C'est surtout l'Estrie qui ressuscitait cette volonté de créer une instance « nationale », mais la région n'était pas pour autant anti-régionale. Au contraire, puisque c'est à Sherbrooke qu'était née la toute première fédération régionale en 1979 avant même la rencontre du Lac Sergent. Cette région était très active à l'époque. La Fédération des coopératives d'habitation populaire des Cantons de l'Est était elle-même issue d'un premier regroupement réalisé dès 1975. Avec les années, cependant, cette première fédération s'étiolera, et c'est un autre organisme, la Fédération Coop-Habitat Estrie, aujourd'hui devenue la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE) qui prendra la relève en 1997.

Retour à 1980. Six mois après Aylmer, les coopératives tiennent une autre rencontre provinciale, puis une par année ensuite, toujours pour renforcer l'organisation des régions, mais aussi pour planifier des actions conjointes de représentation et de revendication auprès des gouvernements. Les regroupements veulent devenir des interlocuteurs crédibles dans tous les milieux officiels, mais ils veulent aussi offrir des services à leurs coopératives et contribuer à en créer des nouvelles.

À chaque rencontre, les participants « reproclament » l'autonomie et la prise en charge par la base, qui doivent caractériser aussi bien les coopératives elles-mêmes que chacun des regroupements régionaux. À chaque fois, ils réaffirment aussi que le Mouvement doit continuer de rejeter le développement de coopératives avec droit d'occupation, comportant une forme de propriété privée.

Naissances des fédérations

En 1982, à Montréal, trois nouvelles régions se présentent à la rencontre : Est du Québec, Côte-Nord et Lanaudière, qui ont toutes des embryons de regroupements. Mais on ne les reverra pas l'année suivante. Seule Lanaudière finira par créer une fédération, 10 ans plus tard. Pendant ce temps, la Fédération de Québec connaît des ratés. La charte signée dans l'enthousiasme en 1981 a presque immédiatement été remise dans les tiroirs, d'où elle ne sortira qu'en 1984 grâce au deuxième souffle qui lui sera transmis par l'embauche de deux permanents, avec des programmes d'emploi.

Pour sa part, le regroupement mis sur pied à Montréal à la suite du Lac Sergent devient fédération en 1983. Ce n'est toutefois que deux ans plus tard que la Fédération des coopératives d'habitation de l'Île de Montréal (FECHIM), aujourd'hui devenue la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), prend vraiment son essor avec son nouveau service d'assurance habitation qui lui permet de tripler le nombre de ses coopératives membres.

La Fédération de la Rive-sud, aujourd'hui la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM), naît aussi en 1983 d'un premier regroupement informel créé trois ans plus tôt. Pendant un temps, le groupe s'allie à celui de Montréal pour ses activités de revendication, mais il n'en tient pas moins à conserver son identité propre.

En Outaouais, c'est dans la bisbille que la Fédération voit le jour en 1985. Le regroupement régional qui devait se muter en fédération s'est finalement scindé avant l'incorporation, six coopératives de Hull refusant de se rallier à un vote majoritaire sur la question de la représentativité des coopératives. Le groupe majoritaire, qui a formé la Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais (FECHO), aujourd'hui devenue le bureau de la CQCH en Outaouais, défendait le principe coopératif « un membre, un vote », alors que dans le camp adverse, composé de coopératives plus grosses, on tenait à ce que le nombre de votes soit proportionnel au nombre de logements. Une question qui allait aussi susciter des débats ailleurs au Québec.

Outre la Fédération des coopératives d'habitation de Lanaudière (FLACH), qui s'éteindra en 2006, les dernières fédérations à voir le jour seront la Fédération des coopératives d'habitation du Royaume Saguenay–Lac-Saint-Jean (FECHAS), en 1990, et la Fédération des Bois-Francs en 1991, devenue aujourd'hui la Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ). Mais bien avant l'arrivée de ces dernières fédérations, les premiers regroupements avaient transformé leur assemblée générale annuelle en une instance provinciale officielle.

1980-1987 – Des racines profondes

Au moment de sa naissance, la Confédération était déjà bien ancrée.

