

Consultation publique sur le projet de
Plan métropolitain d'aménagement et de développement
de la **Communauté Métropolitaine 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 PAUVRETÉ ET
L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE AUX BESOINS**
RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION HABITATION
COMMUNAUTAIRE CONCERTATION MIXITÉ DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS**
SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES**
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE VALEURS

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER - Consultation sur le projet de PMAD

Déposé le 14 septembre 2011

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

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

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

Bâtir son quartier cumule la réalisation de plus de 9186 logements communautaires, dans 373 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 aînés, les personnes seules et les individus ayant besoin de soutien communautaire.

L'équipe de Bâtir son quartier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation communautaire et les collectivités locales afin de développer des projets adaptés aux besoins des requérants et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales. À travers la mise sur pied de nouvelles coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation émergeant des communautés locales, 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.

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

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.

D'entrée de jeu, Bâtir son quartier tient à souligner le travail de la Communauté métropolitaine de Montréal qui a mené à la présentation du projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Nous saluons également l'approche consultative mise en place qui coïncide avec les notions de démocratie, de participation et de prise en charge que nous valorisons.

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

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

Une partie de la population ne possède pas les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé. Sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, 260 795 ménages doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger¹. De ce nombre, 213 755 sont des ménages à faible revenu.

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

Bâtir son quartier désire s'inscrire dans la consultation en cours sur le projet de PMAD afin de rappeler l'importance de travailler au développement de municipalités où il y a une place pour tous, peu importe l'âge, la culture ou le revenu. Nous souhaitons ainsi partager, à l'aide du présent mémoire, les pistes d'actions que nous avons identifiées en ce sens afin d'éviter la détérioration des conditions de vie des ménages de la région métropolitaine, notamment ceux à faible et moyen revenu. De fait, nous nous attarderons surtout sur la première orientation du PMAD, soit celle concernant l'aménagement. Outre un portrait succinct de la situation du logement dans la région métropolitaine, Bâtir son quartier présentera quatre recommandations touchant la mixité sociale, le parc locatif, la densité et l'approche consultative.

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

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

Près de 1,5 million de ménages; environ 700 000 ménages locataires dont plus du tiers consacre au moins 30% de son revenu à se loger.

La situation au niveau résidentiel est fort différente d'une municipalité à l'autre, en fonction des caractéristiques sociodémographiques des ménages qui la composent et du contexte immobilier. Globalement toutefois, malgré tous les efforts réalisés en matière de réponse aux besoins en logement, ceux-ci sont encore grands et ils sont en constante évolution. Ces besoins démontrent l'importance de continuer à développer l'offre de solutions pérennes et structurantes, notamment en réponse aux problèmes de pauvreté et d'exclusion. Il nous apparaît important de souligner quelques grandes catégories de statistiques afin d'étayer nos propos.

Taux d'effort, problème d'abordabilité et besoins impérieux :

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) affirme qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de ses revenus au logement et qu'un ratio plus élevé peut avoir des répercussions sur sa qualité de vie³. Nous avons exprimé plus tôt que plus d'un ménage locataire sur trois dans la région métropolitaine consacre plus de 30% de ses revenus au logement. Cette proportion a même augmenté entre 2001 et 2006, passant de 36,1% à 37,5%. 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 chacun des cinq grands secteurs de la région métropolitaine (et la majorité des municipalités et arrondissements) dans des proportions variant entre 25% et 32%, la situation la plus critique étant dans l'agglomération de Montréal. Les deux tiers des ménages locataires éprouvant des problèmes d'abordabilité seraient composés de personnes vivant seules. 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 ménages⁴. Des centaines et même des milliers de ménages sont également dans cette situation dans plusieurs autres municipalités de la région métropolitaine (près de 3000 à Laval et à Longueuil par exemple).

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. Il y aurait de fait quelque 152 000 ménages locataires en situation de besoins impérieux dans la région métropolitaine, soit près de 22% de l'ensemble des ménages locataires. Cette problématique touche une proportion plus grande des familles monoparentales (32,7%) et des ménages dont le soutien principal est un immigrant (31,3%).

