

Commission populaire itinérante du FRAPRU

Mémoire présenté par le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ET L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE PAR LES LOCATAIRES INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE AUX BESOINS** RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION HABITATION COMMUNAUTAIRE CONCERTATION MIXITÉ DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS** SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES** VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE VALEURS MISSION

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER – Commission populaire itinérante du FRAPRU

Déposé le 7 novembre 2012

QUARTIER PRÉSENTATION DE BÂTIR SON QUARTIER PRÉSENTATION DE BÂTIR SON QUARTIER PRÉSENTA

Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne, depuis près de 35 ans, la réalisation de projets d'immobilier communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et modeste revenu.

Bâtir son quartier offre aux organismes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires au démarrage et à la réalisation des projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif. Ainsi, au cœur de l'action de Bâtir son quartier – de l'évaluation des besoins jusqu'au moment-clé où les membres sont prêts à assurer la gestion de leur projet de façon autonome – figure l'accompagnement des futurs locataires dans le développement de leurs compétences afin qu'ils puissent travailler ensemble, prendre en charge leur projet d'habitation et instaurer dès le départ les principes de démocratie, de participation et de solidarité.

Bâtir son quartier cumule la réalisation de plus de 9557 logements communautaires, dans 383 projets sur tout le territoire de Montréal et dans les municipalités de Laval et de Longueuil. Construction neuve, rénovation majeure, recyclage d'immeubles à vocation industrielle ou institutionnelle, les pistes d'action de Bâtir son quartier sont variées. L'objectif central demeure toutefois invariable : répondre aux besoins en logement des ménages à faible ou modeste revenu, à la fois les familles, les aînés, les personnes seules et les individus ayant besoin de soutien communautaire.

L'équipe de Bâtir son quartier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation communautaire et les collectivités locales afin de développer des projets adaptés aux besoins des requérants et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales. À travers la mise sur pied de nouveaux projets collectifs d'habitation émergeant des communautés locales, Bâtir son quartier contribue au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population; l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Bâtir son quartier s'est également doté d'une solide équipe de gestion, Gérer son quartier, qui offre son expertise en gestion immobilière et financière à une clientèle principalement composée de coopératives et d'organismes à but non lucratif en habitation. Devant l'ampleur des besoins et dans l'objectif de contribuer à l'offre d'une réponse structurante et pérenne, Gérer son quartier s'est porté également acquéreur d'immeubles dans différents quartiers montréalais et sur le territoire de Longueuil.

Pour plus d'informations sur les projets développés antérieurement par Bâtir son quartier ou en cours de réalisation ou encore sur la formule collective en habitation communautaire, visitez le www.batirsonquartier.com.

Bâtir son quartier porte la vision d'une société mixte, solidaire et durable. L'accès à un logement adéquat pour chaque ménage, adapté à ses besoins, correspondant à sa capacité financière et s'insérant dans un milieu de vie de qualité constitue selon nous une pierre centrale de cette vision de société.

Nous croyons qu'il est important, afin d'assurer la qualité des milieux de vie, de maintenir et encourager la diversité de la population dans les différents quartiers et municipalités et répondre aux besoins en logement de tous les types de ménages, peu importe leur situation économique.

Une partie de la population ne possède pas les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé. Plus du tiers des ménages locataires du Québec doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger¹. De ce nombre, 213 755 sont des ménages à faible revenu.

Pour nombre de ces ménages aux prises avec une situation économique précaire, les modes d'habitation sociale et communautaire² sont les seules options pour avoir accès à un logement de qualité à prix abordable. Le maintien de la mixité sociale et de la qualité des milieux résidentiels, tant dans les municipalités et quartiers existants que dans les nouveaux secteurs en émergence, peut de fait être amélioré en favorisant l'accès à la propriété collective.