Par Serge Beaucher

Le CQCH n'est plus. Vive la CQCH! C'est le 13 décembre 1987, lors d'une assemblée à laquelle participaient 17 personnes, à Longueuil, qu'est née officiellement la Confédération québécoise des coopératives d'habitation. Mais cet organisme, qui chapeaute aujourd'hui cinq fédérations et un bureau de la CQCH en Outaouais, près de 1 300 coopératives et plus de 30 000 foyers coopératifs à travers le Québec, avait déjà des racines au moment de sa création.

« En fait, se souvient le premier président, Garry Lavoie, la naissance de la Confédération n'était qu'une formalité pour donner un statut plus adéquat au regroupement des fédérations qui était né quelques années plus tôt sous le nom de Conseil québécois des coopératives d'habitation... le CQCH. »

Le CQCH était lui-même une émanation du Conseil national de stratégie, le CNS, qui avait été créé par l'Assemblée générale des coopératives d'habitation. Celle-ci, comme on l'a vu précédemment, se réunissait une ou deux fois par année depuis la fameuse « assemblée d'organisation des coopératives d'habitation du Québec » à Sherbrooke, en 1977. Dix ans d'évolution, ponctués d'aléas les plus divers, pour constituer enfin l'instance provinciale à laquelle aspiraient les acteurs du Mouvement coopératif en habitation depuis qu'ils avaient convenu de la nécessité de défendre ensemble le type de coopératives auquel ils croyaient : à but non lucratif, à possession continue et gérées par leurs membres à la base.

Créer des liens

Curieusement, c'est après l'échec de la création d'une fédération provinciale, en 1979, que le Mouvement commence à mieux s'organiser à l'échelle du Québec. Les regroupements régionaux qui se créent alors à la place de la fédération provinciale avortée éprouvent rapidement le besoin de créer des liens pour partager action et information. Dès 1980, l'Assemblée générale des coopératives estime nécessaire d'établir un « canal de communication entre les représentants des régions pour permettre l'échange d'information et coordonner des activités communes ». L'Assemblée générale reste une instance informelle, mais les colloques qu'elle tient tous les ans « prenaient graduellement la forme d'un forum de concertation et de décision », peut-on lire dans un document rédigé en 1985.

Afin de mettre ces décisions en application, l'Assemblée générale, en 1981, se dote d'un bras agissant, le Comité national de Stratégie (CNS). Ses mandats : informer les regroupements régionaux, sensibiliser la population, faire des pressions et des revendications auprès des gouvernements. Le CNS doit entre autres démontrer que le Mouvement est capable de « relever le défi d'occuper une place significative dans le domaine de l'habitation ». Pour lui permettre de remplir cette mission, on y nomme un représentant de chacun des regroupements et fédérations qui existent alors, et on lui accorde un financement minimal pour couvrir ses frais.

C'est à l'assemblée générale de 1983, dans les Cantons de l'Est, que le CNS devient le Conseil québécois des coopératives d'habitation avec, dorénavant, deux représentants par fédération ou regroupement régional. Le CQCH est dès lors le porte-parole des coopératives d'habitation du Québec. Mais ce n'est pas encore un organisme officiel, légalement constitué, et il n'est pas

facilement reconnu dans le milieu de l'habitation. Doté lui aussi d'un budget minimal, il mène des activités qui reposent entièrement sur les bénévoles des régions. « Ses responsabilités sont bien réelles, mais pour s'en acquitter, il n'a ni légitimité claire, ni moyens financiers et techniques adéquats », relève une étude de l'époque, destinée à préparer l'incorporation du Conseil en organisme à but non lucratif.

Une structure légère

Ce pas est franchi en décembre 1985, lors d'une assemblée de fondation quelque peu houleuse, à Sherbrooke. « Certains représentants de régions auraient voulu qu'on crée tout de suite une confédération, raconte Garry Lavoie, mais la plupart craignaient que cela soit trop contraignant pour les organisations régionales, et préféraient commencer avec une structure plus légère, le temps d'apprendre à fonctionner ensemble dans un cadre formel. »