Taux d'inoccupation, augmentation des loyers, besoins en rénovation :

Le Grand Montréal est reconnu comme une région métropolitaine où les loyers sont relativement abordables. Mais la situation s'est détériorée depuis la crise du logement, dès 2000. À titre d'exemple, pour la Ville de Montréal, entre 2000 et 2010, les loyers ont augmenté de 39%⁵, le parc locatif abordable étant significativement touché. L'accélération de la production de logements communautaires, entre autres, a contribué à y ramener le taux d'inoccupation à 2,7% en 2010⁶, mais il demeure bien en deçà du seuil d'équilibre pour certains types de logements, notamment pour les logements de deux chambres (2,3%) et de trois chambres et plus (2,1%). La

³ Perspective Grand Montréal, Bulletin bimestriel de la CMM, vol.2 no.5, septembre 2008.

⁴ Dossier noir, FRAPRU, 2008.

⁵ FRAPRU

⁶ Observatoire du Grand Montréal, CMM (statistiques issues du recensement de 2006)

statistique disponible pour le Grand Montréal fait état d'une augmentation de 22% du loyer des logements de deux chambres à coucher entre 2001 et 2007⁷ (alors qu'il n'avait crû que de 7% entre 1995 et 2001). À Laval, la pénurie toucherait principalement les logements à faible loyer alors que les couronnes Nord et Sud affichent une pénurie pour toutes les tailles et les gammes de prix de loyer. À Montréal, la situation est problématique pour les logements de deux chambres à coucher et plus, tant ceux à faible loyer qu'à loyer intermédiaire. Malgré la hausse des loyers, les revenus des ménages n'ont pas suivi, ce qui fait que la situation est encore difficile pour un grand nombre de ménages.

Cela est sans compter que certains de ces ménages vivent dans des logements défectueux ou dans des conditions d'insalubrité. Selon les statistiques de 2001⁸, 57 445 logements locatifs nécessitaient des rénovations majeures, ce qui représente 8,3 % du parc locatif. Certaines municipalités, notamment dans la couronne Sud, sont notamment aux prises avec des situations plus problématiques : 22,2% à Carignan, 20% à St-Mathieu, 15,2% à St-Philippe, etc.

Itinérance et populations marginalisées :

Malheureusement, la pénurie de logements à prix abordable précipite dans l'itinérance des personnes déjà fragilisées par la pauvreté. Il y aurait d'ailleurs, à Montréal spécifiquement, environ 30 000 personnes itinérantes dont près du tiers souffre de problèmes de santé mentale sévères et persistants, une situation aggravée par la désinstitutionnalisation et l'érosion du parc privé de maisons de chambres.

En dehors de la ville de Montréal, le phénomène d'itinérance est souvent qualifié d'invisible, ce qui alimente le mythe qu'il n'existe pas⁹. À Laval, les personnes dites itinérantes par les intervenants sont celles qui changent continuellement d'adresse, vivent chez des amis ou voisins, dans des motels « en attendant » de trouver un logement ou avec des colocataires en situation dégradante, etc. Sur le territoire de l'agglomération de Longueuil, il est estimé que quelque 1000 personnes auraient utilisé les services d'hébergement en 2010¹⁰.

Parc immobilier collectif et listes d'attente :

Une partie des besoins exprimés plus haut se reflète sur diverses listes d'attente. 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. La liste de l'**Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)** regroupe quant à elle quelque **22 000 noms** d'individus en attente d'un logement public ou d'une subvention de type « supplément au loyer », pour les aider à payer leur loyer mensuel. De fait, les groupes de ressources techniques réfèrent régulièrement à l'OMHM 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.

