BÂTIR SON QUARTIER

45 ANS À CRÉER DES MILIEUX DE VIE SOLIDAIRES

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER
CONSULTATION SUR LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

Présenté à la Communauté métropolitaine de Montréal
21 juillet 2022

Table des matières

Préambule 2

Avis global 3

Concernant l'orientation 1 : Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région 4

Concernant l'orientation 3 : Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques 8

Conclusion et synthèse des recommandations 9

Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier 10

Annexe B – Récentes interventions de Bâtir son quartier dans l'espace public 11

Annexe C – Pourquoi l'habitation communautaire et sociale ? 12

Annexe D – Quelques exemples de projets immobiliers communautaires réalisés à Montréal, Laval et Longueuil 14

- Un renouveau pour Val-Martin : un milieu de vie de qualité pour les Lavallois à faible et modeste revenu 14
- Habitations Paul-Pratt – Le Manoir : Un projet à Longueuil qui conjugue valorisation du patrimoine et logements pour aînés 15
- Bassins du Nouveau Havre : Vers un milieu de vie adapté aux besoins et aspirations des familles dans Griffintown 16

Préambule

De toute histoire, le développeur immobilier communautaire Bâtir son quartier[1] s'est intéressé à l'évolution de la région métropolitaine, de ses municipalités et de ses quartiers. À chaque exercice de consultation publique[2], qu'il soit aux niveaux local, municipal, régional, provincial ou national, nous mettons de l'avant notre **vision de municipalités inclusives et solidaires** où il fait bon vivre pour tous les citoyens et citoyennes, peu importe leur condition socioéconomique, leur âge, leur origine ou d'autres facteurs susceptibles d'entraîner leur marginalisation. Les recommandations émises visent à **soutenir le développement de milieux de vie sains, sécuritaires, inclusifs et bien desservis** répondant aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu, qu'ils aient ou non des besoins particuliers en matière de logement.

Nous sommes d'avis que le développement de **projets d'habitation communautaire ou sociale**[3] est une piste pertinente et nécessaire pour **répondre à l'ampleur des besoins en logements**, d'autant plus en contexte de **crise du logement**. Ainsi, dans l'ensemble de nos démarches de représentation, nous mettons de l'avant la pertinence d'un **grand chantier** de création de logements communautaires et sociaux à l'échelle du Québec. Un tel chantier permettrait d'accroître la taille du parc locatif financièrement accessible – et de le maintenir en état : contribuant à **prévenir des crises ultérieures** et à protéger l'abordabilité résidentielle de la métropole.

Soulignons également que les projets d'habitation communautaire offrent une **réponse structurante et durable** à de nombreux défis sociétaux : de la lutte contre l'itinérance à la valorisation des immeubles patrimoniaux excédentaires, en passant par l'intégration des ménages immigrants et la revitalisation des quartiers.

Nous accueillons bien sûr avec enthousiasme les prises de position de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de ses membres en faveur d'une meilleure réponse aux besoins en logement des ménages à faible ou modeste revenu, que ce soit par le biais de déclarations publiques, de publications ou de la politique présentement à l'étude.

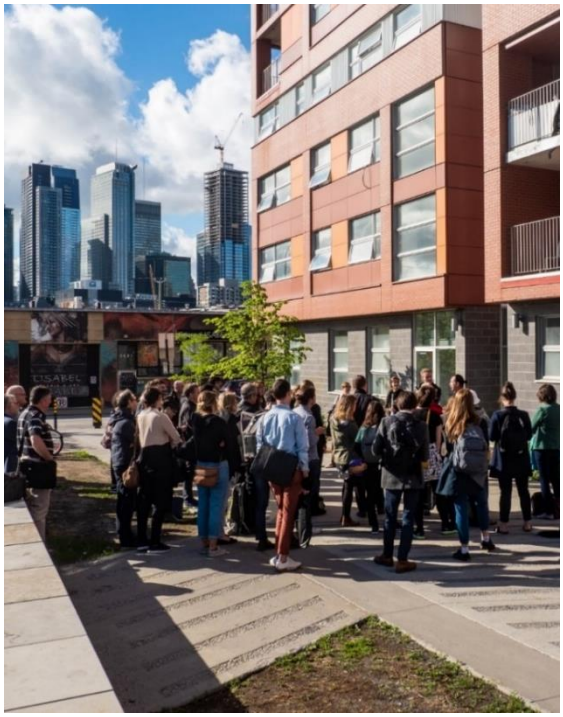
Église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours transformée en salle de spectacles et logements communautaires dans le presbytère adjacent (OBNL propriétaire : Groupe Paradoxe, crédit photo : Denis Tremblay)

[1] Voir l'Annexe A pour une présentation de Bâtir son quartier

[2] Voir l'Annexe B pour les plus récentes interventions de Bâtir son quartier sur la place publique (commissions parlementaires et consultations publiques)

[3] Voir l'Annexe C pour une présentation des formules communautaires et publiques en habitation et leur contribution au développement social et économique des ménages et de la collectivité. Voir également le schéma synthèse au bas de la page 4.