Globalement toutefois, malgré tous les efforts réalisés en matière de réponse aux besoins en logement, ceux-ci sont encore grands et ils sont en constante évolution. Ces besoins démontrent l'importance de continuer à développer l'offre de solutions pérennes et structurantes, notamment en réponse aux problèmes de pauvreté et d'exclusion.

Bâtir son quartier désire s'inscrire dans la consultation menée par la Commission populaire itinérante du FRAPRU afin de rappeler l'importance de travailler au développement d'une société où il y a une place pour tous, peu importe l'âge, la culture ou le revenu. Nous souhaitons ainsi partager, à l'aide du présent mémoire, les pistes d'actions que nous avons identifiées en ce sens afin d'éviter la détérioration des conditions de vie des ménages, notamment ceux à faible et modeste revenu.

¹ Tableau de bord du Plan d'action métropolitain pour le logement social 2009-2013, CMM

² L'habitation communautaire fait partie de la grande famille du logement social, aux côtés du logement public, et se distingue par le mode de propriété collective.

1. RÉPONDRE AU BESOIN DE CHAQUE MÉNAGE

La réponse aux besoins de logement, notamment pour les ménages à faible et modeste revenu, passe nécessairement par une participation active des divers paliers de gouvernements et des administrations municipales. Les interventions permettant de développer le parc résidentiel et de rénover le parc existant dépendent bien sûr de la disponibilité des programmes de financement, mais en termes de choix d'approche, nous croyons que le développement d'un parc immobilier collectif permet de limiter les effets spéculatifs du marché et est garant du maintien à long terme de l'abordabilité des loyers.

Une alternative au marché privé en habitation :

Nous avons dit plus tôt qu'une proportion importante de la population ne parvient pas à trouver de logement adapté à sa situation financière. L'habitation sociale et communautaire permet de combler ces lacunes du marché privé et de répondre de façon adaptée aux besoins des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement communautaire et social, dont le loyer se situe sous le prix du marché, permet de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au logement. Ces interventions permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquat et stimulant ne règle pas tous les problèmes, mais il constitue une base solide, stable, sur laquelle construire sa vie, développer des relations au sein de sa communauté et s'épanouir en tant que citoyen.

À l'échelle même du Québec, lors des consultations prébudgétaires 2011-2012, l'Union des municipalités du Québec (UMQ) recommandait « de reconduire à long terme le programme AccèsLogis afin de permettre aux municipalités de mieux planifier la réalisation de (ces) projets ³ » en spécifiant que ce programme mène à « une intervention éprouvée pour améliorer les conditions de logement et les conditions de vie de nombreux ménages québécois ».

2. MAINTENIR ET CRÉER DES MILIEUX DE VIE ATTRAYANTS

Si nous tenons à ce que chaque ménage ait accès à un logement adapté à ses besoins, nous ne pouvons exprimer ce souhait indépendamment de celui d'un accès tout aussi privilégié à des milieux de vie sains, dynamiques, animés et durables.

« Plus qu'un simple abri ou un investissement financier, le logement est une source de stabilité, un noyau du réseau social et un refuge. ⁴ »

Bâtir son quartier porte l'objectif de maintenir les ménages dans le milieu qu'ils ont choisi, notamment dans des secteurs bien desservis en transports, en services de proximité et en activités culturelles. Cette préoccupation mène à l'identification de solutions structurantes et pérennes visant le développement de communautés saines.

³ Union des municipalités du Québec, Commentaires de l'UMQ sur les consultations prébudgétaires, budget 2011-2012.

⁴ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 155

L'option collective en habitation

Force est de constater que l'habitation communautaire et sociale bénéficie d'une reconnaissance croissante de ses retombées, à la fois des acteurs politiques, sociaux et économiques. Au fil des consultations, le logement émerge en outre comme une thématique transversale et les interventions déployées permettent de répondre à des enjeux aussi variés que :

- le maintien des personnes seules et vieillissantes à domicile et le bris de leur isolement;
- le développement de milieux sains pour les familles en contexte de densité urbaine;
- l'intégration sociale des personnes ayant des problèmes de santé mentale;
- le soutien ponctuel aux personnes victimes de violence ou souffrant de dépendances diverses;
- le soutien aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- l'intégration socio-économique des nouveaux immigrants;
- la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers ciblés.

