

Consultation publique sur le projet de  
**Plan de développement de Montréal**

**Mémoire** présenté par le **Groupe de ressources techniques**  
**Bâtir son quartier**



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



## Mémoire Bâtir son quartier PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

### Présentation de Bâtir son quartier

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

Il supporte aussi la réalisation de projets communautaires non-résidentiels tels que des centres communautaires, des centres de la petite enfance et des locaux d'entreprises d'économie sociale. L'organisation contribue ainsi au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

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.

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](http://www.batirsonquartier.com)

## Introduction

Bâtir son quartier s'est intéressé, de toute histoire, au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et de la Ville de Montréal. L'organisme a notamment pris part aux consultations entourant l'adoption du plan d'urbanisme en 1992, puis en 2004, en mettant de l'avant sa **vision d'une ville dynamique et solidaire**, répondant à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu.

Au fil des ans, force est de constater que Montréal s'est dotée de **multiples stratégies et politiques** où la solidarité et le développement durable sont nommés à titre d'éléments centraux : Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable, Politique familiale, Plan de transport, Plan de développement durable de la collectivité montréalaise. Au-delà de leur adoption, la mise en place de ces stratégies demeure un enjeu, de même que l'arrimage entre les diverses priorités et l'uniformisation dans leur application par les arrondissements.

Le contexte de réflexion entourant l'adoption d'un plan de développement montréalais constitue un *momentum* idéal pour optimiser la mise en pratique des diverses stratégies. De plus, au cœur même du projet de Plan de développement de Montréal, nous retrouvons plusieurs grands axes dont la lecture nous encourage, notamment :

- La volonté de façonner une ville [contemporaine,] **inclusive et dynamique**;
- L'aménagement du territoire selon les principes du **développement durable**;
- Le maintien de la **diversité sociale de la population**;
- L'inclusion de **logements sociaux** ainsi que de **logements de grandes dimensions pour les familles**.

De façon globale, Bâtir son quartier souhaite :

- Une évolution de la Ville qui **bénéficie à tous**, notamment les moins nantis : les projets devant donc viser l'adéquation avec les besoins, et la lutte contre la pauvreté<sup>1</sup> devant être inhérente et transversale à toute action;
- L'accès, notamment pour les ménages à faible et modeste revenu, à **des logements adaptés** à leur situation financière, à la taille du ménage et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le rôle-clé que joue le logement dans l'autonomie et le développement des citoyens;
- La création de **milieux de vie** sains, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, notamment en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'**inclusion** de logement abordables dans les nouveaux projets résidentiels;

---

<sup>1</sup> Bâtir son quartier joint ainsi sa voix à celle de la coalition d'organismes nationaux et régionaux qui a publié une lettre ouverte aux candidats à la mairie dans Le Devoir le 3 juin dernier.

- La bonification et le maintien du caractère mixte, solidaire et inclusif des quartiers, notamment à travers leur **revitalisation** ou leur **requalification**;
- La préservation (en taille) et l'amélioration du **parc locatif**, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'**abordabilité des loyers**, de pair avec des opportunités de prise en charge de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent;
- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la **société civile**, notamment en accentuant la part des entreprises d'**économie sociale** dans l'activité économique de la région;
- Le renforcement et la valorisation d'une **approche de consultation** qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et touchant l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Depuis plus de 35 ans, intervention après intervention, le milieu de l'**habitation communautaire** démontre sa pertinence et son potentiel comme **moteur de développement social et économique** pour les collectivités. De fait, la question du logement est dorénavant reconnue comme transversale, indissociable de nombreuses thématiques incontournables, notamment la lutte contre la pauvreté, l'exclusion sociale et l'itinérance, l'intégration des ménages immigrants et la réponse aux besoins des familles et des ménages vieillissants.

Bâtir son quartier souhaite que la Ville exerce judicieusement ses pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage afin d'assurer le renforcement du caractère mixte et solidaire des quartiers existants et des secteurs à fort potentiel de requalification. Bâtir son quartier se penchera donc sur les questions de besoins en habitation, d'opportunités de développement, de milieux et de qualité de vie et d'enjeux de développement immobilier et nommera une série de recommandations découlant de la vision proposée. Bâtir son quartier souhaite également remercier la Ville de Montréal et l'Office de consultation publique de Montréal pour l'opportunité offerte de prendre part à la modulation d'un important chapitre du développement de la Ville.

## 1. Besoins en logement : la pertinence de l'option collective en habitation

### Des besoins toujours grands à Montréal et un parc insuffisant

Malgré les efforts réalisés afin de répondre aux besoins en logement des mal-logés, ceux-ci sont encore grands et en constante évolution : une partie de la population ne possède les ressources financières ni pour accéder à la propriété individuelle, ni pour se loger **convenablement** sur le marché locatif privé. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) affirme qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de ses revenus au loyer et qu'un ratio plus élevé

peut avoir des répercussions sur sa qualité de vie<sup>2</sup>. Sur l'île de Montréal, près de **190 000 ménages montréalais consacrent plus de 30% de leurs revenus à leur loyer**, ce qui représente près de 40% des ménages locataires (données de Statistiques Canada – Recensement 2001 et 2006, dans le Dossier noir du FRAPRU). La très grande majorité de ces ménages est à faible revenu et pâtit d'un stock insuffisant de logements à loyer abordable. On parle alors de **problème d'abordabilité**. Cette situation touche 32% des ménages locataires à Montréal. Certains ménages doivent même consacrer jusqu'à plus de 80% de leurs revenus pour se loger. Pour la seule ville de Montréal, 8,8% des ménages locataires sont dans cette situation, soit près de 43 000 ménages<sup>3</sup>.

Au-delà de la question de l'abordabilité, la SCHL qualifie de « ménages éprouvant des besoins impérieux en logement » les « ménages qui occupent un logement qui ne répond pas à une ou plusieurs normes en matière de qualité, de taille et d'abordabilité et qui sont incapables d'acquitter le loyer médian d'un autre logement local répondant à toutes les normes sans dépenser 30% et plus de leur revenu avant impôt ». Les statistiques à ce sujet permettent donc d'inclure des ménages vivant dans des situations d'insalubrité ou de surpopulation dans leur logement. Quelque **23,4% % de l'ensemble des ménages locataires sont en situation de besoins impérieux**<sup>4</sup>. Pour nombre de ces ménages, les modes d'habitation communautaire et publique<sup>5</sup> sont les seules options pour avoir accès à un logement adéquat.

En date du 31 décembre 2012, l'agglomération de Montréal comptait un **parc de 57 020 logements sociaux**<sup>6</sup> dont la très grande majorité est située dans la Ville de Montréal (55 159). De ce nombre, 29 081 sont des logements communautaires (47% sous forme coopérative et 53% sous forme sans but lucratif) et 27 939 des logements publics (dont plus de 75% de type HLM).

### **Pourquoi le choix de l'habitation communautaire?**

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquat ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté et/ou d'exclusion, 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.

---

<sup>2</sup> Perspective Grand Montréal, Bulletin bimestriel de la CMM, vol.2 no.5, septembre 2008.

<sup>3</sup> Dossier noir, FRAPRU, 2008.

<sup>4</sup> SCHL. «Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement ». L'observateur du logement au Canada, Montréal, 2006. URL : [http://www.cmhc.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo\\_024.cfm](http://www.cmhc.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo_024.cfm)

<sup>5</sup> 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 (coopérative ou à but non lucratif).

<sup>6</sup> Ville de Montréal, Répartition 2013 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal. 31 décembre 2012.

Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet de combler certaines 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.