Le gros des discussions là-dessus s'était fait au cours des mois précédents, dans chacune des régions. Mais c'est lors de l'assemblée de fondation elle-même que les participants avaient eu la surprise d'apprendre que le Conseil ne pouvait garder le nom sous lequel il fonctionnait de façon informelle depuis trois ans. Car un organisme à but non lucratif (OBNL), selon la loi, ne peut pas avoir le mot « coopératif » dans son nom s'il n'est pas à proprement parler un organisme coopératif ou un regroupement de coopératives au sens légal. Après de longues discussions, il fut donc décidé de nommer la nouvelle entité « Conseil québécois de l'habitation populaire », mais de continuer à l'identifier par le sigle CQCH, ce qui permettrait de faire le pont avec la future Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

L'un des mandats du nouveau Conseil était en effet de « préparer la fondation de la Confédération », ce qui se ferait au cours des deux années suivantes et se conclurait, sans anicroche, à l'assemblée de fondation de Longueuil en décembre 1987.

Le Manifeste des coopératives d'habitation

En 1977, des membres de coopératives d'habitation de tout le Québec adoptent un manifeste pour assurer le développement du genre de coopératives auquel ils croient.

Par Serge Beaucher

On est toujours dans les années 1970. Au tout début de la décennie, en 1971, Co-op Habitat est morte, cette grosse fédération de coopératives mise sur pied par le gouvernement du Québec et dirigée d'en haut. Deux ans plus tard, le gouvernement fédéral a lancé le premier programme d'habitation coopérative au Canada, et les ancêtres des groupes de ressources techniques ont commencé à voir le jour. Déjà alors, les coopératives d'habitation fleurissent un peu partout et des mouvements militants, comme Milton-Parc à Montréal et bientôt Saint-Gabriel à Québec, se battent pour transformer en coopératives des dizaines de maisons vouées à la démolition, dans les quartiers populaires.

C'est un colloque provincial, organisé par le CCQ en 1976, qui est indirectement à l'origine du Manifeste des coopératives d'habitation. Les instances officielles qui participaient à cet événement, le CCQ et le Mouvement Desjardins entre autres, y préconisaient le développement de coopératives d'habitation à but lucratif, plus ou moins dirigées par le haut, et dont les membres pouvaient exercer une certaine forme de propriété sur leur logement. Or, les coopératives d'habitation existantes à ce moment étaient toutes à but non lucratif, et les militants qui les avaient fondées tenaient pour premier principe qu'une coopérative soit gérée par ses membres, à la base, et qu'elle demeure la propriété collective de ses membres. Pour ces militants de la première heure, c'était la meilleure façon de garantir le droit à un logement décent et une prise en main de leurs conditions d'habitation même pour les plus démunis de la société.

Dans la foulée du colloque, les représentants de quelques coopératives se rencontrent donc et conviennent qu'il leur faut s'unir pour créer un mouvement provincial capable d'assurer la défense et la promotion du genre de coopératives auquel ils croient. C'est alors qu'on projette de rédiger un manifeste pour fixer les principes qui guideront les coopératives existantes, ainsi que le développement du Mouvement à la l'échelle du Québec.

L'année suivante, en mars 1977, toutes les coopératives de la province sont donc convoquées au Cégep de Sherbrooke pour une « assemblée d'organisation des coopératives d'habitation du Québec ». Il a fallu beaucoup plus que cette première rencontre pour mettre sur pied un véritable regroupement des coopératives. Mais le projet de manifeste que les organisateurs y ont présenté après l'avoir fait circuler pendant quelques mois dans les coopératives a bel et bien été adopté.

Pendant deux journées, les délégués d'une cinquantaine de coopératives (en tout quelques centaines de personnes, se rappelle Jean-Guy Lambert de la coopérative Chez nous, de Québec) en ont débattu le texte, phrase par phrase, mot par mot, jusqu'à l'adoption du Manifeste qui, 30 ans plus tard, sert toujours de credo au Mouvement coopératif en habitation du Québec. En voici le libellé :

Le but du manifeste est d'énoncer des valeurs et des principes de base communs aux coopératives d'habitation, qui serviront de référence à toute action relative au Mouvement coopératif en habitation.

- Une saine politique d'habitation doit reconnaître le droit de tous au logement et appliquer ce droit dans les faits pour satisfaire les besoins de tous en matière d'habitation plutôt qu'à favoriser le profit pour quelques personnes.