De fait, nous croyons que le développement de l'habitation communautaire et sociale permet de créer des milieux de vie abordables et dynamiques et contribue à renforcer la mixité sociale dans les secteurs où s'implantent des projets résidentiels communautaires et sociaux.

Au fil des années, un large consensus s'est développé à l'effet que dans les milieux où il s'implante, le logement social et communautaire joue un rôle important dans la revitalisation ou le développement de la communauté. Le logement social et communautaire s'insère lui-même à l'échelle des quartiers et des municipalités dans des réseaux de support et de solidarité dont la contribution est particulièrement importante pour les jeunes familles, les aînés et de façon générale, pour toute personne vulnérable.

3. UNE RESPONSABILITÉ DES GOUVERNEMENTS

Programmes de développement de logements communautaires et sociaux pérennes

Les programmes AccèsLogis I et II et Logement abordable Québec –volet communautaire- auront permis, au cours de la décennie 2002-2012, la réalisation de plus de 25 000 logements sociaux et communautaires. Les GRT du Québec, acteurs de premier plan dans la livraison de ces programmes, ont, sur leurs tables de travail, encore un dizaine de milliers de logements en préparation partout au Québec. La livraison éventuelle de ces milliers de logements dépend de la reconduction du programme AccèsLogis.

Nous croyons qu'au Québec, il faut travailler à ce que chaque ménage ait accès à un logement accessible financièrement, en bon état et répondant à ses besoins, tant en terme de taille que de localisation. Cette responsabilité relève des deux paliers de gouvernement, canadien et québécois, ainsi que des administrations municipales.

Maintien de l'expertise...

Le défi n'est pas seulement de répondre aux besoins des ménages québécois, mais d'y répondre mieux en mettant à profit les compétences complémentaires de tous les acteurs du mouvement. Le bilan des dernières décennies est extrêmement positif, tant au niveau de la quantité de projets livrés qu'au niveau de leurs caractéristiques novatrices.

En effet, le parc immobilier collectif qui a été constitué au fil des ans est à l'image des collectivités locales qui ont investi leur temps, leur énergie et leurs valeurs. Il n'aurait toutefois pu voir le jour sans le travail acharné des militants et professionnels du milieu de l'habitation communautaire et sociale qui ont développé et consolidé une

expertise unique. Nous sommes nombreux et d'horizons diversifiés à partager le même objectif d'assurer des conditions de logement décentes aux ménages à faible et modeste revenu. La qualité des interventions ne peut que bénéficier de la mise en commun des compétences des groupes de ressources techniques, des fédérations de coopératives, des regroupements d'organismes à but non lucratif, des groupes de défense collective des droits et des réseaux nationaux qui soutiennent le développement de l'habitation sociale et communautaire.

Nous multiplions depuis plusieurs années les représentations visant à obtenir un financement récurrent pour le développement de l'habitation communautaire et sociale. L'incertitude liée au financement met ce mouvement de l'habitation dans une position difficile, car elle nuit au développement des projets qui nécessitent une planification des ressources humaines et financières sur une longue durée. L'attente de ce financement déstabilise le mouvement et les démarches pour assurer son renouvellement mobilisent les troupes, au détriment des actions concrètes de réponse aux besoins. Une planification à long terme du développement contribuerait indéniablement à la qualité des interventions.