Au cœur de la force des interventions :

- La **propriété collective**, qui permet une réelle prise en charge par les individus de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie;
- L'inscription des projets dans un **réseau communautaire de support et de solidarité** à l'échelle des quartiers;
- La bonification des projets à travers les processus de **concertation des collectivités locales**.

De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement communautaire 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.

Force est de constater que l'habitation communautaire bénéficie d'une **reconnaissance croissante** de ses retombées, à la fois des acteurs politiques, sociaux et économiques. On reconnaît largement que les interventions en habitation communautaire favorisent :

- le développement de milieux de qualité pour les familles en contexte de densité urbaine;
- le maintien des personnes seules et vieillissantes à domicile et le bris de leur isolement;
- l'intégration socio-économique des nouveaux immigrants;
- la prise en charge de la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers ciblés;
- le soutien aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- le soutien ponctuel aux personnes victimes de violence ou souffrant de dépendances diverses;
- l'intégration des personnes ayant des problèmes de santé mentale;
- le maintien du parc locatif par le biais de la rénovation d'immeubles résidentiels existants;
- la valorisation du patrimoine institutionnel et industriel excédentaire;
- la croissance du parc résidentiel montréalais et de l'assiette foncière de la municipalité, de même que la création d'emplois par le biais de la construction résidentielle.

## Une réponse à valoriser pour des enjeux concrets

À titre d'illustration, voici de quelle façon l'habitation communautaire offre une réponse pertinente à des enjeux concrets au cœur des préoccupations montréalaises.

### FAMILLE

Cible de stratégies et politiques à divers échelons, l'enjeu des besoins en logement des familles est visé dans une majorité des interventions de Bâtir son quartier. De fait, reconnaissant la pertinence de la formule collective en habitation, le gouvernement du Québec a invité Madame Edith Cyr, Directrice générale de Bâtir son quartier, à présider le Comité de pilotage Montréal = familles visant à identifier des **solutions résidentielles adaptées aux aspirations et revenus des familles** sur le territoire montréalais.

Si l'accès à un logement adapté à la taille et à la composition des familles apparaît comme un incontournable, force est de constater que le développement de l'habitation communautaire constitue depuis déjà longtemps la principale source d'accroissement de l'offre de ce type de logements (2 à 5 chambres à coucher) pour les familles à faible ou modeste revenu.

Plusieurs autres stratégies sont utilisées par Bâtir son quartier afin de répondre aux besoins des familles :

- un accès direct aux espaces collectifs avec des logements situés aux étages inférieurs et une typologie dite « traversante », notamment dans des projets de grande taille;
- lorsque pertinent, dans les projets d'achat et de rénovation, la transformation de petits logements en unités familiales;
- la priorisation des familles dans l'attribution des grands logements;
- la valorisation de la mobilité des ménages vieillissants vers des projets avec des petits logements afin d'allouer de plus grandes typologies aux familles;
- le développement de projets destinés aux familles avec des besoins particuliers (situation précaire, urgence);
- le développement de centres de la petite enfance (CPE), principalement en complément de projets résidentiels coopératifs et à but non lucratif;
- le jumelage de projets pour familles et petits ménages autonomes avec des projets destinés aux aînés, dans une optique intergénérationnelle.

Bâtir son quartier porte ainsi le souhait de permettre aux familles de vivre dans le milieu qu'elles ont choisi ; des interventions étant faites en ce sens auprès des instances décisionnelles afin de favoriser, lorsque possible, des **aménagements du domaine public** orientés vers leurs besoins.

### AÎNÉS

Le vieillissement de la population est une réalité concrète, incontournable, et les interventions en habitation doivent se faire en complément de l'orientation du gouvernement québécois en matière de maintien à domicile.

Pour les aînés, l'habitation communautaire représente une opportunité de vivre dans un logement adapté à leurs besoins (sécurité, surveillance, alimentation, présence médicale, etc.) et leur évite des déracinements successifs au fur et à mesure que leur perte d'autonomie évolue (grâce à des interventions conjointes avec le milieu de la santé pour l'intégration d'une ressource intermédiaire dans les projets lorsque possible). Au cœur des interventions, la volonté de **limiter les risques d'isolement** et la valorisation d'une approche **intergénérationnelle**.

### **Arrimage avec le milieu de la santé**

Dans un nombre croissant de projets, un volet *ressource intermédiaire* s'ajoute au volet habitation pour offrir aux aînés ayant des déficits physiques et/ou des troubles cognitifs un accompagnement tenant compte de **l'évolution de leurs besoins** et de leur condition. Ces interventions conjointes proposent un arrimage novateur entre le milieu de l'habitation et celui de la santé permettant aux aînés de demeurer plus longtemps dans le milieu de vie qu'ils ont choisi. Le premier projet de ce type livré en 2009 par Bâtir son quartier, sur le site d'un ancien couvent dans le quartier Villeray (Habitat 1460, porté par les Habitations La Traversée), inspire actuellement l'inclusion de 48 chambres dans le cadre de la valorisation du site de l'église Sainte-Germaine-Cousin dans le quartier Rivière-des-Prairies et de 62 chambres dans celui du recyclage de la Maison de la Providence dans le quartier Centre-Sud.

### **INTÉGRATION DES IMMIGRANTS**

La région métropolitaine est multiculturelle. En 2006, 21,2% des citoyens de la région métropolitaine étaient des immigrants (issus de 120 communautés culturelles) dont près du quart étaient arrivés dans les cinq dernières années. L'accroissement de la population de l'île de Montréal est largement tributaire de l'immigration, une réalité qui commande des interventions particulières en matière d'intégration et d'habitation. Le souci de mixité doit évidemment tenir compte de la place croissante des ménages immigrants dans la région métropolitaine et de la situation économique difficile vécue par une proportion importante de ces ménages.

Bâtir son quartier souhaite que les ménages immigrants aient accès à un accueil et une intégration qui favoriseront leur participation en tant que citoyens à part entière, parties prenantes de la vie communautaire dans les quartiers et municipalités. **L'accès à un logement est de fait considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale**, aux côtés du lien social et de l'emploi<sup>7</sup>. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement,

---

<sup>7</sup> Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164

favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi. En donnant accès à une solution résidentielle abordable dans de nombreux quartiers, elles offrent également aux ménages immigrants une alternative à l'établissement dans des secteurs périphériques avec un accès limité aux services. La **cohabitation harmonieuse** entre les différentes communautés doit être maintenue et améliorée.

## ITINÉRANCE ET POPULATIONS À RISQUE

« [...] en ce qui concerne les personnes victimes d'exclusions, le logement constitue une pierre angulaire dans tout processus de restauration de son estime de soi, de son identité, de sa remise en action. »<sup>8</sup>

La problématique de l'itinérance continue de nous préoccuper. L'accès à un logement est un élément déterminant dans le processus de prise en charge des personnes vivant ou ayant vécu une situation d'itinérance ou faisant partie d'autres groupes marginalisés (ex-détenus, jeunes en difficulté, personnes victimes de violence, filles-mères, etc.). En offrant la stabilité résidentielle, l'accès à un logement est un premier pas dans le recouvrement de la dignité et offre un lieu où l'on se sent chez soi, **un tremplin vers la prise en charge d'autres aspects du quotidien**. Le milieu de l'habitation communautaire coordonne la réalisation de projets de maisons de chambres, de maisons d'hébergement et de logements permanents avec soutien communautaire. Nous invitons la Ville de Montréal et les arrondissements touchés par ces problématiques à **encourager la formule à but non lucratif comme réponse structurante aux problèmes de pauvreté et d'exclusion** en soutenant le développement d'une collaboration entre le milieu communautaire et celui de la santé et des services sociaux pour mieux répondre aux besoins des individus les plus vulnérables.