Avis global



Site des Bassins du Nouveau Havre. Crédit : Antoine Chin

D'entrée de jeu, Bâtir son quartier souhaite saluer l'initiative de la CMM de produire sa première politique métropolitaine d'habitation. Cette politique reprend, actualise et bonifie les éléments d'intérêt du Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020. On y retrouve d'ailleurs la majorité des demandes que Bâtir son quartier porte depuis de nombreuses années. Bref, la politique est un excellent document, bien structuré, argumenté et abondamment documenté. Elle nous apparait rassembleuse et arrive à point nommé.

En effet, les enjeux relatifs au logement sont omniprésents dans l'espace public, en raison de la dégradation de l'abordabilité locative au Québec[4] et des enjeux d'accessibilité exacerbés par la pandémie pour plusieurs types de ménages. En outre, plusieurs municipalités de la région se sont elles aussi dotées de politiques relatives à l'habitation au cours des dernières années (Politique de l'habitation et du logement social de Longueuil, Politique de l'habitation de Laval et son Plan d'action 2020-2022). Montréal a quant à elle jeté les bases d'une politique d'habitation avec son Règlement pour une métropole mixte. Les travaux de son comité Grand chantier de logements abordables devraient, nous l'espérons, mener à un plan d'action précis, détaillé, et à des cibles temporelles. Québec a réalisé des démarches – sans suite pour l'instant – en vue de la publication d'un plan d'action gouvernemental en habitation, mais de nombreux organismes de la société civile ont revendiqué une politique québécoise d'habitation au printemps dernier.

Nous tenons à féliciter la CMM pour son portrait de l'habitation dans le Grand Montréal paru en mai dernier. Il s'agit d'un travail majeur et nous serions heureux qu'une instance provinciale s'inspire de cette expérience pour réaliser un équivalent panquébécois.

Concernant la présente politique, nous tenons à émettre quelques commentaires généraux avant de nous concentrer sur certaines orientations et pistes d'action :

- Dans les pistes d'action, il est parfois ardu de déterminer à qui les auteurs s'adressent ou **qui aura la responsabilité des actions** : les recommandations sont parfois d'ordre général, à l'intention du gouvernement, parfois dirigées aux membres et partenaires de la CMM. D'ans d'autres cas, le

[4] Dans une publication récente de la SCHL, il est question d'une « détérioration importante de l'abordabilité dans une province où l'abordabilité du logement n'était généralement pas menacée par le passé. » (Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030, SCHL, juin 2022, [URL : https://bit.ly/3NxqCUF])

CMM semble évoquer son propre rôle d'accompagnement des municipalités (par exemple, dans la piste 30).

- Le **rôle de la CMM** et le leadership qu'elle souhaite assumer gagneraient à être précisés, étant donné que ce sont les municipalités qui possèdent les ressources et les pouvoirs réglementaires en matière d'aménagement.

Dans les prochaines pages, nous formulerons des commentaires sur certaines orientations et pistes d'actions, au vu de notre expérience terrain. Lorsqu'aucun commentaire n'est émis, nous sommes satisfaits de la piste et de sa formulation ou nous ne jugeons pas pertinent/opportun d'émettre un commentaire.