- Pour répondre aux besoins des gens en matière de logement et favoriser des rapports humains et sociaux égaux tout en favorisant la prise en charge par chaque individu de son droit de se loger convenablement, nous préconisons le développement d'un authentique Mouvement de coopération dans le secteur de l'habitation.
- Un Mouvement coopératif doit permettre à tous d'avoir accès à un logement convenable, à un coût convenable. Un Mouvement coopératif en habitation doit toujours reposer sur l'initiative des membres eux-mêmes, respecter et favoriser la participation active et le contrôle par les membres des projets particuliers et du Mouvement dans son ensemble. Une habitation coopérative doit constituer et demeurer une propriété collective, qui ne cherche pas l'accumulation individuelle de capital, mais plutôt l'accumulation d'un capital collectif.
- Le Mouvement coopératif en habitation doit éduquer et former ses membres, et élargir leurs horizons aux autres dimensions et problèmes de leur quartier et de la société.
- La coopération dans le domaine de l'habitation n'a de sens et d'avenir que si les divers projets s'unissent aux niveaux régional et national, afin de permettre des échanges enrichissants entre les coopératives et de promouvoir et défendre les principes garantissant le développement harmonieux et authentiquement coopératif du mouvement.

Les coopératives de Milton Parc

Toute une épopée qui a mené à la création de plus d'une vingtaine de coopératives et d'OBNL dans un quartier populaire de Montréal.

Par Serge Beaucher

Petit retour en arrière, de nouveau jusqu'à l'aube des années 1970. Pendant que les pelles mécaniques démolissaient des maisons pour construire des autoroutes et des tours de béton, des groupes de citoyens mécontents protestaient, jusque dans les bureaux des maires et des développeurs. Deux longues luttes, en particulier, ont réussi à sauver des dizaines de bâtisses et ont conduit à la création de plusieurs coopératives d'habitation. Ces deux combats font figure de symbole dans l'histoire de l'habitation coopérative au Québec : Milton-Parc à Montréal et la rue St-Gabriel à Québec.

Quartier en voie de disparition

Après avoir acheté en douce toutes les bâtisses de six pâtés de maison, dans un quartier populaire à l'est de l'Université McGill, à Montréal, un développeur se met en frais de raser tout ça, à la fin des années 1960 pour faire place au nouveau complexe de la cité : édifices à bureaux, hôtel, grands immeubles à appartements. Tout un quartier de maisons de pierres grises de trois et quatre étages, construites à la fin du XIX^e siècle et typiques de l'architecture montréalaise, est en voie de disparaître. C'est pour s'opposer à la poursuite de ce projet que naît, en 1968, le Comité de citoyens de Milton-Parc, composé de locataires évincés et de personnes engagées dans différentes causes sociales.



Scène de rue dans Milton-Parc. Non datée.
Source : Communauté Milton Parc.

Pendant quatre ans, le comité fera tout pour arrêter les démolitions, raconte Lucia Kowaluk, l'une des leaders du mouvement à l'époque : manifestations dans la rue, occupations d'immeubles vides et, même, incursion dans les bureaux du promoteur, qui se solde par l'arrestation de 52 personnes. Plus de 30 % des bâtisses destinées à l'abattage seront tout de même démolies : mais les protestations ne passent pas inaperçues et rendent le financement plus difficile à obtenir pour le développeur. Comme on entre en plus dans une période de récession et que l'inflation est galopante, le développement du Complexe de la cité est mis en veilleuse.

Le promoteur n'était pas intéressé à garder son lot de vieilles maisons seulement pour louer des logements. Lors d'une rencontre avec un autre comité de citoyens du secteur, il se montre donc ouvert à la vente de l'une de ces maisons.

« À ce moment-là, j'ai senti que s'il acceptait d'en vendre une, il voudrait peut-être vendre les autres aussi », se souvient madame Kouwaluk. S'enclenche alors tout un processus qui ne connaîtra son aboutissement qu'après plusieurs années de démarches : contacts avec des experts en formation de coopératives, études de coûts pour l'acquisition des maisons, aide du fédéral pour la mise sur pied de coopératives ainsi que négociations entre la SCHL et le promoteur. Ces pourparlers devaient finalement mener à l'achat par la SCHL de toutes les maisons encore debout, en vue d'en faire des coopératives d'habitation.