Nous sommes heureux que la Ville ait adopté son Plan d'action ciblé en itinérance « Agir résolument pour contrer l'itinérance » (en 2010) et que celui-ci nomme concrètement le développement de nouveaux logements à but non lucratif avec soutien communautaire pour les sans-abris ou les personnes vulnérables. La sauvegarde des maisons de chambres nous apparaît aussi essentielle, de même que l'amélioration des conditions locatives dans celles-ci (salubrité).

Comme nous l'avons souligné à l'occasion de la **consultation sur la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale en 2009**, nous appelons également les gouvernements supérieurs à consentir au rehaussement et à la récurrence de l'enveloppe liée au soutien communautaire.

### Recommandations concernant la pertinence de l'option collective en habitation :

---

<sup>8</sup> Cuierrier, Ysabelle, Winnie Frohn et Marcellin Hudon, 2008. « Apport social et économique du logement communautaire » dans *Se loger autrement au Québec*, sous la dir. de Marie Bouchard et Marcellin Hudon, p. 178. Montréal : Éditions Saint-Martin.

- Favoriser l'accès à la **propriété collective** en maintenant et en accélérant le développement de l'habitation communautaire, afin :
  - D'offrir une **réponse structurante et pérenne** à l'éventail des besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu;
  - De poursuivre le développement d'un parc immobilier collectif contribuant au maintien à long terme de l'**abordabilité des loyers**;
- Accroître les représentations auprès des gouvernements supérieurs le rehaussement et la récurrence de l'enveloppe liée au **soutien communautaire** en habitation.
- Appuyer la réalisation de projets combinant des ressources résidentielles communautaires et liées au milieu de la santé (**ressources intermédiaires**) pour les ménages vieillissants en perte d'autonomie.

Il sera question, dans les prochaines pages, des conditions nécessaires à la poursuite du développement de l'habitation communautaire.

## 2. Opportunités à saisir pour le développement d'une ville mixte, solidaire et durable

Le développement de l'habitation communautaire s'inscrit dans une **multitude de types d'interventions** : développement de nouveaux projets résidentiels, requalification de sites d'envergure, revitalisation de secteurs résidentiels, rénovation d'ensemble insalubres, recyclage d'immeubles à vocation institutionnelle ou industrielle, consolidation des quartiers existants. Il s'agit d'autant d'opportunités à saisir pour le développement d'une ville mixte, solidaire et durable, qui bénéficie à tous et toutes.

### L'inclusion menant au renforcement de la mixité sociale

Bâtir son quartier valorise l'approche de la mixité sociale et les interventions susceptibles de la renforcer. Le milieu de l'habitation communautaire, aux côtés de ses partenaires, prend en charge la réalisation de projets répondant aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu, comblant ainsi certaines lacunes du marché privé : le développement de l'offre résidentielle pour les ménages aisés étant assumé par les promoteurs privés. L'objectif central de cette approche est de maintenir ou développer des milieux de vie où il y a une **place pour tous**, peu importe l'âge, le revenu ou l'origine culturelle.

L'habitation communautaire est et demeurera très présente dans les chantiers évoqués dans le Plan de développement de Montréal. En effet, l'inclusion de logements communautaires dans les grands projets immobiliers est en voie de devenir un mode de développement très présent dans le

paysage immobilier de Montréal. La **Stratégie d'inclusion**, en vigueur à Montréal, est un outil pertinent qui contribue à ce que les nouveaux développements résidentiels permettent de préserver, voire de renforcer, la mixité sociale à l'échelle de la ville et d'augmenter l'offre de logements abordables. Son adoption, en 2005, constitue un geste fort de l'administration municipale qui a ouvert un espace de dialogue et de collaboration avec les promoteurs, entrepreneurs et professionnels du milieu de l'immobilier.

Bâtir son quartier croit fermement que la mixité devrait s'appliquer *in situ* sur les **grands sites** en développement, permettant ce faisant une **réelle cohabitation et un accès équitable** aux services, infrastructures publiques et zones d'emploi pour tous les ménages montréalais. Dans les cas où ce n'est pas possible, un développement à proximité *immédiate* du site est souhaité. L'apport au Fonds de contribution ne doit se faire en tout dernier recours, dans des cas exceptionnels, et doit, selon nous, servir exclusivement à des acquisitions et ce, dans les meilleurs délais (par opposition à une utilisation pour soutenir la viabilité d'autres projets en cours de développement).

À la lecture du Plan de développement de Montréal, nous constatons l'ampleur des développements immobiliers en cours et à venir : **pas moins de 75 000 nouvelles unités résidentielles sont prévues dans les 5 prochaines années**. Ne serait-ce que pour assurer l'application minimale de la *Stratégie d'inclusion*, la Ville doit assurer sa part du financement et la réalisation de quelque 11 250 logements communautaires (au minimum 15% des 75 000 nouvelles unités en cours de développement). À ce nombre doit évidemment **s'ajouter les interventions d'achat-rénovation et de recyclage** nécessaires au maintien du parc locatif et à la valorisation du patrimoine institutionnel et industriel excédentaire.

Nous souhaitons ardemment l'adoption d'un projet de loi qui permettrait aux municipalités de **rendre obligatoire l'application d'un outil visant l'inclusion de logements communautaires**, à l'instar de l'ancien projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme déposé en 2012. Advenant l'obtention d'un tel pouvoir, nous pensons que Montréal devrait adopter rapidement une **politique d'inclusion** afin d'élargir l'application de l'inclusion au-delà des projets d'envergure qui dérogent à la réglementation municipale en matière d'urbanisme ou de zonage. Cette politique devrait également, selon nous, être modulée afin de permettre une **application uniforme et équitable** entre les promoteurs, notamment en mettant en place un mode de contribution des promoteurs de projets de moindre taille. D'ici à ce que l'adoption d'une telle politique soit possible, nous invitons tous les arrondissements et la ville à appliquer la stratégie existante, telle quelle ou à partir d'un seuil à définir, en deçà des 200 logements proposés.

### **Les règlements de zonage et d'urbanisme comme levier pour la mixité sociale**

À l'heure actuelle, à l'échelle montréalaise, la Stratégie d'inclusion s'applique plus spécifiquement dans le cadre de grands projets immobiliers où une modification à la réglementation d'urbanisme ou de zonage est requise. Nous appelons donc au maintien de la prudence et souhaitons que la

Ville de Montréal multiplie les **démarches de consultation et de planification** des secteurs en transformation. Nous sommes heureux que divers individus et organismes de la société civile soient conviés à présenter leur vision des enjeux de développement et de mise en valeur de tels sites. Toutefois, si ces démarches devaient se conclure par l'adoption de nouvelles réglementations, nous demandons que la Ville de Montréal s'assure de mettre en place un mécanisme qui lui permettra de **conserver son pouvoir de négociation** avec les promoteurs immobiliers en vue d'assurer l'application de sa Stratégie d'inclusion à l'ensemble des projets à venir sur les propriétés incluses dans les limites géographiques de ces secteurs. S'il est envisageable que le plan d'urbanisme autorise les constructions en hauteur et à forte densité, il serait judicieux de maintenir des règlements de zonage plus limitatif afin d'atténuer la hausse des valeurs avant même qu'il y ait mise en valeur de ces sites. Il importe alors d'exprimer une ouverture à considérer des projets plus denses, selon certaines conditions, supposant une modification réglementaire pour autoriser de telles constructions.