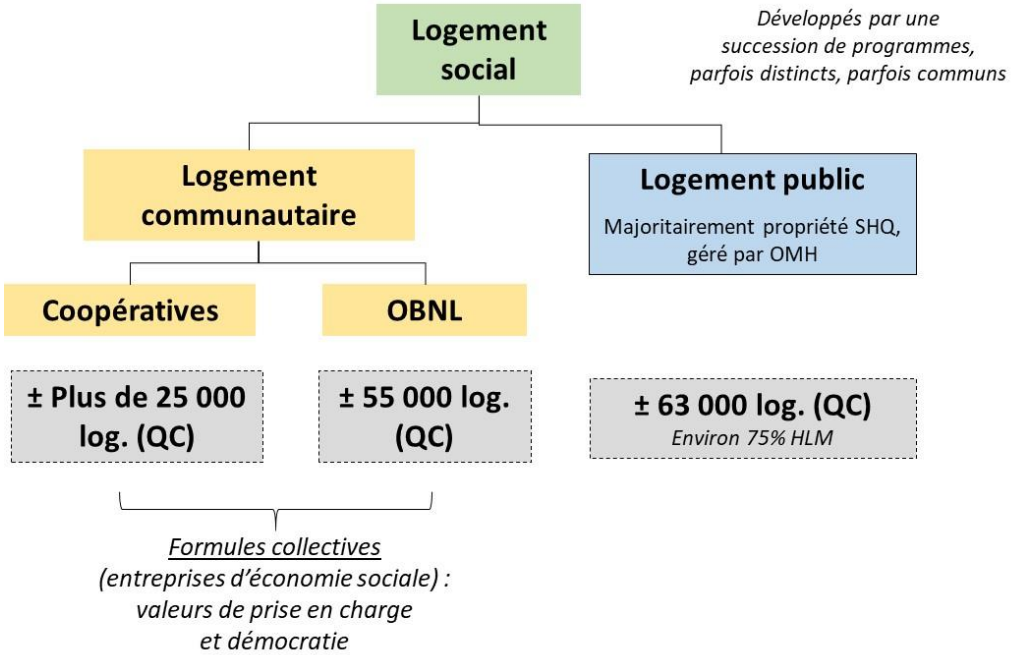
Concernant l'orientation 1 : Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région

Pistes d'action 2 et 3

Il va de soi que nous recevons positivement l'emphase mise sur le développement de l'habitation sociale et communautaire comme un élément incontournable pour accroître l'abordabilité du parc locatif métropolitain. Nous irions d'ailleurs plus loin en invitant la CMM à exprimer la pertinence d'un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires. La cible identifiée est la bonne : un financement public pluriannuel. En effet, en immobilier, la prévisibilité est primordiale afin de saisir les meilleures opportunités sur le marché.

La cible de 3000 logements par an pour les dix prochaines années nous apparait conservatrice, compte tenu de l'ampleur des besoins, de la capacité d'intervention des acteurs et partenaires de l'habitation sociale au Québec et du momentum politique. Avant d'aller plus loin, nous tenons à apporter des précisions concernant les formules sociales en habitation. La figure suivante résume notre propos.

La grande famille du logement social regroupe le logement public et le logement communautaire. Le **logement public** est détenu par l'État (sociétés parapubliques). Le **logement communautaire** est quant à lui détenu par des coopératives, des coopératives de solidarité et des organismes à but non lucratif (OBNL).



La coordination de la phase de réalisation des projets, qu'ils soient publics ou communautaires, est habituellement assumée par les **groupes de ressources techniques**, comme Bâtir son quartier.

L'essentiel du parc social a été développé par le biais de programmes de subvention gouvernementaux. Au fil des ans, différents programmes ont permis le développement des logements publics et des logements communautaires : **tantôt des programmes distincts, tantôt des programmes communs** (PSBL-P, AccèsLogis, Logement Abordable Québec, etc.**). Certains programmes prévoient une mixité sociale (ex : AccèsLogis), alors que d'autres ciblent à 100% les ménages dont le revenu se situe sous le seuil de la pauvreté (ex : PSBL-P).**

Le logement communautaire et le logement public offrent une **garantie de pérennité de leur accessibilité financière** ; les logements ne retourneront pas sur le marché immobilier privé et le coût des loyers s'écartera du marché au fil du temps puisque ceux-ci sont établis annuellement sur la base des coûts réels encourus.

Ce qui distingue les deux formules est donc le mode de propriété et le mode de gouvernance qui l'accompagne : public ou communautaire.

Nous sommes donc peu convaincus de la pertinence de séparer les pistes 2 et 3. D'une part, si le souhait est de relancer un programme de type HLM, où 100% des ménages sont admissibles à une subvention de supplément au loyer, il importe de rappeler que le dernier programme de ce type (PSBL) était aussi ouvert aux coopératives et OBNL (PSBL-P). De fait, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 77 projets totalisant 1458 dans ce programme entre 1986 et 1995. D'autre part, depuis une quinzaine d'années, les offices municipaux d'habitation dans la région métropolitaine recourent eux aussi au programme AccèsLogis (proposant une mixité sociale) pour accroître leur parc locatif public.

