



Mémoire

Consultation sur le projet du Centre 7400

Déposé par le *Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier*
à l'Office de consultation publique de Montréal
3 décembre 2010

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

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

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

grt@batirsonquartier.com

www.batirsonquartier.com



Consultation sur le projet du Centre 7400

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

En résumé

Le redéveloppement de l'ancien Institut des sourds-muets, situé au 7400, boul. St-Laurent, est une occasion propice à l'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*¹. La *Stratégie* prévoit l'inclusion d'une proportion minimale de 15% de logements communautaires pour tout développement résidentiel de plus de 200 nouvelles unités. Son application, sur ce site prisé et bien desservi en termes de services publics et de proximité², permettrait d'assurer une certaine mixité sociale³ et ainsi donner accès à des logements à prix abordable et de qualité à une partie des ménages à faible ou moyen revenu du quartier.

Le projet soumis à la consultation vise la réalisation de 302 condominiums (dont 15% « abordables »), mais aucun logement communautaire n'est prévu. Nous croyons pourtant que l'inclusion de logements communautaires sur le site-même est tout à fait réalisable. Nous ne comprenons donc pas pourquoi (et déplorons que ce soit le cas), dans l'arbitrage entre les différentes stratégies municipales, la stratégie qui est mise de côté est celle qui vise une réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire. Nous croyons qu'une des options qui permettrait l'intégration d'une proportion de logements communautaires au projet consiste en une augmentation du nombre d'unités à développer sur le site, comme nous le présenterons plus loin.

Notons toutefois qu'une compensation financière de 300 000\$ est proposée, mais elle nous apparaît insuffisante par rapport aux contraintes de développement d'un projet d'habitation communautaire sur un site similaire.

¹ Adoptée par la Ville de Montréal en 2005.

² Le site visé est situé à proximité du Parc Jarry, de la station de métro De Castelnau, des services de proximité sur la rue Jean-Talon et du marché Jean-Talon.

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

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

La Ville de Montréal a affirmé, dans sa *Stratégie de développement économique*, sa volonté de **fonder son développement sur les valeurs de solidarité et de développement durable**. Il importe alors, dans un projet d'envergure comme celui du Centre 7400, de mettre de l'avant ces valeurs, comme une vitrine dont pourront être fiers les Montréalais et les Montréalaises. L'application de la *Stratégie d'inclusion* permet de renforcer cette approche et de créer et maintenir une ville solidaire et inclusive où il y a une place pour tous, peu importe le revenu, l'origine ou l'âge.

Nous avons rappelé à plusieurs reprises, lors de consultations sur des projets où s'applique la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, l'ampleur des besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu (voir **annexe A**) et en quoi la propriété collective en habitation (voir **annexe B**), de par l'accent mis sur les notions de démocratie et de prise en charge individuelle et collective, représente une réponse pérenne et structurante (voir **annexe C**) au problème de pauvreté et d'exclusion.

Non seulement l'application de la *Stratégie* permet-elle de répondre aux besoins en logement des ménages à faible revenu, mais les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole. Ces projets vont changer durablement le visage de Montréal au cours des prochaines années, un changement qui se fera en favorisant la réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire. Il s'agit d'un bel exemple de développement économique qui tient compte des besoins des citoyens et permet à tous de bénéficier des retombées, à la fois socialement et économiquement.

Cette position est d'autant plus pertinente que la notion de « lutte à la pauvreté » est centrale dans l'approche de développement durable. L'habitation communautaire est économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, mais elle est avant tout socialement rentable, ce qui constitue un pilier essentiel du développement durable. L'intégration de logements communautaires dans un grand ensemble immobilier présente une solution adaptée aux niveaux social (mixité, prise en charge collective, gestion participative, formation et enracinement dans le milieu), économique (accessible de façon pérenne, mise à l'abri de la spéculation) et environnemental (densification, gestion rationnelle des sols). Elle dépasse donc largement l'application de mesures vertes au niveau des systèmes électromécaniques et de l'architecture.