Dix ans plus tard

L'annonce de cette transaction est faite en mai 1979, plus de 10 après le début de la lutte! Tout le lot (une soixantaine de bâtisses comprenant plus de 600 logements) est acquis pour 5,5 millions de dollars. Une bagatelle! Sauf que la rénovation des bâtisses au cours des sept années suivantes coûtera 40 millions de dollars. La propriété en sera graduellement cédée aux 23 coopératives et OBNL créés par les locataires avec l'aide de professionnels et de GRT. Quant aux terrains, ils seront légués à la fiducie foncière Communauté Milton-Parc, qui s'occupe de toutes les questions financières depuis, et dont chaque coopérative est membre.

C'est donc grâce au militantisme et à des milliers d'heures de travail bénévole que les coopératives de Milton-Parc peuvent aujourd'hui offrir des logements décents à des prix abordables, à des personnes qui ont grandi dans ce quartier. Mais la lutte n'a pas été gagnée du moment que les coopératives ont existé. Il a fallu encore se battre pour maintenir les loyers aux tarifs d'avant les rénovations et pour garder une proportion importante de logements subventionnés. « Nous avons même dû lutter pour sauver le principe de la propriété collective des coopératives, lorsque des membres ont voulu transformer leurs logements en condominiums », révèle madame Kowaluk, elle-même locataire de l'un de ces logements bien avant les années 1970, et toujours membre de la première coopérative à avoir été mise sur pied dans le secteur.

Comme militante de la première heure, Lucia Kowaluk ne cache pas sa fierté pour tout ce qui a été accompli afin de sauver le quartier. Et pour cause, car encore aujourd'hui de nombreuses personnes en bénéficient.

Les GRT : le levain du Mouvement

Les groupes de ressources techniques ont littéralement fait lever le Mouvement de l'habitation coopérative au Québec.

Par Serge Beaucher

Il n'est pas exagéré de dire que ce sont les GRT qui ont fait lever le Mouvement de l'habitation coopérative au Québec. Des milliers de logements coopératifs ont pu être créés depuis le milieu des années 1970, grâce à l'aide apportée par ces groupes de la base à des personnes désireuses de prendre en main leurs conditions d'habitation. Et contrairement à ce que suggère leur nom, l'assistance fournie par les GRT a toujours largement dépassé les simples aspects techniques, affirme Régis Laurin, président durant sept ans de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), et membre du GRT SOSACO de Québec depuis la première heure.

L'explosion

C'est d'une initiative d'Ottawa que naissent les ancêtres des GRT, les « organismes de ressources communautaires », en 1973. Lorsqu'il met en marche son premier programme de création de coopératives d'habitation (le 34.18), le gouvernement fédéral accorde en effet un soutien financier à des organismes issus du milieu qui viendront en aide aux groupes désireux de démarrer leur coopérative. Mais au Québec, il faudra attendre Logipop, en 1977, pour que les GRT soient vraiment lancés. Ce programme provincial d'aide aux coopératives d'habitation offre alors un meilleur financement que le fédéral aux organismes-ressources. C'est l'explosion! « En deux ou trois ans, plus d'une trentaine de GRT ont vu le jour et ont commencé à mettre des coopératives sur pied un peu partout au Québec », raconte Régis Laurin.

Dès le début, ces groupes sont bien enracinés dans leur milieu : leurs conseils d'administration se composent de représentants de coopératives, d'OBNL et d'organismes communautaires. On comprend pourquoi, d'entrée de jeu qu'ils ne se contentent pas du rôle d'assistance technique que la SHQ voudrait leur voir jouer. Ils s'impliquent activement dans la formation et dans l'éducation aux valeurs coopératives des personnes qu'ils assistent : l'objectif est de permettre aux futurs coopérateurs de contrôler eux-mêmes leurs conditions de logement.



« Deux des représentants des groupes de ressources techniques de l'Est du Québec défendent l'idée d'une corvée coopérative en habitation ». Non datée.