Nous pensons qu'il est possible de faire programme modulable en fonction des besoins, quant à la proportion des ménages admissibles à un supplément au loyer. Un tel programme permettrait d'implanter une mixité sociale intéressante et souhaitable, mais pourrait, en fonctions des besoins, cibler jusqu'à 100% de ménages vivant sous le seuil de la pauvreté. N'oublions toutefois pas un nombre croissant de ménages ayant un revenu supérieur au plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI)[5], mais qui ne leur permettrait pas d'accéder à la propriété dans un avenir prévisible, peine à se loger sur le marché privé dans le contexte actuel.

Recommandation : Imbriquer les pistes 2 et 3 et majorer la cible de 3000 à 5000 logements sociaux, de formule communautaire ou publique, par année dans le Grand Montréal, durant 10 ans.

Recommandation : Appuyer la mise sur pied d'un programme public flexible, modulable en fonction des besoins, à entrée continue et doté d'un financement pluriannuel permettant d'atteindre la cible de logements sociaux, de formule communautaire ou publique.

[5] « Le PRBI correspond au revenu maximal qui permet à un ménage d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Il sert à évaluer l'admissibilité d'un demandeur et de pondérer sa demande. », Site web de la Société d'habitation du Québec, consulté le 15 juillet 2022. [URL : https://bit.ly/3IIHBmh]

En complément : le modèle québécois d'habitation communautaire

Depuis plus de 45 ans, le Québec a vu se développer tout un écosystème possédant une expertise en habitation communautaire. Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale spécialisées dans le développement immobilier. Ils accompagnent les coopératives et les OBNL dans le développement et le déploiement de leurs projets immobiliers. Les professionnel(le)s des GRT s'assurent de la viabilité et de l'acceptabilité sociale des projets, développent les montages financiers assurent les suivis budgétaires et le suivi des contrats. Ils forment les groupes porteurs (coopératives et OBNL) pour qu'ils soient par la suite autonomes dans la gestion et le maintien de leurs actifs immobiliers. Une fois le développement de leur projet complété, les OBNL et les coopératives d'habitation sont regroupés au sein des fédérations nationales ayant comme mission de fournir un ensemble de services à leurs membres, tels la formation continue et l'achat groupé. Ces regroupements nationaux agissent comme des réseaux de solidarité et des communautés de pratique.

Piste d'action 10

Nous trouvons le concept de fiducie d'utilité sociale intéressant et sommes d'ailleurs impliqués dans les démarches liées à la création d'une telle fiducie pour le site du futur écoquartier Louvain-Est. Il nous apparait toutefois important de souligner que leur mise en place peut être initiée et portée par des acteurs de la société civile impliqués dans un projet à l'échelle locale. Dans ce cas, l'appui et la collaboration des municipalités sont souhaités.

Recommandation : Reformuler la piste 10 pour clarifier que les fiducies d'utilité sociale peuvent émerger des acteurs de la société civile et gagnent alors à être appuyées par les municipalités.

Objectif 2 : Préserver le parc de logements locatifs abordables privés existants et en d'accroître la taille

Nous apprenions, au printemps, que près de 25 000 unités résidentielles sont en location sur la plateforme Airbnb au Québec, dont quelque 12 500 pour la seule Ville de Montréal[6]. Dans le contexte de crise du logement, et compte tenu de l'impact du coût des locations court terme sur les loyers avoisinants, il nous apparait important que des mesures soient prises pour empêcher la location de courte durée de type Airbnb. S'il n'est pas possible de l'empêcher, il faudrait alors envisager l'imposition d'une redevance réglementaire dissuasive sur ce type d'activité et que ces nouveaux revenus soient redirigés vers des interventions en logement. Il s'agit là de la recommandation qu'émettait Bâtir son quartier à l'occasion de la consultation prébudgétaire 2023 de la Ville de Montréal le mois passé (voir mémoire).

Recommandation : Ajouter à l'objectif 2 une piste sur la promotion de mesures visant à encadrer de façon plus adéquate la location court terme à des fins touristiques et récréatives

Tel que mentionné à la page 23 du projet de politique, l'itinérance est « un phénomène qui se remarque dans un nombre croissant de localités à l'échelle métropolitaine ». Si les projets d'habitation communautaire contribuent efficacement à offrir des options résidentielles pour les personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, il demeure d'actualité de poursuivre plus globalement les efforts visant à stopper

[6] Dans un article du 24 heures, signé Guillaume Cyr, 28 juin 2022. [URL : https://bit.ly/3aaUUyZ]

l'effritement du parc de maison de chambres[7] (plus spécifiquement à Montréal), qui constituent souvent le dernier rempart contre l'itinérance. À titre d'exemple, l'exploitation d'un ensemble de maisons de chambres comme celui détenu par l'OBNL Chambrelle dans Milton-Parc est un défi important, la gestion étant couteuse par rapport à la capacité de payer des occupants. Nous croyons toutefois que ces milieux de vie méritent d'être soutenus et sont de loin préférables aux options qui s'offriraient aux résident(e)s s'ils n'y avaient pas accès.