Bâtir son quartier est déjà impliqué dans le redéveloppement de secteurs majeurs tels que les Ateliers municipaux dans Petite-Patrie, le site Contrecoeur dans Mercier, Griffintown, l'Imperial Tobacco et les Bassins du Nouveau Havre dans le Sud-Ouest, les Ateliers du CN à Pointe St-Charles, le secteur de la Confiserie dans Hochelaga-Maisonneuve, le secteur Gaétan-Laberge à Verdun et les Places Acadie et Henri-Bourassa dans Bordeaux-Cartierville. Dans tous ces secteurs, une portion significative de

logements communautaire a été ou sera intégrée, parfois même supérieure à la proportion de 15% suggérée.

Dans le cas du Centre 7400, s'il est intéressant de constater la variété de stratégies et de politiques qui ont été intégrées dans ce projet, il nous apparaît impensable que l'arbitrage entre les priorités se fassent au détriment des besoins en logement des ménages à faible revenu du quartier. C'est en ce sens, et parce que nous avons constaté, sur des dizaines de sites et dans de nombreux quartiers montréalais, l'impact bénéfique de la mixité, que nous appelons à ce que le projet soit révisé afin d'y inclure une proportion minimale de 15% de logements communautaires. Cette proportion étant loin de la hauteur des besoins exprimés dans le quartier, elle représente donc un seuil minimal essentiel.

Dans le cas à l'étude, le site nous apparaît tout à fait propice à l'application de la *Stratégie d'inclusion*. Il s'agit d'une situation où la mixité sociale peut être – et il est souhaitable qu'elle le soit – réalisée au cœur du site et ainsi permettre de respecter la composition mixte qui s'est développée historiquement dans le quartier Villeray.

Même si nous valorisons que l'inclusion se fasse *in situ*, nous tenons à exprimer un commentaire quant à la formule proposée pour compenser l'inclusion. D'une part, la méthode de calcul de la compensation, mais surtout le fait qu'elle soit basée seulement sur une portion du nombre d'unités à développer, nous apparaît inéquitable par rapport aux autres développeurs sur l'île qui appliquent la *Stratégie d'inclusion* ou qui, à tout le moins, basent le calcul de la compensation sur le nombre réel d'unités à rénover et/ou construire.

D'autre part, la compensation financière proposée nous apparaît nettement insuffisante pour permettre le développement d'un projet d'habitation communautaire, si l'inclusion devait se faire hors site. La compensation devrait permettre l'achat d'un terrain équivalent ou, comme dans de nombreux projets développés par Bâtir son quartier, constituer un don de terrain.

Quelle solution afin de permettre l'application de la Stratégie d'inclusion?

Selon les paramètres de la *Stratégie d'inclusion*, un minimum de 45 logements communautaires devrait être construit (15% de 302 unités). Une des solutions envisageables afin de permettre cette réalisation serait une augmentation du nombre d'unités sur le site, via l'ajout de 2 étages sur le bâtiment C (augmentation de 4 à 6 étages, tel qu'autorisé dans le projet de règlement). Une portion de ce bâtiment en L pourrait alors constituer le projet d'habitation communautaire. Une analyse approfondie permettrait de statuer s'il est *requis* d'augmenter l'indice de densité prévu au projet de règlement. Évidemment, advenant une augmentation du nombre d'unités construites, le nombre d'unités de logements communautaires devra alors être calculé en considérant le nombre total d'unités du site.

Nous avons démontré, lors de développements sur des sites d'envergure, que la qualité du bâti des projets d'habitation communautaire ne permet pas de distinguer un projet d'habitation communautaire

d'un projet de condominium abordable. L'approche coopérative, que nous valorisons, repose en outre sur les valeurs de solidarité et de démocratie. Les membres-locataires, qui sont collectivement propriétaires de leur immeuble, agissent dans une optique de prise en charge et de contrôle de leurs conditions de logement, propice à la création d'un milieu de vie sain, dynamique et d'une cohabitation harmonieuse.