Le parc immobilier collectif ne suffit pas à la demande. En date du 31 décembre 2008, l'agglomération de Montréal comptait un **parc de 54 733 logements sociaux**¹¹ dont la très grande majorité est située dans la Ville de Montréal. De ce nombre, 26 714 sont des logements communautaires (46% sous forme coopérative et 54% sous forme sans but lucratif) et 28 019 des logements publics (dont plus de 75% de type HLM). À ce nombre s'ajoutent environ 1120 unités HLM à Laval¹² et une certaine proportion des unités de Lanaudière (1613), des Laurentides (2238) et de la Montérégie (7090) est située sur le territoire de la CMM. Des unités OBNL et coopératives ont également été développées à l'extérieur de l'agglomération de Montréal. Selon Ducharme et Dumais (2007), dans Bouchard et

⁷ Perspective Grand Montréal, CMM, vol.2, no 3, juin 2008 dans Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013 de la CMM, p.8.

⁸ Observatoire du Grand Montréal (statistiques issues du recensement de 2001)

⁹ Carle, Paul et Lalie Bélanger-Dion, Second regard sur l'itinérance à Laval, 2007.

¹⁰ Campeau, Normand, pour la Table itinérance Rive-Sud, L'itinérance dans l'agglomération de Longueuil, février 2011.

¹¹ Ville de Montréal, Répertoire 2009 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal. 31 décembre 2008.

¹² Orientation de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable, CMM, 2005.

Hudon (2008), il y avait, en 2006, 1432 unités OBNL dans la région de Laval, 876 dans Lanaudière, 1515 dans les Laurentides et 2627 en Montérégie. D'autre part, selon Mercier (2006), également dans Bouchard et Hudon (2008), il y avait en 2005, 665 logements coopératifs dans la région de Laval, 357 dans Lanaudière, 217 dans les Laurentides et 2676 en Montérégie. Force est de constater de globalement, le parc immobilier collectif représente une faible proportion du parc locatif du Grand Montréal. Parmi les régions métropolitaines nord-américaines, Montréal se classe au 19^e rang sur 23 avec seulement 37 logements sociaux par 1000 ménages, comparativement à New York avec 148 logements pour 1000 ménages et Toronto avec 73 logements pour 1000 ménages¹³.

Un large consensus sur la pertinence de l'habitation communautaire :

Dans la région métropolitaine, le développement de l'habitation communautaire fait l'objet d'un large consensus et d'un appui marqué du monde municipal. La CMM a adopté en 2008 un premier Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable qui demande notamment la reconduction du programme AccèsLogis Québec – le principal programme de développement de l'habitation communautaire – et le financement de 20 000 nouvelles unités pour le Québec pour 2009-2013. De même, la CMM invite les municipalités qui la composent à assurer un « continuum de solutions résidentielles répondant aux besoins de leur population ».

Plus concrètement, à Montréal, en février 2010, la Ville de Montréal adoptait une résolution demandant la reconduction quinquennale du programme AccèsLogis et l'allocation de 1250 unités par an pour son territoire. Depuis de nombreuses années, la Ville de Montréal exerce un leadership fort en assurant la réalisation de phases successives de développement de 5000 nouvelles unités de logement communautaire.

À Laval, l'un des principaux objectifs de la Conférence régionale des éluEs est de garantir à la population lavalloise une programmation annuelle stable et récurrente de façon à développer un rythme de production adéquat sur une période minimale de cinq ans. Dans un communiqué de mai 2011, la Ville de Laval rappelait d'ailleurs sa demande visant la réalisation de 230 logements sociaux par an sur son territoire jusqu'en 2013.

À Longueuil, la municipalité a entrepris en 2009 une démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) sous l'égide de la Conférence régionale des éluEs. L'un des objectifs principaux de la RUI est de répondre aux besoins en logement des ménages à faible revenu par la création de logements et la rénovation de bâtiments existants. La réalisation de 150 à 200 unités par années est visée pour les cinq prochaines années.

À l'échelle même du Québec, lors des consultations prébudgétaires 2011-2012, l'Union des municipalités du Québec (UMQ) recommandait « de reconduire à long terme le programme AccèsLogis afin de permettre aux municipalités de mieux planifier la réalisation de projets de logements coopératifs et sans but lucratif en fonction de leurs besoins.¹⁴ » en spécifiant que ce programme mène à « une intervention éprouvée pour améliorer les conditions de logement et les conditions de vie de nombreux ménages québécois ».