La préoccupation d'une mixité sociale mène à l'identification de solutions structurantes et pérennes visant le développement de communautés saines. Bâtir son quartier porte l'objectif de permettre aux ménages montréalais de demeurer dans le **milieu qu'ils ont choisi**, notamment dans les secteurs bien desservis en transports, en services de proximité et en infrastructures publiques. Le développement immobilier ne doit pas se faire au détriment des communautés locales qui ont tissé l'histoire des quartiers ni favoriser la désertification de certaines fonctions (industrielle, commerciale, scolaire, publique, etc.) dans les secteurs en cours de requalification.

Il sera question, à la section 3, de l'importance que nous accordons au développement de milieux de vie mixtes, tant au niveau des ménages qui y vivent qu'à celui des fonctions qui y sont présentes : résidentielle, commerciale, publique, industrielle.

### **La sauvegarde du parc locatif actuel et la lutte contre l'insalubrité**

Au-delà de la création de nouveaux secteurs et de la préoccupation d'y implanter les mixités sociale et de fonctions nécessaires à la mise en place de quartiers et d'une ville durables, 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** à Montréal.

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 accrues visant à prévenir et **contrôler sévèrement l'insalubrité**

**résidentielle**, permettraient, à terme, de réduire le nombre de ces immeubles où, trop souvent, la seule solution est le recours à des programmes de développement de logements communautaires ou sociaux.

Les interventions permettant de revaloriser les ensembles désuets 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 d'**atténuer les effets spéculatifs du marché** et est garant du maintien à long terme de l'abordabilité des loyers.

Bâtir son quartier valorise également la concertation entre les différents acteurs publics, sociaux et économiques afin de jumeler les démarches de rénovation à une **approche intégrée d'intervention sociale** pour améliorer les services collectifs et la qualité des milieux de vie. Dans le cadre d'opérations majeures d'achat rénovation, notamment dans des secteurs dévitalisés et jugés problématiques (notamment les zones RUI), nous croyons que l'habitation communautaire peut être le **fer de lance de la revitalisation sociale et économique**.

### **Un patrimoine institutionnel et industriel à valoriser**

Conscient de la **disponibilité croissante** de bâtiments institutionnels et industriels à requalifier, Bâtir son quartier a déjà réalisé de nombreux projets inspirants qui ont permis de leur donner de **nouveaux usages**. Notamment, nous travaillons depuis plusieurs années avec des congrégations religieuses et des paroisses montréalaises en vue de la transformation de couvents, presbytères et églises en projets communautaires résidentiels et non-résidentiels. Cette approche permet, la transformation de ces lieux historiques et patrimoniaux afin de répondre à des besoins contemporains, tout en maintenant la **tradition de solidarité sociale** et en favorisant la **valorisation patrimoniale et architecturale** des bâtiments. À ces projets s'ajoute le recyclage d'édifices publics excédentaires, notamment des écoles et des hôpitaux, et de bâtiments industriels en coopérative ou en OBNL d'habitation. La propriété collective nous apparaît plus que pertinente dans ces cas et doit, selon nous, être valorisée.

### **Recommandations concernant les opportunités à saisir pour le développement d'une ville mixte, solidaire et durable:**

- Assurer le financement et la réalisation d'au moins 11 250 logements communautaires au cours des 5 prochaines années afin d'atteindre l'**objectif minimal de 15% des 75 000 nouvelles unités** résidentielles pressenties;

*À cet effet, il importe de poursuivre et accroître les représentations auprès des instances gouvernementales en vue de l'obtention d'un **financement récurrent et pluriannuel** pour le développement de l'habitation communautaire (AccèsLogis) – voir section 3;*

- Réaliser des démarches de représentation auprès du gouvernement du Québec en vue de l'adoption d'un projet de loi permettant aux municipalités de **rendre obligatoire**

**l'inclusion de logements communautaires** dans les projets résidentiels, procéder à l'adoption d'une politique d'inclusion dès que la loi le permettra et assurer l'équité dans son application;

- Accroître l'application de la Stratégie d'inclusion existante, sur tout le territoire, et assurer l'équité entre les promoteurs dans son application;
- Soutenir les démarches visant la rénovation **majeure d'immeubles locatifs et l'animation de milieu** dans des secteurs ciblés (notamment dans les zones RUI) ou dans l'objectif de rajeunir le parc locatif.
- Soutenir les démarches visant la **valorisation du patrimoine institutionnel et industriel** excédentaire à travers le développement de projets immobiliers communautaires résidentiels, non-résidentiels ou combinant plusieurs fonctions.

### 3. Milieux de vie et qualité de vie

Au cœur de toutes les interventions de Bâtir son quartier se situe l'objectif de la création de **milieux de vie sains, dynamiques et solidaires**. Au nombre des conditions susceptibles de répondre à cet objectif figurent notamment, outre la mixité sociale : l'offre d'une gamme résidentielle pour tous les types de ménages (familles, aînés, personnes seules), le développement ou le maintien d'une mixité de fonctions, le développement d'infrastructures de transport et de mesures permettant le maintien et la mise en place de milieux durables. Le respect de ces conditions dans le cas de développements urbains denses demeure un enjeu qui doit faire l'objet de réflexions de l'ensemble des parties prenantes en l'aménagement urbain afin d'identifier des solutions et des arrimages novateurs, garants d'équité.

#### **Une variété de modèles résidentiels pour une variété de types de ménages**

Le développement immobilier doit se faire **dans un objectif d'inclusion et de mixité sociale** assurant la diversité des ménages, même dans les milieux en cours de densification. L'offre actuelle sur le marché immobilier est plutôt orientée vers les aînés autonomes et les petits ménages sans enfant. La place des ménages familiaux dans ces milieux denses n'est pas évidente. Nous croyons qu'une variété de **modèles d'habitation** doit cohabiter pour contribuer à attirer une variété de ménages et maintenir un équilibre propice au dynamisme social et économique des milieux de vie. Un éventail de typologies et de modèles de bâti est aussi susceptible de permettre aux ménages de demeurer dans le même quartier au fil des ans, alors que leur composition et leurs besoins évoluent. Ainsi, pour permettre l'établissement et le maintien d'une diversité de ménages dans les secteurs résidentiels, des solutions impliquant un taux d'effort raisonnable doivent être offertes à l'ensemble de la population, ce qui contribuera également à **maintenir la main d'œuvre à proximité des zones d'emploi et d'activité**.

## Une mixité de fonctions pour un milieu dynamique et un accès équitable aux services

Si nous tenons à ce que chaque ménage ait accès à une unité résidentielle adaptée 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.

Il va de soi que nous valorisons une **mixité de fonctions dans les grands sites** en développement où s'applique la stratégie d'inclusion, à l'image est quartiers centraux. Nous souhaitons que les nouveaux milieux de vie qui prennent forme aient des caractéristiques qui permettront aux résidents d'évoluer et de s'épanouir. Nous aspirons ce faisant à la création de milieux où les différents usages cohabitent harmonieusement : habitation, emploi, industrie, divertissement, éducation, services de santé, commerces de proximité, espaces et équipement de loisirs (parcs, bibliothèques, piscines, arénas et autres).

Par ailleurs, plusieurs de nos projets s'inscrivent dans des perspectives de **revitalisation urbaine intégrée** ou d'interventions concertées et multisectorielles visant des secteurs dévitalisés. Aux côté des projets de logements communautaires et sociaux, nous réalisons donc des **projets complémentaires de développement d'équipements communautaires** (CPE, centres communautaires, entreprises d'insertion, d'économie sociale, etc.). 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 résidentiel. L'absence de programme de financement de ces initiatives, ou l'incompatibilité des échéanciers entre les divers programmes, pénalisent – pour ne pas dire empêchent – la réalisation de ces projets concertés dans lesquels nous tentons d'inscrire les projets de logements communautaires et sociaux. C'est pourquoi Bâtir son quartier souhaite que la Ville de Montréal accentue les démarches de représentation afin que les programmes visant la création de milieux de vie mixtes et diversifiés (développement de CPE, de centres communautaires, verdissement, RUI) soient récurrents et à entrée continue.