Source : BAnQ, Fonds Conseil de la coopération du Québec

Comme il se fait alors beaucoup de développement immobilier à la « bulldozer », les GRT n'hésitent pas non plus à revendiquer, haut et fort, beaucoup de choses. En particulier le droit à des conditions de logement décentes pour les personnes à faibles revenus. « Plusieurs de nos victoires ont été obtenues à l'arraché, se rappelle monsieur Laurin. Nous travaillions dans une atmosphère grisante, c'était l'époque où l'on changeait la société. »

C'est dans ce contexte que les neuf GRT de l'Est du Québec signent, en 1982, un manifeste réclamant « le droit au logement pour tous ». Ces neuf GRT, situés de Drummondville à la Gaspésie et à la Côte-Nord en passant par le Saguenay–Lac-Saint-Jean, constituaient l'une des trois tables régionales formées par les groupes de ressources techniques du Québec. Les deux autres tables, de Montréal et de la Montérégie, parlaient sensiblement le même langage.

Toujours la flamme

Pour que leur voix soit entendue encore plus fort, les trois tables décident, en 1989, de se fusionner en une Association des groupes de ressources techniques du Québec, l'AGRTQ. Mais avec le retrait du gouvernement fédéral des programmes de logement social, les GRT commencent bientôt à connaître des difficultés : moins de programmes pour démarrer des nouveaux logements, donc moins de boulot pour les groupes de ressources techniques. Quelques-uns ferment boutique et les autres doivent réduire substantiellement leur personnel. Mais ceux qui restent n'ont rien perdu de leur feu sacré, assure l'ancien président de l'AGRTQ : « À se battre tout le temps pour obtenir des programmes de logement sans but lucratif, communautaire et coopératif, on garde inévitablement la flamme! »

Après plus de 20 ans d'existence, quelle est la plus grande réussite des GRT? Sans contredit la quantité de logements qu'ils ont contribué à créer. En fait, ces groupes ont aidé à mettre sur pied la presque totalité des quelque 25 000 logements coopératifs et OBNL construits au Québec depuis 1976. « Par ailleurs, nous sommes très fiers, ajoute Régis Laurin, d'avoir toujours forcé les gouvernements à considérer l'ensemble du territoire québécois dans leurs programmes. »

Une autre belle réussite est le fait d'avoir participé à la mise sur pied de plusieurs fédérations régionales de coopératives d'habitation dans les années 1980. Une fois formées, les coopératives voulaient demeurer en contact entre elles et avec un organisme ressource. « Nous les incitions alors à se regrouper en fédération régionale. » Aujourd'hui, les GRT et les fédérations jouent des rôles complémentaires et interreliés, non seulement pour développer de nouveaux logements, mais pour offrir aux coopératives et aux OBNL toute la gamme des services qui leur sont nécessaires. Bref, pour continuer d'améliorer le logement social et coopératif au Québec.

En deux mots :

- 1977 : c'est le programme Logipop qui a lancé les GRT.
- 1982 : un manifeste de neuf GRT réclame « le droit au logement pour tous ».
- 1989 : les GRT créent une association provinciale.
- Les GRT ont aidé à mettre sur pied presque tous les logements coopératifs et OBNL construits depuis près de 40 ans.

Une victoire nommée Saint-Gabriel

Une autre lutte qui fait figure de symbole dans l'histoire de l'habitation coopérative au Québec.

Par Serge Beaucher

La rue Saint-Gabriel, à Québec, ça vous dit quelque chose? Les touristes n'y débarquent pas par pleins autobus, mais la petite histoire des mouvements de revendication au Québec retiendra certainement son nom. Comme pour Milton Parc à Montréal, il s'est livré là une longue lutte qui a sauvé 17 maisons de la destruction et s'est soldée par la création de deux coopératives d'habitation dans les années 1970. Cette victoire populaire est redevable à l'acharnement d'un mouvement qui ne comprenait d'abord qu'une poignée de locataires, mais qui a fini par rallier des centaines de personnes.



Des enfants sur la rue Saint-Gabriel. Les coopératives ont permis le maintien de dizaines de familles dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.
Source : Étienne Grandmont

Maisons à l'abandon

Au début des années 1970, un vaste programme de « redéveloppement » des environs de la colline parlementaire doit entraîner, entre autres bouleversements, la démolition de 17 maisons centenaires, sur un côté de l'étroite rue Saint-Gabriel, dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Mais la récession qui gagne le pays au milieu de la décennie vient mettre un frein à cet ambitieux

projet. La Ville de Québec reste donc prise avec ces immeubles, achetés quelques années plus tôt pour son programme de redéveloppement. Complètement laissées à l'abandon, les maisons sont louées au mois en attendant une hypothétique reprise des projets.