Conséquemment, nous demandons que :

1. Le gouvernement fédéral s'engage:
 - a. à participer, de façon récurrente, au financement des programmes québécois de développement de logement sociaux et communautaires, tel le programme AccèsLogis;
 - b. à collaborer avec le gouvernement du Québec afin de s'assurer que sa participation financière au développement de logements sociaux et communautaires soit arrimée adéquatement à l'ensemble des initiatives québécoises en cette matière.
2. Le gouvernement du Québec s'engage à reconduire le programme AccèsLogis sur une base pluriannuelle, au moins 5 ans, et permettant la réalisation d'au moins 3 000 nouveaux logements par année;

L'apport croissant des municipalités

Les municipalités tiennent une place centrale dans le développement des projets d'habitation sociale et communautaire, ne serait-ce qu'au niveau de leur pouvoir en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage. Nous avons vu, au fil des ans, de nombreuses municipalités soutenir de diverses façons la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires; que ce soit par une participation financière au programme AccèsLogis, par des rabais de taxes, par le don de propriétés municipales ou leur vente à bas prix, etc. Les municipalités ont joué, au cours des quinze dernières années, un rôle croissant et sont devenues des partenaires importants dans le développement de projets de logements communautaires et sociaux. L'engagement des municipalités dans le soutien au développement de projets de logements communautaires et sociaux représente donc un atout majeur dans l'atteinte des objectifs visés en cette matière. Nous demandons donc que les administrations municipales s'engagent :

3. à soutenir la réalisation de logements sociaux et communautaires sur leur territoire et, qu'à cet effet, elles développent un plan d'ensemble permettant la réalisation de tels projets sur l'ensemble de leur territoire et que la mise en œuvre de ce plan constitue une priorité de l'administration municipale;
4. à exercer un leadership fort auprès des gouvernements pour qu'elles disposent des fonds requis pour la construction et la rénovation de ces projets de logements sociaux et communautaires.

Propriétés publiques

La construction de logements publics et communautaires suppose d'entrée de jeu l'acquisition de terrains. À plusieurs reprises dans le passé, les municipalités ont mis à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires des terrains acquis par elles ou par les sociétés para municipales.

Les groupes promoteurs dépendent de l'acceptation de leurs projets et n'ont, généralement, pas les moyens de procéder à des acquisitions, avant d'avoir obtenu l'engagement conditionnel de leur projet. À cet égard, ils doivent pouvoir compter sur l'action des pouvoirs publics.

Tous les sites disponibles n'ont pas la même envergure. Cette approche faciliterait grandement la réalisation, par exemple, de projets d'insertion dans des îlots existants dans des quartiers où les grands sites à construire sont plus rares. Bâtir son quartier recommande que :

5. les municipalités se dotent de politiques d'acquisition et de réservation de terrain pour le logement communautaire.

On dénombre également plusieurs sites et propriétés d'intérêt appartenant à des ministères, des grandes entreprises publiques ou à caractère public. Ils sont souvent situés dans des secteurs que les plans d'urbanisme proposent de développer à de nouvelles fins, quand ils ne sont pas eux-mêmes directement appelés à changer de vocation.

Afin de favoriser le développement de projets de logements communautaires et sociaux nous demandons que les gouvernements du Canada et du Québec :

6. procèdent rapidement à un inventaire de leurs propriétés excédentaires et les mettent prioritairement à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires.

Le développement de ces sites pose souvent des défis complexes. Plusieurs d'entre eux recèlent de vastes espaces verts et des éléments significatifs du patrimoine bâti qui méritent aussi d'être préservés au profit des communautés locales. De plus, la mise en valeur de ces sites occasionne fréquemment d'importantes dépenses publiques, au niveau de la décontamination ou de la mise en place de nouvelles infrastructures. Bâtir son quartier recommande :

7. qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public, les municipalités agissent avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage et que les municipalités procèdent rapidement à un inventaire de ces sites et de leurs nouvelles utilisations possibles.
8. que les municipalités s'entendent avec les grandes entreprises publiques ou à caractère public de leur territoire pour que celles-ci acceptent de se comporter en citoyens modèles et que la mise en valeur des sites dont elles entendent disposer soit précédée d'une véritable démarche de planification urbaine menant à l'adoption d'un plan de développement sujet à un véritable processus de consultation publique

Politique d'inclusion

La réservation, à des fins de développement de logements sociaux et communautaires de propriétés publiques, utilisé en complémentarité avec une stratégie ou une politique d'inclusion favoriserait un développement inclusif et solidaire à long terme, dans un contexte de limitation budgétaire et d'incertitude quant à la reconduction du principal programme de développement de l'habitation communautaire et sociale.