Nous invitons également la ville à explorer l'idée de la mise en place d'un programme dédié au développement immobilier communautaire non-résidentiel, également à entrée continue : un équivalent « **Accèsboulot** » (inspiré du programme AccèsLogis). Dans un même ordre d'idée, l'angle d'une **stratégie d'inclusion commerciale** pourrait être exploré afin de favoriser l'inclusion d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence. Considérant le coût des loyers commerciaux et des terrains où des locaux d'entreprises d'économie sociale pourraient être construits, tant sur les grands sites que dans la trame existante des quartiers, il serait judicieux d'offrir à ces entreprises collectives un **support financier à la location** ou pour **soutenir l'accession à la propriété**. Le développement et la consolidation de l'entrepreneuriat collectif contribuera à faire de Montréal une ville dynamique socialement, économiquement et culturellement.

### Recommandations concernant les milieux de vie et qualité de vie:

- Valoriser le développement de modèles résidentiels pour toutes les compositions de ménages afin d'assurer la **diversité résidentielle** et permettre aux individus de demeurer, s'ils le désirent, dans un quartier choisi, au fur et à mesure de l'évolution de leurs besoins et aspirations;
- Favoriser l'émergence de **milieux multifonctionnels** dans les secteurs en émergence et travailler à la mise en place et au maintien d'une **cohabitation harmonieuse des diverses fonctions**;
- Assurer des représentations auprès des gouvernements pour que les divers programmes de **financement** existants visant la création de milieux de vie dynamique (notamment multifonctionnels) soient rendus disponibles de **façon récurrente et à entrée continue**;
- Mettre sur pied des programmes afin de soutenir **l'accession à la propriété des entreprises d'économie sociale ou la location** d'espaces commerciaux dans les secteurs en développement et dans la trame urbaine actuelle (également disponibles de façon récurrente et à entrée continue);

Pour ce faire, il serait intéressant d'explorer l'idée d'une **stratégie d'inclusion commerciale**.

#### 4. Mobilité durable, construction responsable, conscientisation environnementale et verdissement

La préoccupation d'un développement durable doit selon nous demeurer un **élément transversal à toute vision de développement et d'aménagement urbain**. Nous valorisons donc une **concertation des acteurs** des milieux politique, économique, social et environnemental afin d'accompagner Montréal dans l'identification et la mise en place de solutions et de projets qui vont revêtir un **caractère stratégique** et représentent un fort potentiel de reconnaissance pour la ville.

##### **Modèle de développement urbain, mobilité durable et accès aux infrastructures**

De façon générale, nous sommes à l'aise avec l'objectif de **limiter l'étalement urbain** en limitant le périmètre de développement et en visant le **développement de secteurs desservis et animés**. De fait, nous croyons que la densification est souhaitable, principalement dans les secteurs bien desservis en transport, en services et en activités culturelles, notamment à proximité des zones d'emploi.

Il est beaucoup question du modèle de développement *transit oriented development (TOD)* dans les réflexions entourant la planification du développement urbain. Nous insistons sur la nécessité d'assurer une place pour les ménages à revenu faible ou modeste dans ces développements et de

travailler à faire en sorte qu'ils deviennent des **zones animées** et non seulement confinées à un rôle résidentiel et de transit. Nous croyons que la Ville de Montréal devrait s'appuyer sur le caractère public de la Société de transport de Montréal (STM) pour **revendiquer l'inclusion** de projets d'habitation communautaire et de locaux d'entreprises collectives dans les **zones TOD** en cours d'émergence.

Par ailleurs, si des zones mixtes et d'emplois émergent des nouveaux secteurs en développement en périphérie des quartiers centraux, il importe d'assurer la **mobilité des individus** au sein des nouveaux secteurs et en rattachement avec les quartiers avoisinants. Dans cet ordre d'idées, **l'amélioration de la desserte en transport collectif** (fréquence et trajets) à proximité des nouveaux secteurs en émergence et des infrastructures favorisant le transport actif telles que les pistes cyclables et les allées piétonnières est essentielle. Une meilleure desserte est également garante d'un **accès facilité aux infrastructures** d'éducation, de loisir, de santé. Le développement des infrastructures de transport collectif doit en outre être **synchronisé avec le développement immobilier**, suivre sa cadence.

Nous appelons également à assurer une progression rapide de l'accessibilité aux infrastructures et bâtiments pour les **personnes à mobilité réduite**, dans une optique d'équité.

### **Bâtiments durables et bilan énergétique**

Socialement rentable, économiquement viable et soutenable d'un point de vue environnemental, l'habitation communautaire s'inscrit *de facto* dans une logique de développement durable. Le milieu de l'habitation communautaire, notamment Bâtir son quartier, désire également intégrer des **mesures vertes et écoénergétiques** dans un nombre croissant de projets immobiliers afin de répondre aux préoccupations d'efficacité énergétique, de durabilité des matériaux et d'habitat sain. Matériaux écologiques, orientation des bâtiments, analyse des gains solaires, emmagasinage d'énergie, design ouvert : les pistes à exploiter sont nombreuses, tant pour l'habitation communautaire que pour le développement immobilier en général. Le développement de projets verts est toutefois semé d'obstacles, principalement en ce qui a trait à l'obtention de **financement pour viabiliser l'ajout des mesures écologiques** et l'appui ferme des acteurs concernés. Nous souhaitons que la Ville de Montréal s'implique activement dans **l'adoption de règles de construction et de rénovation responsables** et dans la mise en place de structures de financement permettant l'inclusion de mesures écoénergétiques.

### **Responsabilité individuelle et collective en matière d'environnement**

Outre l'amélioration du bilan énergétique des projets d'habitation, le développement d'habitudes collectives tournées vers une **plus grande conscientisation environnementale** doit aussi être encouragé via des initiatives à grande échelle impliquant les citoyens montréalais. Bâtir son quartier a développé, en ce sens, *Bâtir son avenir*, une **formation écoresponsable** à l'intention des

membres des coopératives d'habitation dont nous coordonnons la réalisation. Nous souhaitons voir ce type d'initiatives reproduites et encouragées dans leur diffusion, le développement durable étant un thème propice pour encourager l'*empowerment* des individus.

### **Verdissement et aménagement du bien public**

La norme applicable dans le contexte nord-américain, notamment pour une agglomération comme celle de Montréal, est un ratio de 2,0 hectares de parcs praticables (parcs de quartier, de voisinage et mini-parcs)/1000 habitants<sup>9</sup>. Pour le Québec, le ratio est de 5,5 ha/1000 habitants. Peu d'arrondissements réussissent à atteindre les normes suggérées par le Québec et Montréal. Si, en incluant les grands parcs, la desserte globale montréalaise rencontre les normes, la **répartition territoriale est inégale** sur le territoire. Certains secteurs sont plus touchés par le déficit d'espaces verts et vivent les problématiques qui en découlent.

Nous sommes heureux de voir que le plan de développement aborde l'enjeu de l'aménagement et du verdissement, tant des espaces libres que des voies de circulation, avec l'intention avouée de décroiser les quartiers, de favoriser des modes de déplacement alternatifs et d'améliorer l'expérience vécue par les piétons. L'aménagement d'espaces verts, de voies cyclables, de rues d'ambiance contribuera à bonifier la convivialité recherchée entre les zones d'emploi et les zones mixtes.