¹³

¹⁴ Union des municipalités du Québec, Commentaires de l'UMQ sur les consultations prébudgétaires, budget 2011-2012.

La thématique de l'aménagement du territoire nous interpelle principalement sous l'angle de la qualité des milieux de vie. En effet, 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.

« Plus qu'un simple abri ou un investissement financier,
le logement est une source de stabilité, un noyau du réseau social et un refuge.¹⁵ »

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

Les recommandations de Bâtir son quartier, relatives au projet de PMAD, portent sur de grands axes à valoriser :

- La bonification et le maintien du **caractère mixte, solidaire et inclusif** des quartiers et municipalités;
- La **sauvegarde du parc locatif** qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'abordabilité de loyers;
- La **densification** réfléchie et à échelle humaine des secteurs résidentiels dans une perspective d'utilisation optimale des sols et d'amélioration de l'accès aux services pour les résidents;
- Le renforcement et la valorisation d'une **approche consultative** qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et touchant l'aménagement des quartiers, des municipalités et de la grande région métropolitaine, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

À travers ces recommandations, le potentiel social et économique de l'option collective en habitation est présenté.

1. DES VILLES, DES QUARTIERS ET DES SECTEURS MIXTES, SOLIDAIRES ET INCLUSIFS

Bâtir son quartier souhaite que la notion de mixité sociale – et son caractère incontournable pour la mise en place de quartiers et de municipalités durables – figure clairement au PMAD.

Il est question, dans le Projet de PMAD du **caractère attractif, compétitif et durable** du Grand Montréal. Nous croyons qu'un aménagement et un développement axés sur **la mixité sociale permettent de préserver ces caractéristiques** en plus d'assurer une continuité historique avec le développement organique des quartiers et secteurs centraux de chaque municipalité.

Le maintien des ménages dans leur milieu social :

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 **maintenir les ménages dans le milieu** qu'ils ont choisi, notamment dans des secteurs bien desservis en transports, en services de proximité et en activités culturelles.

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. Environ le deux tiers de tous les immigrants du Grand Montréal demeure dans l'agglomération de

¹⁵ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 155

Montréal. De fait, à titre d'exemple, 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'emploi¹⁶. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, 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.

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**.

L'option collective en habitation :

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

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. Au fil des consultations, le logement émerge en outre comme une thématique transversale et les interventions déployées permettent de répondre à des enjeux aussi variés que :

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

¹⁶ Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164

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

L'inclusion menant au renforcement de la mixité sociale :

La **Stratégie d'inclusion**, en vigueur à Montréal, est un outil supplémentaire qui contribue à ce que les nouveaux développements résidentiels permettent de préserver, voire de renforcer, la mixité sociale à l'échelle de la ville. Nous invitons les administrations de toutes les municipalités de la CMM à adopter des outils similaires. Si l'adoption du projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme, faisant actuellement l'objet d'une consultation, permettait aux municipalités de **rendre obligatoire l'application d'un outil visant l'inclusion de logements communautaires**, nous pensons que les celles-ci devraient procéder adopter des politiques d'inclusion – en réalisant des ajustements locaux tenant compte de leur contexte immobilier propre, pourvu qu'une **cohérence soit maintenue à l'échelle de la CMM**.

Bâtir son quartier souhaite en outre que les municipalités se dotent de **politiques d'acquisition et de réservation de terrain** pour le logement communautaire. 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.

CAPSULE

Au-delà de la théorie, une *stratégie* qui porte fruit!



Coopérative Le coteau vert et OBNL Un toit pour tous :

une nouvelle communauté verte dans Petite-Patrie, une réussite collective!

Les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et l'OBNL Un toit pour tous côtoient maintenant quotidiennement les quelques 330 propriétaires de condominiums du Quartier 54 sur l'emplacement des anciens Ateliers municipaux dans le quartier Petite-Patrie à Montréal. La portion communautaire de ce site, adjacent au métro Rosemont, s'est transformée en milieu de vie animé qui s'inscrit dans une logique de développement durable et où la préoccupation environnementale est à l'avant-plan. Géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment permettant le recours à l'énergie solaire dans le futur représentent une partie des mesures vertes intégrées aux projets. À ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement. Ces projets ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques. Une belle réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérants qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site municipal dès la fin des années 1980!