En effet, la Stratégie d'inclusion, en vigueur à Montréal, est un outil supplémentaire qui contribue à ce que les nouveaux développements résidentiels permettent de préserver, voire de renforcer, la mixité sociale à l'échelle de la ville. Nous invitons les administrations de toutes les municipalités à adopter des outils similaires.

Le projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme, mis à l'étude par le gouvernement du Québec au printemps 2011, permettait aux municipalités de rendre obligatoire l'application d'un outil visant l'inclusion de logements sociaux et communautaires. Nous croyons que :

9. le gouvernement du Québec devrait donner aux municipalités le pouvoir de rendre obligatoire l'application d'un outil visant l'inclusion de logements sociaux et communautaires,

10. les municipalités devraient, après modification de la législation du gouvernement du Québec, adopter des politiques d'inclusion; en réalisant des ajustements locaux tenant compte de leur contexte immobilier propre, pourvu qu'une cohérence soit maintenue à l'échelle régionale.

4. SOUPLESSE ET AJUSTEMENTS RAPIDES

Pour un programme qui s'ajuste plus rapidement :

La réalisation de nos projets doit également tenir compte de nombreux impératifs, notamment ceux du marché. Chacun des projets est susceptible de soulever une ou plusieurs questions : taille des projets, niveau de contamination plus important que prévu, effervescence du marché, évolution des coûts de construction, hauteur et densité des constructions requises, stationnements souterrains, etc. La réalisation des projets de logements sociaux et communautaires implique souvent de pouvoir ajuster ses paramètres initiaux des programmes existants et/ou d'identifier des mesures novatrices pour faire face à ces réalités changeantes.

À titre d'exemple, la réalisation d'un projet typique des quartiers centraux du territoire montréalais, au début du programme AccèsLogis, soit un projet d'achat-rénovation de petites tailles (moins de 12 logements) dans le volet 1 du programme AccèsLogis, ne se réalise plus, maintenant, que lorsque des conditions exceptionnelles sont réunies.

À l'autre bout du spectre, nous voyons se développer des projets de grandes coopératives d'habitation. Ces projets commandent également, selon nous, certains ajustements aux normes du programme, notamment par rapport aux outils requis pour améliorer et faciliter leur gestion.

À cet égard, nous demandons que :

11. le gouvernement du Québec s'assure que le programme AccèsLogis puisse évoluer vers une plus grande souplesse et qu'il s'ajuste avec plus de célérité aux conditions de développement.

Nouveau loyer médian 2012

À l'occasion des ajustements survenus au programme AccèsLogis au début de l'été dernier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a majoré le loyer médian de plus ou moins 10%, selon les régions administratives. À noter que les projets déjà en chantier ou ayant franchis l'étape de l'engagement définitif ne sont, a priori, pas concernés par cette mesure.

Toutefois, cette mesure s'applique aux projets engagés conditionnellement ou ayant obtenu une de réservation d'unités. Bien que plusieurs de ces projets aient été conçus pour se viabiliser en s'appuyant sur le loyer médian 2011, et donc pourraient ne pas subir l'effet du nouveau loyer médian (2012), nous demeurons préoccupés par cette hausse plus que significative du loyer médian, notamment pour les projets à venir.