La Ville de Montréal a en outre proposé un Plan d'action canopée<sup>10</sup> visant à faire passer la **couverture arborescente** de 20,3% à 25% d'ici 2025. Nous espérons que cette orientation sera maintenue notamment afin de contribuer à **l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des îlots de chaleur**.

### **Recommandations concernant la mobilité durable, la construction responsable, la conscientisation environnementale et le verdissement:**

- Favoriser la **densification résidentielle** à proximité des infrastructures de transport actif et collectif;
- Améliorer la desserte en **transport collectif** et l'offre d'infrastructure de transport actif afin de favoriser la mobilité des individus, notamment vers les zones où une mixité de fonctions est présente;

<sup>9</sup> Source : Plan directeur des parcs et espaces verts, arrondissement du Sud-Ouest, 2011.

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_SOU\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PARCS\\_PLAN\\_DIRECTEUR\\_PARCS\\_ESPACES\\_VERTS\\_SO\\_OCT\\_2011.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PARCS_PLAN_DIRECTEUR_PARCS_ESPACES_VERTS_SO_OCT_2011.PDF)

<sup>10</sup> Projet de Plan d'action canopée. Ville de Montréal. 2012. URL :

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS\\_PERM\\_V2\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOCCONSULT\\_PLANACTION\\_20120918.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOCCONSULT_PLANACTION_20120918.PDF)

- Améliorer l'accès à l'ensemble des infrastructures publiques et privées pour les personnes à mobilité réduite dans l'optique du développement d'une **ville universellement accessible**;
- Adopter des règles de **construction et de rénovation responsables** et contribuer à des structures de financement permettant l'inclusion de mesures écoénergétiques dans les projets résidentiels et non-résidentiels;
- Soutenir la réalisation et la diffusion d'initiatives visant le **développement d'habitudes de vie responsables** par les citoyens;
- Multiplier les initiatives de **verdissement des lieux publics et privés**, notamment en maintenant le cap sur l'objectif d'accroissement de la **canopée** (de 20,3% à 25% d'ici 2021).

#### 4. Enjeux de développement

L'habitation communautaire jouit dorénavant d'une forte reconnaissance de son **potentiel de développement social et économique**, à la fois pour les individus et pour les collectivités. Des enjeux majeurs émergent toutefois au fil des ans et de l'évolution du contexte socioéconomique. Les pages suivantes présentent quelques-uns de ces enjeux et des pistes de solutions issues de notre expérience terrain.

##### Financement et maintien de l'expertise

Il nous apparaît incontournable de 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. Nous croyons qu'il s'agit d'une **responsabilité** qui, bien que partagée par trois paliers gouvernementaux, doit être **prioritaire** à chaque échelon.

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 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 année après année mobilisent les troupes, au détriment des actions concrètes de réponse aux besoins.

Nous souhaitons pouvoir compter sur l'appui fort de la Ville de Montréal dans le cadre des **campagnes visant la reconduction** du programme AccèsLogis et plus spécifiquement une reconduction pluriannuelle. Il va également de soi que nous souhaitons le maintien de la **contribution de la Ville de Montréal** au fond de la Communauté métropolitaine de Montréal

dédié au développement de l'habitation communautaire et une **croissance significative des enveloppes dédiées** afin de suivre la cadence prévue pour le développement immobilier dans les prochaines années (afin d'assurer un minimum de 15% des nouvelles unités résidentielles pressenties).

Une planification à long terme du développement, contribuerait indéniablement à la qualité des interventions, laquelle s'est tout de même maintenue au fil des ans grâce au travail acharné des militants et professionnels qui ont développé **une expertise unique et précieuse**. Nous souhaitons une reconnaissance toujours croissante de l'expertise des groupes de ressources techniques en matière d'aménagement et de développement immobilier communautaire. Nous appelons également au maintien de **l'expertise de la Direction de l'habitation** et de son rôle central dans l'établissement et la mise en œuvre des politiques et des modes d'interventions, reconnaissant son leadership dans la production de logements communautaires et sociaux.

### **Reconnaissance des particularités de la métropole**

L'adaptation des programmes à la réalité montréalaise est tout autant essentielle que le maintien d'un financement de base. Il existe en effet des **impératifs de développement** propres à un centre urbain tel que Montréal qu'on ne retrouve pas sur l'ensemble du territoire québécois. Parmi les particularités qui ont un **impact à la hausse sur les coûts de construction** : le coût élevé des terrains, l'inclusion de stationnements souterrains, la nécessité de développer en hauteur (béton, ascenseurs, giclage), la décontamination des anciens terrains industriels, les coûts d'occupation du domaine public en période de chantier, etc. Nous appuyons donc la Ville de Montréal dans ses demandes de **reconnaissance de ses particularités** et d'adaptation des programmes de développement de l'habitation communautaire en conséquence.

Nous appelons également la Ville de Montréal à accentuer ses démarches auprès du gouvernement du Québec afin d'obtenir la **juste part des programmations annuelles AccèsLogis**. La proportion d'unités attribuées à Montréal a chuté sous la barre des 40% de la programmation provinciale pour les programmations 2013 et 2014. Compte-tenu de l'ampleur des besoins, il nous apparaît impératif de retrouver au minimum le seuil des 40%. L'ajout supplémentaire d'**unités réservées** pour des projets s'adressant à des personnes en situation ou à risque d'**itinérance** (tel que réalisé dans les programmations AccèsLogis de 2010 et 2011) nous semble également une action à renouveler.

### **Acquisition de terrains et propriétés publiques excédentaires**

La construction de logements communautaires et sociaux suppose d'entrée de jeu l'**acquisition de terrains**. À plusieurs reprises, par le passé, la Ville a mis à la disposition des groupes promoteurs d'immobilier communautaire des terrains acquis par elle ou par des sociétés paramunicipales. Cette approche facilite grandement la réalisation des projets. En ce sens, Bâtir son quartier

recommande que la Ville se dote **de politiques d'acquisition et de réservation de terrains et/ou de tout mécanisme efficace** pour répondre à l'enjeu d'acquisition. Un tel outil, 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, AccèsLogis Québec.

On dénombre également plusieurs sites et propriétés excédentaires d'intérêt appartenant à des ministères et 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. Afin de favoriser le développement de projets de logements communautaires et sociaux nous souhaitons qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public, la municipalité agisse avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage et que la **mise en valeur des sites** soit précédée d'une **démarche de planification urbaine** menant à l'adoption d'un plan de développement sujet à un véritable processus de consultation publique. Nous souhaitons également que la Ville de Montréal qu'elle veille à ce que les gouvernements du Québec et du Canada procèdent rapidement à un **inventaire de leurs propriétés excédentaires sur le territoire montréalais** et les mettent prioritairement à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires et des entreprises d'économie sociale.

La réservation de propriétés publiques, à des fins de développement de logements sociaux et communautaires et d'entreprises d'économie sociale, jumelée à une stratégie ou une politique d'inclusion favoriserait un développement inclusif et solidaire à long terme.

### **Flexibilité des programmes**

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 qu'AccèsLogis, soit le plus «universel» possible et nous sommes convaincus que certaines bonifications au programme actuel permettraient d'accroître son universalité. À cet égard, nous demandons que la Ville de Montréal, en tant que Ville mandataire pour le programme AccèsLogis collabore à l'identification de solutions novatrices pour s'ajuster avec plus de célérité aux conditions de développement (sans faire porter tout le poids de ses ajustements sur les loyers).

