

Bâtir des quartiers prospères et solidaires !

*Mémoire présenté au Conseil
municipal de la Ville de
Montréal dans le cadre de la
révision du Plan d'urbanisme*

Juin 2004



TABLE DES MATIÈRES

LA MISSION DE BATIR SON QUARTIER	5
LES ORIGINES DE BATIR SON QUARTIER	6
UN GROUPE ACTIF DANS L'ECONOMIE SOCIALE DEPUIS 27 ANS	7
CONNAISSANCE DES QUARTIERS ET INTERVENTION DE QUARTIER	7
UNE EQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE COMPETENTE	9
PRINCIPALES REALISATIONS	9
INVESTISSEMENTS GENERES PAR LA REALISATION DE PROJETS	10
LES AVANTAGES DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE	10
LE PLAN D'URBANISME DE 1992	12
UN BILAN MITIGE SUITE AU RETRAIT DU GOUVERNEMENT FEDERAL	13
UN CONTEXTE CHANGEANT	15
DES BESOINS TOUJOURS AUSSI CRIANTS AU NIVEAU DU LOGEMENT	16
Abordabilité	17
Qualité des logements	18
Quartiers en difficultés	18
Quartiers en mutation	19
UNE PREOCCUPATION MAJEURE DES PARTICIPANTS AU SOMMET DE MONTREAL	20
UN PARTENAIRE MAJEUR DE L'OPERATION 5000 LOGEMENTS	21
IL FAUT DEJA PREPARER LA SUITE	21
UN ENGAGEMENT CLAIR FACE AU LOGEMENT SOCIAL	23



UN NOUVEAU CHANTIER POUR LES DIX PROCHAINES ANNEES	25
UNE VISION POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	26
RECONSTITUTION D'UNE BANQUE DE TERRAINS PUBLICS	27
DE NOUVELLES REGLES DU JEU POUR LES GRANDS PROJETS PRIVES.	29
UN PLAN POUR CHAQUE ARRONDISSEMENT	31
UNE STRATEGIE DE REVITALISATION URBAINE INTEGREE	32
DES EQUIPEMENTS ET DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES	35
PARTENARIAT ET INNOVATION	36
LA REHABILITATION DES SOLS	38
BILAN ANNUEL ET SUIVI	39
SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	40
SOMMAIRE DES REALISATIONS DE BATIR SON QUARTIER PAR QUARTIER	44
PRINCIPAUX DOCUMENTS DE REFERENCE	45



Introduction

La Ville de Montréal se dotera cette année d'un nouveau plan d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de l'île. C'est l'occasion de réfléchir collectivement au devenir de notre communauté.

En tant que citoyens de Montréal, force est de constater que notre ville se transforme et vit une période de croissance économique et démographique prometteuse. Cependant, ces signes de prospérité cachent une autre réalité puisqu'une bonne partie de la population vit encore des problèmes à se loger convenablement. D'autre part, le contexte de l'emploi expose bon nombre de travailleurs à revenus modestes à une situation précaire et donc à des conditions de vie plus difficiles en période de resserrement économique.

Le plan d'urbanisme pose donc à la collectivité montréalaise un défi majeur : comment faire en sorte que le développement important que semble vouloir connaître Montréal puisse se faire sans rupture avec les acquis, la solidarité sociale et la mixité de populations qui confèrent à cette ville ses qualités particulières.

Lors du Sommet de Montréal de 2002, les participants ont exprimé avec force leur volonté de voir le plan d'urbanisme devenir le document municipal de référence en matière d'intervention sur le territoire et souligné l'urgence de l'exercice. Mais surtout, ils se sont entendus sur un certain nombre de grandes priorités : le développement du transport collectif, l'essor du centre-ville, le renforcement du rôle des arrondissements, la qualité des milieux de vie, la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti et l'habitation.

Aujourd'hui en 2004, un constant semble clair et partagé par tous : la question du logement revêt actuellement et pour les années à venir, une importance de premier plan à Montréal.

Bâtir son quartier est un organisme sans but lucratif dédié à l'amélioration des conditions de vie et de logements des personnes à faible et moyen revenu au moyen de la réalisation de projets d'habitation communautaire. Bâtir son quartier fonde ses activités sur les principes de la démocratie, de la participation, de la prise en charge, de la responsabilité individuelle et collective et de l'entrepreneuriat collectif.