Recommandation : Ajouter à l'objectif 2 une piste d'action relative à la poursuite les efforts visant à stopper l'érosion du parc de maison de chambres, à appuyer les interventions pour les préserver et pour améliorer les conditions de vie des occupant(e)s.

Piste 14

Le terme « favoriser » nous apparait un peu vague. Les acquisitions par des OBNL d'immeubles de logements à loyers abordables existants gagneraient à être appuyées financièrement par la CMM.

Recommandation : Dans la piste 14 relative aux acquisitions d'immeubles locatifs par des OBNL, remplacer le verbe « favoriser » par l'expression « appuyer financièrement » et mentionner que la contribution municipale à ce type de projet devrait être remboursée via le Fonds du logement social de la CMM.

Exemple de projet d'acquisition par l'OBNL SOCAM dans le quartier Ahuntsic, en 2019, via le Fonds d'investissement de Montréal. (Crédit : Denis Tremblay)

Piste 18

Il nous apparait étonnant que les mesures fiscales ne soient associées qu'à l'accession à la propriété puisque de telles mesures pourraient constituer des mesures d'encouragement au développement du logement communautaire et social. De fait, le remboursement des droits de mutation et de la TVQ (à l'instar de la TPS, mais il s'agit d'une mesure qui nécessiterait une modification de la loi) pourraient représenter des allègements non négligeables dans les montages financiers des projets communautaire ou sociaux.

Recommandation : Intégrer dans l'objectif 1 l'équivalent de la piste 18 relative à l'exploration de la mise en place de mesures telles que de nouveaux mécanismes fiscaux et relatifs aux droits de mutation.

[7] L'étude Les chambreurs montréalais 2017 de la Direction régionale de santé publique de Montréal recoupe plusieurs sources et permet de mieux saisir l'importance du parc de maison de chambres (estimé à moins de 3000 chambres) pour les personnes en situation précaire. URL : https://bit.ly/3I5qPgL

Concernant l'orientation 3 : Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques

L'inadéquation entre le coût de réalisation des projets immobiliers communautaires et le financement disponible est ce qui limite le plus la réalisation de projets écoresponsables et mieux adaptés aux enjeux découlant des changements climatiques. Parmi les financements qui pourraient potentiellement contribuer à la création de milieux de vie en phase avec les impératifs de transition socioécologique figurent les financements offerts par le Fonds municipal vert. Y accéder est toutefois d'une grande complexité. Cet acteur a aussi des subventions qui peuvent être attribuées aux municipalités.

Recommandation : Il pourrait être intéressant d'évaluer la pertinence qu'une proposition soit faite pour que la CMM puisse gérer une partie de l'enveloppe du Fonds municipal vert, dans une optique de proximité de la demande.

Piste 38

Nous tenons à souligner qu'un stationnement intérieur n'est pas un stationnement écoresponsable. En effet, ces espaces en béton, en sous-sol, sont difficiles à chauffer et gourmands en énergie. De plus, l'évacuation du CO^2 y est ardue et ils risquent de devenir sous-utilisés. La voie d'avenir nous apparait plutôt de limiter les places de stationnement offertes et de favoriser l'autopartage et l'accès aux infrastructures de transport collectif ou actif.

Recommandation : Reformuler la piste 38 relative aux stationnements de façon à clarifier qu'un stationnement sous-terrain ne constitue pas un stationnement écoresponsable.

Piste 41

Recommandation : Ajouter à la piste 41 les risques liés aux glissements de terrain qui peuvent découler de possibles précipitations plus fréquentes et abondantes dans un court laps de temps.

Conclusion et synthèse des recommandations

Pour Bâtir son quartier, il importe que, quels que soient les outils et mécanismes choisis, nous puissions atteindre un objectif clair : celui d'offrir aux ménages à faible et modeste revenu – qui ne peuvent accéder à la propriété – des logements sécuritaires et hors du marché privé, afin de garantir que leur abordabilité financière est maintenue de façon pérenne.