Crédit image/photo : L'œuf / Bâtir son quartier

Une réponse structurante dans la lutte contre l'itinérance :

« [...] 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. »¹⁷

La problématique de l'itinérance – principalement à Montréal, mais également dans certains secteurs d'autres municipalités de la CMM – continue à 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. Nous invitons les municipalités de la CMM touchées 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, bénéfique pour les citoyens, entre le milieu communautaire et celui de la santé et des services sociaux pour mieux répondre aux besoins des individus les plus vulnérables.

CAPSULE

Un exemple de réponse structurante!



Mission Old Brewery :

un nouveau pavillon pour des femmes ayant vécu une situation d'itinérance

En 2010, l'intervention d'achat-rénovation d'un immeuble du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal a mené à l'inauguration du nouveau Pavillon Lise Watier de l'OBNL Mission Old Brewery, sa cinquième ressource d'hébergement. Grâce aux travaux ayant permis d'importants changements de typologie, le pavillon accueille et offre des services d'accompagnement à 29 femmes ayant vécu une situation d'itinérance, dans des chambres, des studios et des logements. Une cuisine, une salle communautaire, une buanderie et des bureaux ont en outre pu être aménagés au sous-sol.

Crédit photo : Jolaine photo

2. LA SAUVEGARDE DU PARC RÉSIDENTIEL ACTUEL

Au-delà de la création de nouveaux secteurs et la préoccupation d'y implanter la mixité sociale nécessaire pour la mise en place de quartiers et de municipalités 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 de la région métropolitaine.

Une partie des immeubles de ce parc nécessite des **rénovations majeures**. La problématique de l'insalubrité touche des ensembles à Montréal, certes, mais également des secteurs des municipalités avoisinantes. Les interventions permettant de revaloriser les ensembles dépendent bien sûr de la disponibilité des programmes de financement, mais en termes de choix d'approche, nous croyons que le développement d'un parc immobilier collectif permet de limiter les effets spéculatifs du marché et est garant du maintien à long terme de l'abordabilité des loyers.

¹⁷ 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.

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 pour améliorer les services collectifs et la qualité des milieux de vie.

Nous croyons que la notion de préservation va au-delà de celle des ensembles patrimoniaux et qu'elle touche également la sauvegarde du parc locatif. Nous sommes toutefois conscients de la disponibilité croissante de bâtiments institutionnels et industriels pour de nouveaux usages et avons déjà réalisé des projets inspirants tenant compte de cette réalité (voir capsule, page 12).

CAPSULE

Revitalisation et valorisation du parc locatif existant!



Du renouveau à Montréal-Nord

grâce à la concertation et à la multiplication des interventions

Bâtir son quartier s'est impliqué, aux côtés de ses partenaires politiques, institutionnels et communautaires, dans une vaste démarche de revitalisation de quartier à Montréal-Nord, principalement dans les secteurs Pelletier et Nord-Est. En 2010, quatre projets d'habitation communautaire totalisant 311 unités dans 15 immeubles ont été complétés pour Bâtir son quartier. Ainsi, 32 logements sur la rue Garon ont été ajoutés au parc immobilier de l'OBNL SHAPEM et 52 sur la rue Langelier à celui de l'OBNL SOCAM. La construction du projet Un Rayon de soleil à Montréal-Nord (30 logements pour jeunes mères monoparentales) a pris fin et contribue à l'animation du secteur avoisinant l'intersection des rues Rolland et Pascal. Bâtir son quartier a également accompagné Gérer son quartier dans une première acquisition d'envergure totalisant 197 logements dans deux immeubles sur le boulevard Henri-Bourassa.