À ce jour, Bâtir son quartier et ses groupes fondateurs ont coordonné la réalisation de 300 projets d'habitation communautaire totalisant plus de 6000 unités de logement.

Ces réalisations de Bâtir sont réparties sur tout le territoire de l'île de Montréal mais elles sont surtout concentrées dans les quartiers les plus anciens ou aux prises avec des difficultés importantes.

Bâtir son quartier est un partenaire majeur de la Ville de Montréal dans le cadre de l'Opération Solidarité 5000 logements et a soumis 60 projets totalisant une possibilité de 2065 unités de logement. Ces projets sont répartis dans 12 arrondissements de la Ville (17 quartiers) et plusieurs sont déjà en chantier.

L'automne dernier, nous avons participé activement, de concert avec nos partenaires locaux, aux activités de concertation organisées par les arrondissements. À cette occasion, nous avons notamment présenté les grandes lignes des nombreux projets sur lesquels nous travaillons déjà. Nous avons également identifié plusieurs sites que nous souhaitons réserver en tout ou en partie pour la réalisation de projets d'habitations communautaires.

Dans ce mémoire, nous insisterons plus largement sur la question de l'habitation et les mesures de revitalisation urbaine. Notre conviction est que la Ville doit profiter de l'occasion du plan d'urbanisme pour préciser ses orientations en matière d'habitation et se doter d'un plan d'action audacieux qui s'intéressera particulièrement à la prise en charge de l'habitat et la satisfaction des besoins des personnes à faibles et moyens revenus. C'est pourquoi nous proposons la réalisation d'un Grand chantier de l'habitation montréalais qui s'échelonne tout au long des dix prochaines et dans lequel l'habitation sociale jouera un rôle majeur.

Ainsi pourrons-nous contribuer à la création de quartiers prospères, équitables et solidaires!



PRÉSENTATION DU GRT BÂTIR SON QUARTIER

La mission de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est un organisme sans but lucratif (OSBL) d'économie sociale qui, depuis maintenant 27 ans, offre supporte les groupes impliqués dans la réalisation de projets immobiliers dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif, et ce, sur l'ensemble du territoire de la ville de Montréal. Bâtir son quartier supporte également la réalisation de projets particuliers pour des organismes communautaires, centres communautaires, de garderies et des clientèles qui ont des besoins particuliers.

Bâtir son quartier fournit aux groupes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, d'organisation et de support technique et administratif requis ainsi que de la formation sur mesure.

Une des préoccupations majeures de Bâtir son quartier est de favoriser l'acquisition par les membres des groupes promoteurs de toutes les habiletés nécessaires à la prise en main et au contrôle des destinées de leur projet.

Bâtir son quartier se préoccupe aussi du développement de nouveaux programmes d'habitation. De concert avec l'association des groupes de ressources techniques du Québec, Bâtir son quartier a joué un rôle majeur dans la mise en place de plusieurs programmes, dont le programme d'achat rénovation coop./osbl et par la suite le programme AccèsLogis. Bâtir son quartier est également très actif dans l'implantation et la mise en oeuvre du Fonds d'investissement de Montréal (FIM). Le GRT participe régulièrement à des congrès traitant de l'habitation et de l'économie sociale et collabore à des projets de recherche, notamment ceux de l'Alliance de recherche université-communauté (ARUC) et il s'implique activement auprès des regroupements régionaux et nationaux des organismes préoccupés par l'habitation.



La directrice de Bâtir son quartier siège au conseil d'administration du Fonds québécois de l'habitation communautaire et de l'Association des groupes de ressources techniques.

En juin 2002, Bâtir son quartier a fait partie de la délégation du secteur de l'habitation au Sommet de Montréal et participe depuis ce temps aux travaux du « chantier habitation » découlant de ce sommet. Enfin, Bâtir son quartier participe activement depuis 2001 au Conseil d'Économie Sociale de l'Île de Montréal.

Bâtir son quartier est aussi membre des regroupements suivants : l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et le Conseil de développement de la recherche sur la famille du Québec.