Par ailleurs, dans une optique de développement durable, la localisation géographique du site permet la diminution du ratio de cases de stationnement pour la portion d'habitation communautaire. En effet, nous pourrions viser un ratio de un stationnement pour quatre unités (1/4) – tel que réalisés dans plusieurs projets d'habitation communautaire de l'arrondissement – allant même jusqu'à un ratio de un stationnement pour douze unités (1/12) – comparatif à celui appliqué dans le redéveloppement du site des Ateliers municipaux, adjacent à la station de métro Rosemont. Un certain nombre de cases pourrait même être réservé à un service de voiture-partage.

Rappel des recommandations

À l'issue de cette réflexion, il nous apparaît important de rappeler que selon nous, et en considérant la taille et les caractéristiques du projet, rien ne justifie que la *Stratégie d'inclusion* ne s'applique pas via l'intégration de 15% de logements communautaires sur le site-même, option que nous jugeons réalisable via l'ajout d'unités et de 2 étages au bâtiment C.

De manière générale, nous tenons à souligner que plus le milieu est impliqué en amont dans un processus de discussion et réflexion constructive, plus cela est susceptible de mener à la réalisation d'un projet qui répond aux attentes et aspirations d'une variété d'acteurs. En ce sens, la méthode de consultation mise de l'avant pour le redéveloppement des Ateliers du CN dans le quartier Pointe St-Charles nous apparaît garante de la livraison d'un projet tenant compte d'une plus grande variété d'enjeux, notamment la réponse aux besoins des ménages à faible ou moyen revenu montréalais.

Nous tenons enfin à signifier que Bâtir son quartier est disposé à s'impliquer dans la mise en œuvre de la stratégie d'inclusion.

Remerciements

Nous tenons à remercier, en conclusion, l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur d'intérêt.

ANNEXE A

Des besoins importants et connus

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

Ces besoins se reflètent partiellement dans les différentes « listes d'attente » tenues par les acteurs du milieu de l'habitation. D'une part, les **comités logements** et les quatre **groupes de ressources techniques** de Montréal tiennent des listes d'attente par quartier qui regroupent environ **15 000 noms**. Ces individus désirent avoir accès à un logement dans un projet d'habitation communautaire, de type OBNL ou coopératif. D'autre part, la liste de l'**Office municipal d'habitation de Montréal** regroupe quelques **22 000 noms** d'individus en attente d'un logement public ou d'une subvention de type « supplément au loyer⁴ » pour les aider à payer leur loyer mensuel. De fait, les groupes de ressources techniques réfèrent régulièrement à l'OMH des ménages qui ont besoin d'une subvention supplément au loyer (50% des locataires des projets communautaires peuvent en bénéficier). Ces listes d'attente, certes révélatrices, demeurent toutefois incomplètes en regard de l'étendue réelle des besoins.