Le projet de Politique métropolitaine d'habitation positionne clairement l'accès au logement comme un enjeu incontournable et transversal pour l'avenir de la métropole et nous partageons cette vision. Voici l'ensemble de nos recommandations relatives au document à l'étude :

- Imbriquer les pistes 2 et 3 et **majorer la cible de 3000 à 5000 logements sociaux, de formule communautaire ou publique**, par année dans le Grand Montréal, durant 10 ans.
- Appuyer la mise sur pied d'un **programme flexible, modulable en fonction des besoins, à entrée continue et doté d'un financement pluriannuel** permettant d'atteindre la cible de logements sociaux, de formule communautaire ou publique.
- Reformuler la piste 10 pour clarifier que les **fiducies d'utilité sociale** peuvent émerger des acteurs de la société civile et gagnent alors à être appuyées par les municipalités.
- Ajouter à l'objectif 2 une piste sur la promotion de mesures visant à encadrer de façon plus adéquatement la **location court terme** à des fins touristiques et récréatives
- Ajouter à l'objectif 2 une piste d'action relative à la poursuite les efforts visant à stopper l'érosion du parc de **maison de chambres**, à appuyer les interventions pour les préserver et pour améliorer les conditions de vie des occupant(e)s.
- Dans la piste 14 relative aux **acquisitions d'immeubles locatifs par des OBNL**, remplacer le verbe « favoriser » par l'expression « appuyer financièrement » et mentionner que la contribution municipale à ce type de projet devrait être remboursée via le Fonds du logement social de la CMM.
- Intégrer dans l'objectif 1 l'équivalent de la piste 18 relative à l'exploration de la mise en place de mesures telles que de **nouveaux mécanismes fiscaux** et relatifs aux droits de mutation.
- Il pourrait être intéressant d'évaluer la pertinence qu'une proposition soit faite pour que la CMM puisse gérer une partie de l'enveloppe du **Fonds municipal vert**, dans une optique de proximité de la demande.
- Reformuler la piste 38 relative aux **stationnements** de façon à clarifier qu'un stationnement sous-terrain ne constitue pas un stationnement écoresponsable.
- Ajouter à la piste 41 les risques liés **aux glissements de terrain** qui peuvent découler de possibles précipitations plus fréquentes et abondantes dans un court laps de temps.

Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une **entreprise d'économie sociale** qui coordonne la réalisation de **projets immobiliers communautaires ou sociaux**, afin de créer des milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des **ménages à faible ou modeste revenu**.

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés patrimoniales. Les formules coopératives, à but non lucratif et publiques permettent d'offrir des logements adéquats, dont les loyers demeurent **financièrement accessibles à long terme**, tant pour les familles, les aîné(e)s que les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

L'approche de Bâtir son quartier repose sur un accompagnement soutenu offert aux organismes à but non lucratif, aux citoyens et citoyennes regroupés au sein de coopératives et aux offices municipaux d'habitation ; de l'émergence des projets à la mise en opération des bâtiments.

Depuis **45 ans**, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **14 629 logements communautaires dans 454 projets** dans la région métropolitaine de Montréal, en plus d'une **quarantaine de projets d'infrastructures communautaires** (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

Sous la direction d'Edith Cyr depuis plus de 35 ans, l'équipe de Bâtir son quartier est constituée de 50 professionnels et professionnelles qui mettent leurs compétences au service de la mission de l'entreprise.

Depuis sa création, Bâtir son quartier considère la participation aux exercices démocratiques à la fois comme un privilège et comme un devoir et a pris part à de nombreuses consultations publiques aux échelles fédérale, provinciale, métropolitaine et municipale.

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

Annexe B – Récentes interventions de Bâtir son quartier dans l'espace public

Depuis le début de l'année 2022, Bâtir son quartier a déposé des **mémoires** dans le cadre des consultations publiques suivantes :

- Consultations prébudgétaires 2022-2023 du Gouvernement du Québec
- Consultation prébudgétaire 2023 de la Ville de Montréal
- Consultation publique sur le PPU de l'écoquartier de Lachine-Est (Office de consultation publique de Montréal)

Au printemps, Edith Cyr, directrice générale, a également pris la parole dans le cadre de **commissions parlementaires** :

- Comité permanent des Finances de la Chambre des communes dans le cadre d'une consultation sur l'impact de l'inflation (L'urgence d'agir : investir en habitation communautaire pour répondre durablement aux besoins en logement) (à 11h15 en suivant le lien)
- Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes pour une étude sur la création d'un Fonds pour accélérer la construction de logements (à 15h36 en suivant le lien)

Pour consulter tous les mémoires publiés par Bâtir son quartier : cliquez ici.