Bâtir son quartier est actuellement le plus important groupe de ressources techniques en habitation au Canada. Il peut s'enorgueillir de posséder la meilleure équipe d'expertes et d'experts dans ce champ de services hautement spécialisés dont les retombées économiques et sociales sont multiples.

Il existe au Québec un réseau de 25 groupes de ressources techniques qui sont regroupés au sein d'une association: l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

Les origines de Bâtir son quartier

Le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est lui-même issu du regroupement, en 1994, des activités et services de quatre groupes de ressources techniques en habitation montréalais existant depuis 1977-78.

Au printemps de 1994, ces quatre groupes ont décidé d'unir leurs efforts en fusionnant leurs activités. Ce regroupement s'est fait dans le contexte du désengagement des différents gouvernements en matière de logement social et communautaire. De cette initiative est né le GRT Bâtir son quartier qui s'est donné pour mission de continuer le développement de logements sociaux, de préserver l'intervention de quartier et de maintenir en place une expertise humaine précieuse.

Tout comme Bâtir son quartier, les GRT québécois comptent pour la plupart 25 ans de réalisations et d'engagement en immobilier communautaire. Ils sont ancrés dans leur communauté. Ils sont partis prenante des actions qui visent l'amélioration des conditions d'habitat, la lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Les GRT ont activement contribué à la structuration du



mouvement coopératif de l'habitation coopérative au Québec; ils ont mis sur pied la plupart des coopératives et ont aussi favorisé la création des fédérations régionales de coopératives d'habitation.

Un groupe actif dans l'économie sociale depuis 27 ans

Bâtir son quartier est issu de l'entrepreneuriat collectif et ses activités s'ordonnent autour des principes et règles de fonctionnement propres à l'économie sociale :

Il participe à l'amélioration des conditions de vie de la collectivité plutôt que de simplement engendrer des profits et viser le rendement financier;

- Il dispose d'une autonomie de gestion par rapport à l'État;
- Il intègre dans ses statuts et ses façons de faire un processus de décision démocratique impliquant usagers et travailleurs;
- Il défend la primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition de ses surplus et revenus;
- Il fonde ses activités sur les principes de la participation, de la prise en charge et de la responsabilité individuelle et collective.

Bâtir son quartier est un OSBL. Tous les revenus, de même que les rares surplus, sont réinvestis dans la réalisation des projets.

Connaissance des quartiers et intervention de quartier

Par sa structure, par la composition de son conseil d'administration, par ses membres et sa philosophie d'intervention, Bâtir son quartier s'emploie à développer des liens dynamiques de concertation et de partenariat avec les communautés des quartiers où il intervient. Le GRT favorise également la participation du milieu et se fait le promoteur de l'autonomie, de l'entraide, de la démocratie, de l'égalité, de l'équité et de la solidarité.

Le conseil d'administration de Bâtir son quartier est composé majoritairement de représentants des quartiers prioritairement desservis. .

Au plan local, Bâtir son quartier est membre des concertations suivantes:

- Table logement/aménagement de la Petite-Patrie;



- Vivre Saint-Michel en santé;
- Conseil de développement local et communautaire Hochelaga-Maisonneuve;
- Solidarité St-Henri;
- Table logement social de Verdun;
- Concertation Émard/St-Paul;
- Coalition de la Petite-Bourgogne/quartier en santé;
- Solidarité Mercier-Est;
- Corporation de développement communautaire de Rosemont (BRIC)
- CLIC Bordeaux-Cartierville;
- Comité promoteur du logement social de St-Léonard;
- Regroupement Information-Logement de Pointe Saint-Charles
- Chantier habitation du RESO
- Table de quartier interaction Peter McGill
- Table Un Toit pour tous de Montréal-Nord en santé
- Comité logement social de Solidarité Villeray

Au fil des ans, la structure de Bâtir son quartier est devenue aux yeux de plusieurs un modèle sur le plan de la concertation. Elle permet notamment que les besoins soient définis à l'échelle la plus pertinente et favorise ainsi, non seulement l'émergence de projets, mais surtout la prise en charge de ces projets par la communauté locale.

Les membres des groupes promoteurs sont des bénévoles, impliqués dans la communauté.