En ce sens, nous croyons que la Société d'habitation du Québec devra, si certains projets en voie de développement sont confrontés à des difficultés de viabilité, faire preuve de flexibilité dans les solutions requises, notamment en évitant de ne recourir qu'à l'application du loyer médian 2012.

De plus, nous croyons qu'une attention particulière, et possiblement des solutions spécifiques, devraient être portées aux projets d'achat-rénovation actuellement en développement mais n'ayant pas franchis l'étape de l'engagement définitif. En effet, dans certains cas, si le loyer économique de ces projets est porté à 95% du loyer médian 2012, cela pourrait résulter à des loyers, après travaux, difficilement acceptable, particulièrement pour les locataires désireux de revenir dans leur logement et qui ne bénéficient pas du soutien du programme de supplément au loyer.

Nous souhaitons également que la prochaine hausse, ou les prochaines hausses, du loyer médian utilisé dans le programme AccèsLogis soit plus modérée, et comptons que, dans les meilleurs délais possibles, ce loyer médian reflète davantage le loyer de référence utilisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour fixer les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI).

L'insalubrité

Nous souhaitons insister sur l'importance de préserver et améliorer la qualité du parc résidentiel existant. Ce parc, notamment le parc locatif, joue un grand rôle dans le maintien de l'abordabilité résidentielle.

Nous constatons qu'une partie des immeubles de ce parc nécessite des rénovations majeures et que la problématique de l'insalubrité touche encore trop de ménages. Tout en réaffirmant l'importance qu'un programme de développement de logements communautaires et sociaux, tel le programme AccèsLogis, permette de réaliser des projets d'achat-rénovation d'immeubles existants, nous insistons sur la nécessité de maintenir et d'accroître les outils et mécanismes de prévention, de réduction et de contrôle de l'insalubrité dans le parc locatif existant. En effet, nous croyons que des interventions visant à prévenir et contrôler sévèrement l'insalubrité résidentielle, permettraient, à terme, de réduire ces immeubles où, trop souvent, la seule solution au problème d'insalubrité est le recours à des programmes de développement de logements sociaux et communautaires.

5. Un éventail de solutions

Tout programme de financement, aussi bien conçu soit-il, ne peut répondre à la multiplicité des situations qui requièrent des solutions spécifiques, et cela est vrai dans le domaine du développement de l'habitation sociale et communautaire.

Évidemment, nous souhaitons qu'un programme de base, tel AccèsLogis, soit le plus « universel » possible et nous sommes convaincus que certaines bonifications au programme actuel permettraient d'accroître son universalité.

De plus, nous croyons à l'importance d'assurer l'arrimage entre le programme AccèsLogis et des programmes existants complémentaires - tels que les programmes de Projet Novateur, de Rénovation Québec (PRQ), de Supplément au loyer, le programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH), etc.-, et ce, par le biais d'enveloppes budgétaires dédiées et récurrentes.

À titre d'exemple, la contamination des sols, notamment sur les territoires anciennement urbanisés, est au nombre des défis importants auxquels se confrontent couramment nos projets. Le niveau de contamination varie d'un site à l'autre, selon l'historique du site et les usages anciens. La poursuite de tel programme est essentielle à la réalisation des programmes de logements communautaires.

Par ailleurs, plusieurs de nos projets s'inscrivent dans des perspectives de revitalisation urbaine intégrée ou de création de milieux vie dynamiques et diversifiés. Aux projets de logements communautaires et sociaux, viennent donc se greffer des projets complémentaires de développement d'équipements publics ou communautaires (CPE, centres communautaires, entreprises d'insertion, recyclage de bâtiments patrimoniaux, etc.). Mais, trop souvent, ces projets au cœur de la création d'un milieu de vie stimulant, sont confrontés à une absence de programme de financement ou, au mieux, à des échéances de programmations fixes et incompatibles avec les opportunités de développement.