Annexe C – Pourquoi l'habitation communautaire et sociale ?

L'habitation communautaire repose sur des **formules à but non lucratif** (coopérative et OBNL d'habitation) et un contrôle par les ménages de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. L'habitation sociale est quant à elle propriété d'un porteur public (par exemple, un office municipal d'habitation). Les projets communautaires et sociaux répondent aux besoins des familles, des aîné(e)s et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle. Un des aspects incontournables de l'habitation communautaire ou sociale est le **maintien à long terme de l'accessibilité financière des loyers,** ceux-ci évoluant selon les dépenses réelles et non en fonction de la recherche de profit ou par rapport au marché.

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquats ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté ou d'exclusion, mais il constitue une base solide sur laquelle construire sa vie. En effet, vivre dans un projet d'habitation communautaire **facilite l'insertion dans un réseau de soutien** et de solidarité à l'échelle locale : un atout précieux pour traverser des épreuves individuelles ou en période de crise, qu'elle soit économique, sociale, sanitaire ou climatique. L'accès à un logement financièrement accessible permet aussi aux ménages de **libérer des sommes** qui seront à leur tour utilisées **pour l'achat de biens et de services essentiels** (alimentation, habillement, éducation, etc.). En effet, le coût du loyer exerce une pression très importante sur le budget des ménages locataires. Cette pression est particulièrement accentuée sur l'île de Montréal, où la proportion de ménages locataires est beaucoup plus importante et les loyers médians plus élevés.

Le logement est reconnu par le Ministère de la Santé et des services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé[8]. Le logement communautaire constitue une réponse transversale à une panoplie d'enjeux de santé publique : insécurité alimentaire, développement des enfants en milieux défavorisés, vieillissement de la population, désinstitutionalisation.

En 2015, le Directeur de la Santé publique de Montréal publiait un rapport qui révélait que le quart des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer avait manqué de nourriture dans la dernière année.[9] Le rapport mettait également en évidence les liens entre la précarité résidentielle et d'autres problématiques, notamment celles relatives à la croissance et au développement des enfants, de même que leur persévérance scolaire[10].

[8] Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163
[9] Directeur de la santé publique de Montréal, *Rapport synthèse – Pour des logements salubres et abordables*, 2015.
[10] Rose-Jacobs R. et coll. 2008. « Household food insecurity: associations with at-risk infant and toddler development», Pediatrics, vol. 121, no 1, p. 65–72.

Qu'ils soient réalisés par la **construction**, par la **transformation d'immeubles patrimoniaux** ou par **l'achat et la rénovation d'immeubles locatifs**, les interventions coordonnées par Bâtir son quartier offrent une **réponse structurante et durable** à de nombreux défis sociétaux, car elles contribuent notamment :

- à offrir un parcours résidentiel adapté aux besoins de la population vieillissante ;
- à faciliter l'intégration des personnes immigrantes[11] ;
- à offrir des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes marginalisées (itinérance, enjeux de santé mentale, toxicomanie, réinsertion, victimes de violence, etc.) ;
- à maintenir les familles dans les milieux qu'elles ont choisis ;
- à transformer des secteurs géographiques ou des quartiers dévitalisés ;
- à sauvegarder le parc immobilier locatif et à remettre en état des ensembles insalubres;
- à valoriser le patrimoine religieux, institutionnel et industriel;
- le tout, en s'inscrivant dans une approche de transition socioécologique.

Le développement de l'habitation communautaire ou sociale a également **un impact positif sur l'économie**, puisqu'il crée des emplois, entraîne des dépenses dans les secteurs de la construction et des services et participe à la consolidation du territoire québécois, par le biais du cadre bâti.

[11] L'accès à un logement est considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale, aux côtés du lien social et de l'emploi[11]. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi. (Morin et *al*, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164)

Annexe D – Quelques exemples de projets immobiliers communautaires réalisés à Montréal, Laval et Longueuil

Un renouveau pour Val-Martin : un milieu de vie de qualité pour les Lavallois à faible et modeste revenu

Le grand ensemble résidentiel lavallois Val-Martin avait été construit dans les années 1950 et était la propriété de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Il a dû être démoli il y a quelques années en raison d'importants problèmes d'insalubrité liés à la qualité même de la construction. Le site fait dorénavant place à une intervention de construction résidentielle majeure visant la certification LEED pour l'aménagement des quartiers. Grâce à des fonds fédéraux, les 124 logements démolis ont été remplacés par autant de logements neufs (phase Regénération) en 2020. Dans un second temps, 160 logements d'une à cinq chambres à coucher ont été construits sur le site via le programme AccèsLogis Québec et sont occupés depuis avril 2022. Enfin, une dernière phase de construction est en voie de démarrer (aussi financée via AccèsLogis, avec des financements complémentaires) : celle-ci regroupera 75 logements sociaux et un pôle communautaire. Bâtir son accompagne l'Office municipal d'habitation de Laval depuis les tous débuts de cette intervention de longue haleine.