Une équipe multidisciplinaire compétente

Bâtir son quartier peut compter sur les ressources précieuses d'une équipe multidisciplinaire regroupant 27 personnes. Nombreux sont les membres de cette équipe à posséder plus de dix ans d'expérience (en majorité entre 15 et 20 ans) dans le réseau de l'habitation sociale et communautaire. Tout le personnel est qualifié pour mener à terme l'ensemble des démarches nécessaires à la réalisation et à la gestion d'un projet de logement : coordination, développement, charge de projet, formation, administration et gestion.

Principales réalisations

Bâtir son quartier est reconnu, en tant que Groupe de ressources techniques, par la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal. Bâtir son quartier est depuis janvier 2002 un partenaire majeur de l'Opération Solidarité 5000 logements.

À ce jour, Bâtir son quartier et ses groupes fondateurs ont coordonné la réalisation de 300 projets d'habitation communautaire totalisant plus de 6000 unités de logement. De ce nombre, 3136 constituaient de nouvelles unités (construction et recyclage) et 2933 de l'achat rénovation. Des projets, totalisant 1433 autres unités, sont actuellement à une ou l'autre étape du processus d'approbation formelle.

Les réalisations de Bâtir son quartier sont réparties sur tout le territoire de l'île de Montréal mais ses interventions sont concentrées dans les quartiers que la Ville elle-même, avec le gouvernement du Québec, reconnaît prioritaires en terme de besoins¹.

Bâtir son quartier s'est également doté d'une solide équipe de gestion, Gérer son quartier, qui a développé une expérience considérable en gestion immobilière, en redressement de projets, en administration des programmes et de projets et qui offre de surcroît des services tels que la tenue de livres et des activités de formation.

Selon les chiffres rendus publics par la Ville lors du Sommet de Montréal, les logements sociaux comptent pour 5,69% du parc résidentiel montréalais, soit un peu plus de 48,200 unités. De ce nombre, le parc de logements

¹ Ville de Montréal et Gouvernement du Québec. *Contrat de ville de Montréal 2003-2007.*



coopératifs et sans but lucratif compte pour 18,800 unités, et cela même si, au cours des dix dernières années, les programmes n'ont permis qu'une faible croissance. Bâtir son quartier est fier d'avoir contribué à la réalisation d'environ le tiers de ces unités.

Investissements générés par la réalisation de projets

Les investissements générés par l'activité immobilière de Bâtir son quartier s'élèvent à plus de 360 millions de dollars en 27 ans d'activité, soit un peu plus de 13 millions par année.

Les avantages du logement communautaire

L'objectif du logement communautaire n'est pas uniquement de construire, de rénover ou de recycler un immeuble. La philosophie d'intervention des groupes de ressources techniques commune aux groupes de ressources techniques membres de l'AGTQ est basée sur trois concepts :

- Le contrôle démocratique : les organismes mis sur pied doivent être autonomes, c'est-à-dire qu'ils doivent posséder tous les outils leur permettant de voler de leurs propres ailes. De la même façon, le contrôle démocratique permet aux ménages locataires de prendre collectivement des décisions concernant leur habitat.
- La primauté de l'humain : l'intervention est dirigée vers la satisfaction des besoins des personnes et les actions mises de l'avant sont conçues sur mesure.
- La création d'une richesse collective : la réussite d'un projet se mesure à l'importance de ses impacts socioéconomiques dans le milieu.

Est-il besoin de souligner les nombreux impacts positifs qui découlent de la réalisation d'un projet de logement communautaire dans un quartier? Outre les avantages qu'il procure aux individus, le logement communautaire encourage la prise en charge de l'habitat et du milieu. Cette approche se traduit autant par l'implication directe des résidents dans la gestion de leur immeuble que par leur implication dans le voisinage.

Lors du Sommet de Montréal, la Ville a clairement reconnu que dans les milieux où il s'implante, le logement communautaire



joue un rôle important dans la revitalisation ou le développement d'un secteur. Le logement communautaire s'insère lui-même à l'échelle des quartiers dans des réseaux communautaires de support et de solidarité dont la contribution est particulièrement importante pour les jeunes familles, les aînés et de façon générale, pour toute personne vulnérable.



