

**BÂTIR
SON QUARTIER**



Mémoire

Consultation sur le projet immobilier du 10000 rue Meilleur dans le quartier Ahuntsic

**Déposé par le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
dans le cadre de l'assemblée publique de consultation du 26 août 2014
19 août 2014**

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

1945, rue Mullins, bureau 120, Montréal (Québec) H3K 1N9

Tél. : (514) 933-2755 / Fax : (514) 933-7802

grt@batirsonquartier.com



Consultation sur le projet immobilier du 10 000 rue Meilleur dans le quartier Ahuntsic

L'importance de l'application de la Stratégie d'inclusion

En résumé

Le redéveloppement du lot 1488873 du cadastre du Québec – 10000 rue Meilleur, est une occasion propice à l'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables*¹ dans un secteur de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville. La *Stratégie* prévoit l'inclusion d'une proportion minimale de 15% de la superficie totale d'habitation en logements communautaires pour tout développement résidentiel de plus de 200 nouvelles unités. Son application, sur ce site permettra la réalisation de 80 logements communautaires soit 16,5 % des 485 logements prévus. Il est important de rappeler que le CHANTIER HABITATION AHUNTSIC s'est donné comme objectif général de réaliser d'ici 2019, 1000 logements sociaux et communautaires².

L'inclusion de 80 logements communautaires sur ce site, dans le cadre du projet soumis à la consultation publique par les promoteurs Construction MUSTO, est un pas significatif dans l'atteinte de cet objectif. De plus, ce projet bénéficie d'un concept d'aménagement communautaire de qualité favorisant la mixité sociale³ et la vie familiale.

¹ Adoptée par la Ville de Montréal en 2005

² Plan d'action 2009-2019, CHANTIER HABITATION AHUNTSIC

³ La cohabitation des personnes de toutes origines, toutes professions, tous âges et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme de mixité sociale – représente une opportunité de développer un milieu de vie diversifié, tirant parti des compétences et des qualités de tous et chacun.

Pourquoi l'inclusion? L'enjeu de création de milieux de vie mixtes et dynamiques

La Ville de Montréal a affirmé, dans sa *Stratégie de développement économique*, sa volonté de fonder son développement sur les valeurs de solidarité et de développement durable. Nous croyons qu'il importe alors, dans tous projets d'envergures, de mettre de l'avant ces valeurs. L'application de la *Stratégie d'inclusion* permet de renforcer cette approche et de créer et maintenir une ville solidaire et inclusive où il y a une place pour tous, peu importe le revenu, l'origine ou l'âge.

Nous avons rappelé à plusieurs reprises, lors de consultations sur des projets où s'applique la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, l'ampleur des besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu (voir Annexe A) et en quoi la propriété collective en habitation (voir Annexe B), de par l'accent mis sur les notions de démocratie et de prise en charge individuelle et collective, représente une réponse pérenne et structurante (voir Annexe C) à la difficulté rencontrée par un nombre croissant de ménage montréalais d'être bien logé.

Non seulement l'application de la *Stratégie d'inclusion* permet-elle de répondre aux besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu, mais les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole. Il s'agit d'un autre exemple de développement économique qui contribue à répondre aux besoins de tous les citoyens.

Cette position est d'autant plus pertinente car elle tient une place centrale dans une approche de développement durable. L'habitation communautaire est économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, mais elle est avant tout socialement rentable, ce qui constitue un des piliers essentiels du développement durable. L'intégration de logements communautaires dans un grand ensemble immobilier permet d'intégrer dans ce projet, un nombre appréciable de logements adaptés tant aux niveaux social (mixité, prise en charge collective, gestion participative, formation et enracinement dans le milieu), économique (accessible de façon pérenne, mise à l'abri de la spéculation) et environnemental (gestion rationnelle des sols et de l'habitat).