À ces réalisations s'ajouteront sous peu 66 nouvelles unités : une intervention portée par l'OBNL SHAPEM et son partenaire Parole d'excluEs qui travaillent conjointement depuis 2007 à la mobilisation contre l'exclusion sociale par le logement communautaire. Ainsi, dans le nord-est du quartier, 6 immeubles ont été acquis et font l'objet de travaux de rénovation sur les rues Lapierre et Arthur-Chevrier. À terme, ils représenteront l'ajout de 42 logements communautaires. Les interventions structurantes portées par ces organismes se poursuivent aussi sur la rue Pelletier où 3 immeubles totalisant 24 logements sont actuellement en cours de rénovation et s'ajouteront aux 4 premiers immeubles rénovés en 2008 et 2009. Ces projets, caractérisés par leur vocation familiale, s'insèrent dans le Plan fierté Habitation de Montréal-Nord qui vise la création, sur 5 ans, de 400 nouveaux logements communautaires.

L'acquisition initiale des immeubles des rues Garon et Pelletier a pu être réalisée grâce à un prêt du Fonds d'acquisition de Montréal, commandité par le Fonds de solidarité FTQ. La somme de ces interventions, portées collectivement, permet de changer durablement le visage du quartier et d'améliorer significativement les conditions locatives des ménages qui y trouvent maintenant un milieu de vie animé et une opportunité de prise en charge individuelle et collective!

Crédit photo : Jolaine photo / Bâtir son quartier (3^e photo)

3. UNE DENSIFICATION À ÉCHELLE HUMAINE

De façon générale, nous sommes aussi 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**. 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.

La **densification ne doit toutefois pas se faire au détriment des populations existantes** dans les secteurs où elle s'applique et elle doit toujours se faire **dans un objectif d'inclusion et de mixité sociale** assurant la diversité des ménages, même dans les milieux denses. De fait, la densité est d'autant plus pertinente si elle permet une réponse à des besoins. 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 des milieux de vie.

Bâtir son quartier est notamment préoccupé par le développement de solutions novatrices répondant aux besoins des familles avec enfant(s) offrant une alternative au modèle traditionnel de la banlieue. La **typologie des unités résidentielles**, de même que leur localisation dans les immeubles de volume plus grand et l'**aménagement des espaces** collectifs sont selon nous des pistes intéressantes pour la réponse aux besoins de l'ensemble des ménages appelés à se côtoyer. Par exemple, des unités traversantes – avec un accès direct à une cour – situées aux étages inférieurs des bâtiments pourraient répondre en partie aux besoins spécifiques des familles avec enfant(s) dans les secteurs avoisinant les infrastructures de transport collectif et commandant une plus haute densité résidentielle.

Les acteurs du milieu de l'immobilier et les partenaires publics, sociaux et économiques impliqués dans le développement résidentiel doivent également collaborer à l'identification de solutions qui permettront de répondre adéquatement aux **besoins et aspirations de la population vieillissante**, notamment les ménages aînés à plus faible revenu. La proportion de ménages dont le soutien principal a plus de 65 ans se situe actuellement autour de 22% dans le Grand Montréal et pourrait atteindre 33% en 2031¹⁸.

CAPSULE

Limiter l'isolement et le déracinement géographique des aînés!



Habitat 1460 et Coopérative Rousselot : un projet intergénérationnel en réponse à l'enjeu du vieillissement de la population

Le recyclage de l'ancien couvent des Soeurs grises, dans Villeray, et la construction de la Coopérative Rousselot sur le terrain adjacent ont permis de créer un milieu de vie intergénérationnel où se côtoient quotidiennement des aînés, des familles et des petits ménages. Le projet Habitat 1460 des Habitations La Traversée offre 72 logements pour aînés autonomes et 49 chambres pour personnes âgées en plus grande perte d'autonomie (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal). Cette intervention permet un accompagnement des aînés tenant compte de l'évolution de leurs besoins et de leur niveau d'autonomie et propose un arrimage novateur entre le milieu de l'habitation et celui de la santé.