Cela implique souvent de pouvoir ajuster les 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 en 1997, soit un projet d'achat-rénovation de petite taille (moins de 12 logements), ne se réalise plus que lorsque des conditions exceptionnelles sont réunies. À l'autre bout du spectre, nous voyons se développer des projets de grandes coopératives d'habitation dont le nombre d'unités avoisine les 200. Ces projets commandent également, selon nous,

certain **ajustements aux normes du programme**, notamment par rapport aux outils requis pour améliorer et faciliter leur gestion.

### **Programmes complémentaires**

De plus, nous croyons à l'importance d'assurer **l'arrimage entre le programme AccèsLogis et des programmes existants complémentaires**. À titre d'exemple, la **contamination des sols**, notamment sur les territoires anciennement urbanisés, est au nombre des défis importants auxquels sont couramment confrontés nos projets. La poursuite de programmes dédiés à de tels enjeux est essentielle à la réalisation des projets de logements communautaires. Nous souhaitons, comme cela a été le cas par le passé, pouvoir compter sur **l'appui de la Ville de Montréal** dans les démarches visant à assurer 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, l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri (IBIEF), le programme Rénovation Québec (PRQ) et des programmes de financement de la réhabilitation/décontamination des sols et des immeubles et de financement des infrastructures publiques desservant les projets de logements communautaires et sociaux.

### **Pérennité de tenure**

Nous appelons également la Ville de Montréal à **reconduire les emphytéoses** consenties sur des propriétés municipales dans le cadre de projets d'habitation communautaire passés afin d'assurer la pérennité de tenure et permettre aux organismes porteurs de refinancer les bâtiments afin de maintenir la qualité des lieux (rénovation planifiée).

### **Valorisation d'une approche axée sur la consultation publique**

Bâtir son quartier intervient à plusieurs niveaux afin de faciliter le développement de projets d'habitation communautaire en réponse aux besoins des ménages à faible et modeste revenu. Outre le travail sur **l'amélioration du cadre législatif et réglementaire** – via le dépôt de mémoires et des représentations publiques et politiques – et la mise sur pied ou la consolidation d'outils de développement – notamment visant l'inclusion et/ou l'acquisition et la réservation de terrains par les municipalités pour le logement communautaire – nous valorisons également une **approche axée sur la consultation publique** mettant à contribution les collectivités. Nous croyons que la consultation et la concertation permettent d'identifier des éléments de consensus et des solutions visant le développement de milieux qui répondent aux besoins et aspirations des citoyens et citoyennes qui y résident.

Il y a eu de belles expériences récentes en matière de consultation publique à Montréal en collaboration avec l'Office de consultation publique de Montréal (par exemple pour les projets sur les sites du « tri postal » ou des « ateliers ferroviaires du CN » dans l'arrondissement Sud-Ouest). La consultation n'est pas synonyme d'unanimité : à travers ces processus, nous recherchons plutôt des zones de consensus qui vont mener à des projets que vont mieux s'approprier les communautés et qui auront des retombées bénéfiques pour l'ensemble des parties prenantes. Nous pensons qu'il est important de maintenir les outils de consultation qui permettent aux citoyens et aux organismes du milieu (notamment les instances locales de concertation) de réagir en amont et en aval du développement de ces projets d'envergure qui changent le visage des quartiers et municipalités.

#### **Recommandations concernant les enjeux de développement :**

- Exercer un **fort leadership** et accroître ses représentations auprès des gouvernements afin de disposer du **financement** requis pour la construction, la rénovation et le recyclage des projets d'habitation communautaire et sociale et d'introduire des **ajustements aux programmes** afin de tenir compte de la réalité montréalaise;
- Veiller à l'accroissement de la **quote-part de la Ville de Montréal dans les programmations** AccèsLogis;
- Reconnaître et **valoriser les expertises** en liens avec le développement de l'habitation communautaire, notamment celles des groupes de ressources techniques et de la Direction de l'habitation;
- Appuyer les démarches visant à assurer 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;
- Reconduire les **programmes complémentaires** pour le développement de l'habitation communautaire dont l'initiative est exclusivement municipale ou partagée avec le gouvernement provincial;
- Se doter de **politiques d'acquisition et de réservation de terrains** et/ou de tout mécanisme efficace pour répondre à l'enjeu d'acquisition en vue du développement de l'habitation communautaire;
- **Reconduire les emphytéoses** consenties à des organismes porteurs de logements communautaires sur des propriétés municipales, dans une optique de pérennisation de tenure;
- Valoriser l'approche axée sur la **consultation publique** afin de mettre à contribution la société civile et les collectivités dans les questions touchant l'aménagement et le développement urbain.

## Conclusion

**Des milieux de vie mixtes, solidaires et dynamiques où il y a une place pour tous,  
le choix de l’approche collective en habitation et  
la disponibilité des outils et programmes de financement  
afin de permettre son développement...**

Nous sommes nombreux et d’horizons diversifiés à partager le même objectif d’assurer des conditions de logement décentes à l’ensemble des ménages à faible et modeste revenu. L’aménagement et le développement de Montréal doivent selon nous s’ancrer dans les notions de mixité fonctions, de mixité sociale et dans les valeurs de solidarité et d’équité qui la sous-tendent. La configuration des secteurs et quartiers doit permettre à l’ensemble des ménages de se loger, peu importe leur revenu, leur âge ou leur origine culturelle. Nous valorisons ainsi l’offre de solutions résidentielles adaptées aux besoins forts différents des divers types de ménages, notamment tous les ménages à faible ou modeste revenu, qui désirent demeurer dans leur milieu de vie, peu importe le quartier. L’habitation communautaire permet de fait de combler les lacunes du marché privé.

Pour ce faire nous appelons :

1. À la **priorisation de la formule collective** en habitation afin de répondre de façon structurante et pérenne aux besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu, en fonction de leur composition et de leurs besoins spécifiques;
2. À la reconduction et à la bonification du **financement dédié** au développement de l’habitation communautaire;

Afin de faciliter le développement, il importe que :

- Les programmes de financement aient une certaine **flexibilité** pour s’adapter aux conditions de développement immobilier propre à un centre urbain tel que Montréal (prise en compte des coûts de construction plus élevé liés à la construction en contexte de densité – stationnements sous-terrain, béton, ascenseurs, aux coûts des terrains et aux frais d’occupation du domaine public en période de chantier);
- Des outils facilitant l’acquisition de terrains soient mis en place rapidement, par exemple une **politique d’acquisition et de réservation de terrains** par la Ville de Montréal et/ou tout mécanisme efficace pour répondre à l’enjeu d’acquisition;
- Des représentations soient faites afin que les gouvernements et entités publiques mettent leur **propriétés excédentaires** prioritairement à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires et des entreprises d’économie sociale;

3. Au renforcement de la **mixité sociale** dans les quartiers existants et à sa mise en place dans les secteurs en émergence, afin d'assurer une diversité d'occupation et des milieux de vie où il y a une place pour tous;

Pour ce faire, il importe de :

- Réaliser le lancement d'une nouvelle **opération logements pluriannuelle** qui permettrait de financer et de réaliser **au minimum 15% des quelques 75 000 nouvelles unités prévues** à Montréal dans les 5 prochaines années;
  - Travailler à rendre obligatoire l'**inclusion de logements communautaires** ou sociaux dans les nouveaux projets résidentiels (suppose l'adoption d'une loi qui permettrait à la Ville de Montréal d'adopter une politique);
  - De s'assurer que l'inclusion se fasse *in situ* sur les grands sites en développement, à proximité immédiate lorsque cela n'est absolument pas possible, et, dans les cas exceptionnel où une contribution financière remplace l'inclusion, que celle-ci soit consacrée à la réalisation rapide d'un nouveau projet d'habitation communautaire ou sociale et non à la viabilisation d'un projet déjà en cours de réalisation.
4. À la reconduction et à la bonification de tous les programmes de **financement complémentaires** au développement immobilier communautaire, notamment ceux qui permettent aux organismes d'offrir du soutien communautaires et ceux qui permettent de réaliser des projets multifonctionnels (CPE, locaux d'entreprises d'économie sociale, etc.) en vue de la création de milieux de vie dynamique;