Nous avons démontré, lors de développements sur des sites d'envergure, que la qualité du bâti des projets d'habitation communautaire ne permet pas de distinguer un projet d'habitation communautaire d'un projet de condominium abordable. L'approche coopérative, que nous valorisons, repose en outre sur les valeurs de solidarité et de démocratie. Les membres-locataires, qui sont collectivement propriétaires de leur immeuble, agissent dans une optique de prise en charge et de contrôle de leurs conditions de logement, propice à la création d'un milieu de vie sain et dynamique favorisant une cohabitation harmonieuse.

Les expériences des dernières années ont démontré que l'inclusion de logements communautaires dans les projets immobiliers d'envergures a effectivement permis de créer des

milieux de vie agréables et solidaires, où il y a une place pour tous et toutes. A cet effet, nous souhaitons saluer la décision d'inclure 80 unités de logements dans le présent projet. Il est important de noter que ces unités de logement communautaires représentent 16,5% des 485 logements prévus.

Le projet que nous comptons développer inclura 20 logements de 1 chambre à coucher, 36 logements de 2 chambres à coucher et 24 logements de 3 chambres à coucher⁴ sur un terrain de 5000 mètres carrés soit 15% de la superficie construite; permettant d'offrir un espace extérieur convivial et bien aménagé - notamment en maximisant l'utilisation d'arbres et autres végétaux - et ainsi donner une cour de qualité et adaptée aux futures familles qui résideront dans cette coopérative.

La planification concertée, une solution gagnante

Comme nous l'avons souvent démontré dans le cadre de plusieurs initiatives de développement de grands sites, il ne fait aucun doute que le travail de négociation et de planification, avec l'ensemble des acteurs clefs, en amont d'une consultation publique et d'un changement de règlement au zonage donne généralement des résultats plus près des attentes de toutes les parties impliquées.

L'inclusion de logements communautaires à l'intérieur d'un projet immobilier privé de grande envergure présente souvent des défis sur le plan économique, logistique ou social qu'il faut savoir relever à l'intérieur de délais souvent très serrés. Les négociations, les analyses économiques, les études architecturales, les validations auprès des différentes parties prenantes du projet sont autant d'étapes nécessitant du temps.

Remerciements

En conclusion, nous tenons à remercier l'Arrondissement Ahuntsic Cartierville et ses élus de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur d'intérêt.

⁴ 30% de logements pour familles.

ANNEXE A

Des besoins importants et connus

Sur l'île de Montréal, près de 190 000 ménages locataires montréalais consacrent plus de 30% de leurs revenus à leur loyer, ce qui représente près de 40% des ménages locataires. De ce nombre, un peu plus de 91 000 y consacrent plus de 50% de leurs revenus et près de 43 000 plus de 80% (données de Statistiques Canada – Recensement 2001 et 2006, dans le Dossier noir du FRAPRU).

Ces besoins se reflètent partiellement dans les différentes « listes d'attente » tenues par les acteurs du milieu de l'habitation. D'une part, les comités logements et les quatre groupes de ressources techniques de Montréal tiennent des listes d'attente par quartier qui regroupent environ 15 000 noms. Ces individus désirent avoir accès à un logement dans un projet d'habitation communautaire, de type OBNL ou coopératif. D'autre part, la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal regroupe quelques 22 000 noms d'individus en attente d'un logement public ou d'une subvention de type « supplément au loyer⁵ » pour les aider à payer leur loyer mensuel. De fait, les groupes de ressources techniques réfèrent régulièrement à l'OMH des ménages qui ont besoin d'une subvention supplément au loyer (50% des locataires des projets communautaires peuvent en bénéficier). Ces listes d'attente, certes révélatrices, demeurent toutefois incomplètes en regard de l'étendue réelle des besoins.