Crédit photo : Steve Montpetit

¹⁸ Observatoire du Grand Montréal, CMM (statistiques issues du recensement de 2006)



Les Bassins du Nouveau Havre :
une coopérative nouveau genre sur un site historique

L'ancien site du tri postal, adjacent au Canal Lachine dans le quartier Petite-Bourgogne à Montréal, verra sous peu la construction de la Coopérative Les Bassins du Havre. Ce projet comptera 180 logements communautaires dont plus de 65% seront réservés à des familles avec enfants. Bâtir son quartier et les organismes partenaires des quartiers de l'arrondissement Sud-Ouest poursuivent les réflexions et démarches qui permettront d'offrir une réponse variée et adaptée aux besoins des requérants de logement, pour les quelque 220 unités supplémentaires qui seront développées dans les phases subséquentes. Ce projet d'envergure qui comptera à terme près de 2000 unités, en plus d'espaces commerciaux et récréatifs, est teinté par les attentes exprimées par Bâtir son quartier, la Coalition de la Petite-Bourgogne et le RESO dès 2003, puis suite à l'achat du site en 2007 par la Société immobilière du Canada.

Crédit image : Raouf Boutros Expert conseils

4. VALORISER 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 moyen revenu. Outre le travail sur l'**amélioration du contexte législatif** – 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**.

Nous avons dit plus tôt qu'il est important que les **collectivités soient mises à contribution** dans la redéfinition des secteurs où elles sont ancrées. 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 réellement bénéfiques pour l'ensemble des parties prenantes. On pense 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 projets qui changent le visage des quartiers et municipalités.

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

L'aménagement et le développement du Grand Montréal doivent s'ancrer dans la notion de mixité sociale et les valeurs de solidarité et d'équité qui la sous-tendent. Les secteurs, quartiers et municipalités qui composent la région métropolitaine doivent permettre à l'ensemble des ménages de se loger, peu importe leur revenu, leur âge et leur origine culturelle. Les nouveaux développements immobiliers doivent conserver et même renforcer cette diversité et des outils tels que des stratégies ou politiques d'inclusion favorisant le développement de projets de logements communautaires constituent selon nous des outils de choix. Nous appelons également à favoriser le développement de secteurs présentant une mixité de fonctions (résidentiel, services de proximité, emploi) afin de créer des milieux de vie dynamiques et sains. Afin de favoriser l'accès aux différentes infrastructures de transport, de loisirs, de culture et d'emploi pour l'ensemble de la population, la densification à leur proximité nous apparaît judicieuse et garante d'une meilleure utilisation des sols. Nous valorisons aussi l'offre de solutions résidentielles adaptées aux besoins forts différents des divers types de ménages, notamment pour les jeunes familles qui désirent demeurer dans leur milieu de vie, qu'il soit dans un quartier central montréalais, au cœur d'une municipalité adjacente ou dans l'une ou l'autre des couronnes. La mixité sociale dans les quartiers est grandement tributaire de l'abordabilité des loyers et nous appelons les décideurs publics à tout mettre en œuvre pour assurer la sauvegarde et la valorisation du parc locatif actuel.

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

Bâtir son quartier a fait le choix de la formule communautaire en habitation afin de répondre aux besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu auxquels le milieu privé ne peut répondre adéquatement. Le développement de l'habitation communautaire, bien que sa pertinence fasse l'objet d'un très large consensus, est l'objet depuis plusieurs années d'une grande incertitude quant à la reconduction de son financement, malgré la promesse électorale faite en 2008 par le chef du parti libéral du Québec qui annonçait la reconduction du programme AccèsLogis Québec à hauteur de 3000 unités par an pour cinq ans. Nous interpellons donc la CMM et les municipalités qui la composent à exercer un leadership fort auprès du gouvernement et rappeler l'importance d'inclure un financement pluriannuel au prochain budget. Ce financement permettrait de mieux planifier la réponse aux besoins et contribuerait à pérenniser l'expertise humaine dans les groupes de ressources techniques en habitation et dans le réseau d'entreprises d'économie sociale qui ont fait leur la mission de répondre à l'enjeu du logement.

Coordonnées de Bâtir son quartier :

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