L'absence de programme de financement de ces initiatives, ou l'incompatibilité d'échéancier entre les divers programmes, pénalisent -pour ne pas dire empêchent- la réalisation de ces projets concertés dans lesquels nous tentons d'inscrire les logements communautaires et sociaux. C'est pourquoi, Bâtir son quartier recommande que :

12. Les gouvernements s'assurent :

- a. de la disponibilité de fonds dédiés, suffisants et récurrents, de tous programmes et initiatives visant à soutenir le développement de projets de logements sociaux et communautaires, tels que l'Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance (IPLI), le programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH), le programme de financement initial et l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri (IBIEF), le programme Rénovation Québec (PRQ), le programme Projet Novateur, des programmes de financement de la réhabilitation/décontamination des sols et des immeubles, de financement des infrastructures publiques desservant les projets de logements communautaires et sociaux;
- b. en lien avec les échéanciers de développement de projets de logements communautaires et sociaux, de la disponibilité de fonds dédiés, suffisants et récurrents, provenant de tous autres programmes visant la création de milieux vie dynamiques et diversifiés (développement de CPE, de centres communautaires, verdissement, RUI, etc.).

La vision de Bâtir son quartier pour des quartiers et municipalités plus durables et solidaires repose entre autres sur la notion suivante :

L'aménagement et le développement du territoire doivent s'ancrer dans la notion de mixité sociale et les valeurs de solidarité et d'équité qui la sous-tendent. Les gouvernements canadien et québécois, et dans un certaine mesure les municipalités québécoises, ont la responsabilité de permettre à l'ensemble des ménages de se loger, peu importe leur revenu, leur âge et leur origine culturelle. Les nouveaux développements immobiliers doivent conserver et même renforcer cette diversité et des programmes de développement de logements communautaires et sociaux sont nécessaires. De plus, des outils tels que des stratégies ou politiques d'inclusion favorisant le développement de projets de logements communautaires constituent selon nous des outils de choix.

Nous appelons également à favoriser le développement de secteurs présentant une mixité de fonctions (résidentiel, services de proximité, emploi) afin de créer des milieux de vie dynamiques. Nous valorisons aussi l'offre de solutions résidentielles adaptées aux besoins forts différents des divers types de ménages, notamment pour les jeunes familles qui désirent demeurer dans leur milieu de vie. La mixité sociale dans les municipalités est grandement tributaire de l'abordabilité des loyers et nous appelons les décideurs publics à tout mettre en œuvre pour assurer la sauvegarde et la valorisation du parc locatif actuel.

Bâtir son quartier exprimera cette vision à différents paliers et dans différents processus de consultation publique afin de rappeler l'importance et la responsabilité collective d'assurer un toit décent à tous les citoyens. Bien plus qu'une dépense, les interventions en ce sens sont des investissements prometteurs qui ont un impact positif sur les ménages et les collectivités, à la fois socialement et économiquement.

Bâtir son quartier a fait le choix de la formule communautaire en habitation afin de répondre aux besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu auxquels le milieu privé ne peut répondre adéquatement. Le développement de l'habitation sociale et communautaire, bien que sa pertinence fasse l'objet d'un très large consensus, est l'objet depuis plusieurs années d'une grande incertitude quant à la reconduction de son financement. Nous interpelons donc toutes les municipalités québécoises à exercer un leadership fort auprès du gouvernement et rappeler l'importance d'inclure un financement pluriannuel au prochain budget. Ce financement permettrait de mieux planifier la réponse aux besoins et contribuerait à pérenniser l'expertise humaine dans les groupes de ressources techniques en habitation et dans le réseau d'entreprises d'économie sociale qui ont fait leur la mission de répondre à l'enjeu du logement.

Coordonnées de Bâtir son quartier :

1945, rue Mullins, bureau 120 / Montréal (Québec) / H3K 1N9
tél. : (514) 933-2755 / téléc. : (514) 933-7802
grt@batirsonquartier.com / www.batirsonquartier.com