Afin de stimuler la création de milieux multifonctionnels, il serait aussi judicieux de :

- Réaliser des démarches afin que les programmes de financement permettant le développement d'équipement communautaire soit **récurrents et à entrée continue**;
  - Qu'un programme de financement soutienne le développement ou la relocalisation (acquisition ou location) d'**entreprises d'économie sociale** dans les secteurs en émergence, possiblement l'équivalent d'une **stratégie d'inclusion commerciale**;
5. À la sauvegarde et à la valorisation du **parc locatif** actuel, de même qu'au renforcement des interventions visant à **enrayer les problématiques d'insalubrité**, dans une option de **maintien de l'abordabilité** résidentielle;
  6. À la reconduction des **emphytéoses** consenties à des organismes porteurs de logements communautaires sur des propriétés municipales, dans une optique de **pérennisation de tenure**.
  7. À la **densification** à proximité des infrastructures de transport collectif existantes et au développement et à l'**amélioration de la desserte en transport collectif**, de façon synchronisée avec le développement immobilier, notamment en périphérie des quartiers centraux, afin de favoriser la mobilité des individus et l'accès aux zones d'emploi et aux infrastructures de santé, de loisir, d'éducation, de culture, etc.;

Pour ce faire, il serait notamment intéressant que la Ville de Montréal s'appuie sur le caractère public de la STM pour revendiquer l'inclusion de logements communautaires dans les zones TOD.

8. Au soutien des mesures visant des **constructions plus durables** et le développement d'**habitude de vie écoresponsables** par les citoyens, entreprises, institutions et organismes;
9. À la valorisation de l'**approche axée sur la consultation publique** dans les questions touchant l'aménagement et le développement urbain afin d'identifier des éléments de consensus et des solutions visant le développement de milieux qui répondent aux besoins et aspirations des citoyens et citoyennes qui y résident.

### **Une responsabilité collective**

La Ville de Montréal, à l'instar des autres paliers gouvernementaux, a une responsabilité de permettre à l'ensemble des ménages de se loger, peu importe leur revenu, leur âge et leur origine culturelle.

Il nous semble judicieux de mettre de l'avant les valeurs les valeurs d'équité et de solidarité et de travailler à l'intériorisation de ces valeurs par les citoyens et citoyennes montréalais. Cette vision est susceptible de renforcer le tissu social, d'accroître le sentiment de fierté et d'appartenance des Montréalais et de contribuer au développement social et économique des collectivités.

Nous tenons à remercier à nouveaux la Ville de Montréal et l'Office de consultation publique de Montréal pour l'opportunité offerte de prendre part à cet exercice de réflexion.

## Annexe – RECOMMANDATIONS de Bâtir son quartier

### Recommandations concernant la pertinence de l’option collective en habitation :

- Favoriser l’accès à la **propriété collective** en maintenant et en accélérant le développement de l’habitation communautaire, afin :
  - D’offrir une **réponse structurante et pérenne** à l’éventail des besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu;
  - De poursuivre le développement d’un parc immobilier collectif contribuant au maintien à long terme de l’**abordabilité des loyers**;
- Accroître les représentations auprès des gouvernements supérieurs le rehaussement et la récurrence de l’enveloppe liée au **soutien communautaire** en habitation.
- Appuyer la réalisation de projets combinant des ressources résidentielles communautaires et liées au milieu de la santé (**ressources intermédiaires**) pour les ménages vieillissants en perte d’autonomie.

### Recommandations concernant les opportunités à saisir pour le développement d’une ville mixte, solidaire et durable:

- Assurer le financement et la réalisation d’au moins 11 250 logements communautaires au cours des 5 prochaines années afin d’atteindre l’**objectif minimal de 15% des 75 000 nouvelles unités** résidentielles pressenties;
 

*À cet effet, il importe de poursuivre et accroître les représentations auprès des instances gouvernementales en vue de l’obtention d’un **financement récurrent et pluriannuel** pour le développement de l’habitation communautaire (AccèsLogis) – voir section 3;*
- Réaliser des démarches de représentation auprès du gouvernement du Québec en vue de l’adoption d’un projet de loi permettant aux municipalités de **rendre obligatoire l’inclusion de logements communautaires** dans les projets résidentiels, procéder à l’adoption d’une politique d’inclusion dès que la loi le permettra et assurer l’équité dans son application;
- Accroître l’application de la Stratégie d’inclusion existante, sur tout le territoire, et assurer l’équité entre les promoteurs dans son application;
- Soutenir les démarches visant la rénovation **majeure d’immeubles locatifs et l’animation de milieu** dans des secteurs ciblés (notamment dans les zones RUI) ou dans l’objectif de rajeunir le parc locatif.
- Soutenir les démarches visant la **valorisation du patrimoine institutionnel et industriel** excédentaire à travers le développement de projets immobiliers communautaires résidentiels, non-résidentiels ou combinant plusieurs fonctions.

### Recommandations concernant la mobilité durable, la construction responsable, la conscientisation environnementale et le verdissement:

- Favoriser la **densification résidentielle** à proximité des infrastructures de transport actif et collectif;
- Améliorer la desserte en **transport collectif** et l'offre d'infrastructure de transport actif afin de favoriser la mobilité des individus, notamment vers les zones où une mixité de fonctions est présente;
- Améliorer l'accès à l'ensemble des infrastructures publiques et privées pour les personnes à mobilité réduite dans l'optique du développement d'une **ville universellement accessible**;
- Adopter des règles de **construction et de rénovation responsables** et contribuer à des structures de financement permettant l'inclusion de mesures écoénergétiques dans les projets résidentiels et non-résidentiels;
- Soutenir la réalisation et la diffusion d'initiatives visant le **développement d'habitudes de vie responsables** par les citoyens;
- Multiplier les initiatives de **verdissement des lieux publics et privés**, notamment en maintenant le cap sur l'objectif d'accroissement de la **canopée** (de 20,3% à 25% d'ici 2021).

### Recommandations concernant les enjeux de développement :

- Exercer un **fort leadership** et accroître ses représentations auprès des gouvernements afin de disposer du **financement** requis pour la construction, la rénovation et le recyclage des projets d'habitation communautaire et sociale et d'introduire des **ajustements aux programmes** afin de tenir compte de la réalité montréalaise;
- Veiller à l'accroissement de la **quote-part de la Ville de Montréal dans les programmations** AccèsLogis;
- Reconnaître et **valoriser les expertises** en liens avec le développement de l'habitation communautaire, notamment celles des groupes de ressources techniques et de la Direction de l'habitation;
- Appuyer les démarches visant à assurer 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;
- Reconduire les **programmes complémentaires** pour le développement de l'habitation communautaire dont l'initiative est exclusivement municipale ou partagée avec le gouvernement provincial;

- Se doter de **politiques d'acquisition et de réservation de terrains** et/ou de tout mécanisme efficace pour répondre à l'enjeu d'acquisition en vue du développement de l'habitation communautaire;
- **Reconduire les emphytéoses** consenties à des organismes porteurs de logements communautaires sur des propriétés municipales, dans une optique de pérennisation de tenure;
- Valoriser l'approche axée sur la **consultation publique** afin de mettre à contribution la société civile et les collectivités dans les questions touchant l'aménagement et le développement urbain.