Témoignage

« Je n'aurais pas les moyens de payer un logement avec un beau logement comme ça. Ça a donné un nouveau départ pour vous, une nouvelle vie. »

Amanda est une mère monoparentale de 3 enfants. Elle est ses enfants ont emménagé sur le site Val-Martin (OMH de Laval, portion Regénération, livrée en 2020), après avoir vécu 5 mois dans un refuge pour femmes victimes de violence conjugale.

Architecture : Aedifica
Crédit photo : Denis Tremblay

Habitations Paul-Pratt – Le Manoir :
Un projet à Longueuil qui conjugue valorisation du patrimoine et logements pour aînés

Après avoir réalisé en 2008 un premier projet pour aînés en légère perte d'autonomie, l'organisme Les Habitations Paul-Pratt, accompagné par Bâtir son quartier, concrétise un deuxième projet qui cette fois vise la transformation d'un bâtiment historique situé dans le site patrimonial du Vieux-Longueuil.

La partie ancienne du bâtiment, le Manoir Dufresne, date de 1873 et fut la demeure du maire de la ville à la fin du 19e siècle. Elle accueillit ensuite un hôpital avant d'être acquise par les Sœurs Trinitaires dans les années 1950. Quant au corps principal, le Couvent des Trinitaires, il a logé les Sœurs à partir de 1962 et est lui aussi conservé. L'ensemble fut ensuite transformé en CHSLD. Suite à la construction d'un nouvel établissement sur le boulevard Jacques-Cartier, le Manoir Trinité fut fermé et mis en vente par la Société québécoise des infrastructures. Il fut acquis en 2015 par les Habitations Paul-Pratt pour ensuite être transformé en logements pour aînés.

Les nouveaux immeubles accueillent depuis juin 2017 quelque 109 ménages vieillissants qui lui insufflent un nouveau souffle. L'organisme peut compter sur le dynamisme des aînés bénévoles et leur implication soutenue dans la vie associative et le développement de ce nouveau milieu de vie.

Architecture : Groupe Leclerc
Crédit photo : Denis Tremblay

Bassins du Nouveau Havre :
Vers un milieu de vie adapté aux besoins et aspirations des familles dans Griffintown

L'ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, a complètement changé de visage au cours des dernières années. Cette ancienne zone industrielle de 1 000 000 pi^2, propriété de la Société immobilière du Canada et devenue Les Bassins du Nouveau Havre, a fait l'objet d'une consultation publique à l'issue de laquelle le concept retenu prévoyait 400 logements communautaires sur un total de 2000 unités résidentielles. Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003, avec la Coalition de la Petite-Bourgogne et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), dans les négociations sur l'avenir de ce site afin d'en faire un projet urbain résolument tourné vers les familles, mixte et solidaire.

La première phase communautaire a vu la construction de la Coopérative des Bassins du Havre (qui offre 182 logements communautaires depuis 2016). Peu après, le parc du Bassin-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown, a été inauguré sur le terrain adjacent par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal.

Bâtir son quartier a ensuite coordonné simultanément la réalisation des OBNL L'Habitation 22 et L'Habitation 21. Ces deux projets à but non lucratif portés par la SOCAM ont accueilli leurs premiers locataires en 2019 (respectivement 132 et 103 ménages). L'Habitation 21 est le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) suite à un appel d'offres public lancé par la Société immobilière du Canada. Outre les logements, on y retrouve quelque 14 000 pi^2 d'espaces accueillant les CPE Le train de Bourgogne et Technoflos (80 places chacun) et un projet AccèsCondo (copropriété abordable, SHDM). L'Habitation 21 a bénéficié de l'apport financier du ministère des Transports du Québec, un engagement visant à remplacer des logements démolis dans le cadre du réaménagement de l'échangeur Turcot. Une ultime phase est en cours de planification pour compléter l'offre en logements communautaires.

Architecture : Aedifica

Crédit photos : Denis Tremblay (haut et centre), Frédéric Pelletier (bas)