Mais les locataires en ont assez de vivre dans ce qui ressemble de plus en plus à des taudis, et sans savoir à quel moment ils en seront chassés. C'est alors, à la fin de 1975, que se crée le « mouvement St-Gabriel ».

En faisant le tour des 17 maisons, quelques résidents réussissent à créer un noyau de revendication, non seulement pour exiger un moratoire sur la démolition des maisons, mais aussi pour en assurer leur rénovation. La formule coopérative leur semble la plus appropriée.

C'est ainsi que s'amorce une longue lutte qui finira par avoir raison de toutes les résistances. Il s'agit d'abord d'acheter les maisons, en vertu d'un programme d'aide de la SCHL, puis d'en faire deux coopératives d'habitation gérées par leurs membres. « Mais la Ville n'était pas chaude à l'idée de négocier la vente de ses immeubles avec les « dangereux communistes », se rappelle Christian Simard, alors embauché par le mouvement pour mettre sur pied la première coopérative, et à l'époque directeur général de la FECHACQ. Qu'à cela ne tienne, tous les moyens seront bons pour faire bouger la municipalité : manifestations de rues qui réunissent parfois plus de 500 personnes, corvées de rénovation des bâtisses même si celles-ci appartiennent toujours à la Ville, conférences de presse pour montrer les maisons délabrées, présences bruyantes au conseil municipal.

De guerre lasse, la Ville accepte finalement de négocier. Des négociations ardues qui aboutiront, à la fin de 1977, à la cession des 17 maisons pour un bail emphytéotique de 66 ans, à raison de 2 000 \$ par logement (une soixantaine). Dix maisons formeront la coopérative St-Gabriel et sept, la coopérative L'Archange.

Un autre pépin

Mais, un nouveau problème se pointe. L'argent suivra-t-il? La SCHL n'a pas encore été officiellement sollicitée, et on est à un mois du 1^{er} janvier 1978, date où son programme 34.18 sera remplacé par le 56.1. « Pour différentes raisons, il était essentiel pour nous de passer sous le 34.18, sinon pas de coopératives possibles, raconte Christian Simard. Il nous restait donc un mois pour présenter nos plans et devis en catastrophe. » Déception! La SCHL n'accepte pas le projet intégralement et propose même la démolition de l'une des maisons. Une intervention du maire auprès de la Société ne change rien à la décision. Pas plus que les télégrammes qui affluent par centaines (provenant de syndicats, de fonctionnaires, de comités de citoyens) chez les dirigeants de l'organisme et chez le ministre responsable, André Ouellet. Même l'occupation des bureaux de la SCHL à Sainte-Foy par une quarantaine de personnes ne débouche sur rien, que sur l'expulsion des occupants par la police.



Une des nombreuses réunions avec les résidents de la rue Saint-Gabriel. Vers 1975.

Source : Comité populaire Saint-Jean-Baptiste

Le 29 décembre, une dernière manifestation est organisée, dans la déprime totale. Le mouvement s'est battu trois ans pour rien! En désespoir de cause, après la manifestation en fin d'après-midi, les organisateurs décident de tenter un ultime coup d'audace : téléphoner au ministre, chez lui, à l'instant même. « Il était en train de passer la souffleuse, relate monsieur Simard. Sa femme lui a fait le message et il nous a rappelés dans l'heure. » « Oui, je vous connais, a dit le ministre au téléphone : j'ai reçu assez de télégrammes pour savoir qui vous êtes. » Et monsieur Ouellet finit par s'engager au nom de la SCHL. Le jour même, il fait débloquer la somme au complet. Un beau cadeau du nouvel an! « Faut dire que les élections fédérales s'en venaient. »

À partir de ce moment, les membres du mouvement se sont mis à travailler « comme des malades » pour retaper les 17 maisons à force de bénévolat et de corvées. Tout le monde s'entend aujourd'hui pour dire que ces deux coopératives, et une troisième qui s'est créée dans leur sillage, ont littéralement redonné vie à la rue Saint-Gabriel. Et ont largement contribué à la seconde jeunesse qu'a connue tout le quartier Saint-Jean-Baptiste depuis.