⁵ Le ménage peut être logé dans le privé, dans un projet d'habitation communautaire ou un immeuble de l'OMH

ANNEXE B

Le parc immobilier social à Montréal

La distinction entre le logement communautaire et public

Différentes pistes de solutions sont avancées pour répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenu. La grande famille du logement social regroupe le logement communautaire et le logement public. L'habitation communautaire, de par la propriété collective mise de l'avant, se distingue à la fois des tenures privées et publiques en ce sens qu'elle entraîne une réelle prise en charge collective des conditions de logement. Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier valorise ce type d'intervention à travers le développement de coopératives et d'organismes sans but lucratif d'habitation. Le schéma suivant synthétise les différentes tenures, les promoteurs et les programmes qui ont permis développer les projets.

Le parc immobilier communautaire et public à Montréal

En date du 31 décembre 2008, l'île de Montréal comptait un parc de 52 881 logements sociaux dont la très grande majorité est située dans la Ville de Montréal. De ce nombre, 25 438 sont des logements communautaires (47% sous forme coopérative et 53% sous forme sans but lucratif) et 27 443, des logements publics (dont plus de 75% de type HLM, développés avant 1994). Depuis 1976, Bâtir son quartier a collaboré à la réalisation de près de 10 000 de ces logements communautaires, partout sur l'île de Montréal.

ANNEXE C

L'impact positif de l'habitation communautaire

Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler des immeubles. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus qu'à celui des collectivités.

Impact social

Globalement, l'habitation communautaire permet à des familles, des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles vulnérables à faible ou moyen revenu d'avoir accès à des logements de qualité à coût abordable, dans des milieux de vie adaptés et sécuritaires.

Les projets, développés en concertation avec les organismes locaux dédiés à l'amélioration des conditions de vie des citoyens, sont adaptés aux besoins des diverses clientèles. Dans chaque intervention, les valeurs de participation, de démocratie et de solidarité sont mises de l'avant, permettant aux membres des projets une réelle prise en charge de leurs conditions de logement et favorisant la responsabilisation individuelle et collective. Ces projets favorisent l'exercice de la citoyenneté par l'implication des résidents dans la gestion de leur immeuble et de leur milieu de vie. L'accès à un logement de qualité et à une sécurité d'occupation est en outre un déterminant de santé important.

Impact économique

Au niveau économique, l'accès à un logement communautaire, dont le prix du loyer se situe sous le prix de marché, permet indéniablement de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au paiement d'un loyer. De plus, jusqu'à 50% des ménages locataires (dans le programme AccèsLogis) ont accès à une subvention de type « supplément au loyer⁶ ». Ces aides 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.

Le parc immobilier développé depuis plus de trente ans par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires constitue un patrimoine collectif durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise. Elle constitue bien sûr une réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire, mais mieux encore, une réponse pérenne, car l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme.

L'habitation communautaire permet également de combler les lacunes du marché privé. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

Bien plus qu'un investissement, le développement de l'habitation communautaire est un moteur économique pour la société montréalaise. Il stimule les secteurs de la construction et des services reliés au développement, à l'opération des immeubles et à l'offre de services de soutien, créant de nombreux emplois. En outre, les projets génèrent des revenus fonciers pour les municipalités.

⁶ Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.

ANNEXE D

Présentation du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne, depuis plus de 30 ans, la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaire afin de créer des milieux de vie sains, dynamiques et solidaires. 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, à la réalisation et à la prise en charge 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.

L'organisme cumule la réalisation plus de 9900 logements communautaires, dans 400 projets sur tout le territoire de Montréal. 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 moyen revenu, à la fois les familles, les personnes seules, les aînés et les individus ayant besoin de soutien communautaire. Bâtir son quartier est membre du CHANTIER HABITATION AHUNTSIC.

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 nouvelles coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation, Bâtir son quartier contribue au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

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.

ANNEXE E

Autorisation de cession du droit d'auteur



Par la présente, j'autorise l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville à reproduire en tout ou en partie le mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier concernant le projet immobilier du 10000 rue Meilleur dans le quartier Ahuntsic.

Montréal, le 19 août 2014.

Edith Cyr

Directrice générale

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

**Mémoire Bâtir son quartier
Consultation sur le projet résidentiel du 10 000 rue MEILLEUR**