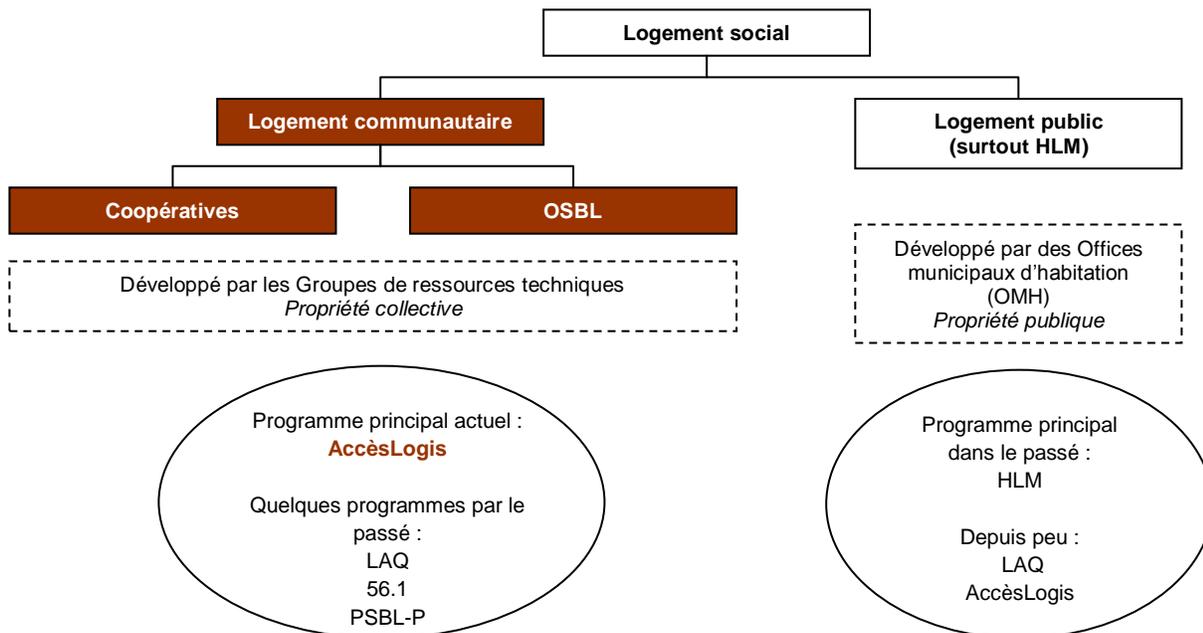
⁴ Le ménage peut être logé dans le privé, dans un projet d'habitation communautaire ou un immeuble de l'OMH.

ANNEXE B

Le parc immobilier social à Montréal

La distinction entre le logement communautaire et public

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



Le parc immobilier communautaire et public à Montréal

En date du 31 décembre 2008, l'île de Montréal comptait un **parc de 52 881 logements sociaux** dont la très grande majorité est située dans la Ville de Montréal. De ce nombre, 25 438 sont des logements communautaires (47% sous forme coopérative et 53% sous forme sans but lucratif) et 27 443, des logements publics (dont plus de 75% de type HLM, développés avant 1994).

Depuis 1976, Bâtir son quartier a collaboré à la réalisation de près de 8000 de ces logements communautaires, partout sur l'île de Montréal.

ANNEXE C

L'impact positif de l'habitation communautaire

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

Impact social

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

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

Impact économique

Au niveau économique, l'accès à un logement communautaire, dont le prix du loyer se situe sous le prix de marché, permet indéniablement de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au paiement d'un loyer. De plus, jusqu'à 50% des ménages locataires (dans le programme AccèsLogis) ont accès à une subvention de type « supplément au loyer⁵ ». Ces aides permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

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

L'habitation communautaire permet également de combler les lacunes du marché privé. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé

⁵ Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.

la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

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

ANNEXE D

Présentation du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne, depuis plus de 30 ans, la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaire afin de créer des milieux de vie sains, dynamiques et solidaires. Bâtir son quartier offre aux organismes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires au démarrage, à la réalisation et à la prise en charge des projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif.

Ainsi, au cœur de l'action de Bâtir son quartier – de l'évaluation des besoins jusqu'au moment-clé où les membres sont prêts à assurer la gestion de leur projet de façon autonome – figure l'accompagnement des futurs locataires dans le développement de leurs compétences afin qu'ils puissent travailler ensemble, prendre en charge leur projet d'habitation et instaurer dès le départ les principes de démocratie, de participation et de solidarité.

L'organisme cumule la réalisation plus de 8565 logements communautaires, dans 362 projets sur tout le territoire de Montréal. Construction neuve, rénovation majeure, recyclage d'immeubles à vocation industrielle ou institutionnelle, les pistes d'action de Bâtir son quartier sont variées. L'objectif central demeure toutefois invariable : répondre aux besoins en logement des ménages à faible ou moyen revenu, à la fois les familles, les personnes seules, les aînés et les individus ayant besoin de soutien communautaire.

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

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