LES ORIENTATIONS DE LA VILLE EN HABITATION

Lors du Sommet de Montréal de 2002, les participants ont exprimé avec force leur volonté de voir le plan d'urbanisme devenir le document municipal de référence en matière d'intervention sur le territoire et souligné l'urgence de l'exercice. Plusieurs ont également souligné les effets structurants du premier Plan adopté en 1992 par le conseil de l'ancienne ville de Montréal, de même que son exemplarité. Nous partageons ces avis même si, au chapitre de l'habitation communautaire, le bilan du plan de 1992 est mitigé suite à cause du retrait complet du gouvernement fédéral de l'habitation en 1994.

Le plan d'urbanisme de 1992

Au chapitre de l'habitation, le plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Montréal de 1992 contenait un important chapitre sur l'habitation et la vie de quartier. Tout en se disant désireuse d'accroître dans une proportion significative le nombre de ménages propriétaires, la Ville reconnaissait aussi qu'une partie de la population a des besoins particuliers en logement ou ne possède pas les ressources financières nécessaires pour accéder à un logement approprié de même que la nécessité de maintenir dans les différents quartiers la diversité de la population et de répondre aux besoins des différents types de ménages.

Pour ce faire, la Ville s'engageait à favoriser l'accès à la propriété collective via les coopératives et les organismes sans but lucratif ou par les interventions de l'Office municipal d'habitation dans la mesure de l'aide financière mise à sa disposition par le gouvernement du Québec. La Ville annonçait aussi son intention de préparer un plan d'action, par arrondissement, en matière d'habitation. Le Plan insistait aussi de manière significative sur l'importance de la qualité des milieux résidentiels et se prononçait en faveur d'une approche intégrée de revitalisation urbaine.



Un bilan mitigé suite au retrait du gouvernement fédéral

La Ville de Montréal a-t-elle réalisé les objectifs qu'elle s'était donnée en 1992 au niveau de l'habitation sociale et communautaire ?

À cette époque, il n'y a pas une seule unité qui ne soit financée sans contribution fédérale. Or, le gouvernement fédéral s'est retiré en 1994 du financement du logement social. Comme l'a très bien démontré le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) à l'occasion de son 25^e anniversaire, il a littéralement fallu repartir à zéro.

1993 : Retrait du gouvernement fédéral

Dans son budget du 26 avril 1993, le gouvernement canadien annonce qu'il mettra totalement fin au financement de nouveaux logements sociaux, déjà réduit depuis 1990.

1994: Résolution Montréal

En 1994, la Ville de Montréal tente de mettre en place des solutions de remplacement. Elle jette les bases de Résolution Montréal, un modeste projet pilote, qui conduira toutefois en 1995 à la mise sur pied avec le gouvernement du Québec du Programme d'achat/rénovation coop/osbl. Il s'ensuivra la réalisation d'environ 400 unités par année sur le territoire de l'île de Montréal.

1996: Le gouvernement québécois se réengage!

Lors du Sommet de l'emploi et de la solidarité, suite aux représentations et aux pressions effectuées par les groupes logement et le Chantier de l'économie sociale, le gouvernement du Québec accepte de réinvestir de façon importante dans le logement social. Il présente en 1997 un Plan d'action en habitation qui annonce un investissement de 251 millions \$ en cinq ans, pour le financement de la construction de 1820 logements sociaux par année, dans le cadre du nouveau programme Accès Logis.

2002: Réinvestissement du gouvernement fédéral!

Les pressions reprennent sur le gouvernement fédéral à l'automne 1999 pour qu'Ottawa investisse 2 milliards \$ de plus par année en habitation, en les destinant spécifiquement au logement social. Le 1er novembre, Jean Chrétien s'engage à investir 680 millions \$ en quatre ans dans la construction de logements abordables. Mais le programme ne peut être utilisé à des fins de logement social.



Les provinces, en particulier le Québec, réclament d'Ottawa plus de marge de manœuvre. Un déblocage survient à la conférence fédérale-provinciale des Ministres de l'habitation de la mi-août 2001. Le 1^{er} novembre, le budget de relance du gouvernement Landry accorde une large place à l'habitation. En cinq ans, 13 000 logements pourraient être financés, dont 11 500 logements sociaux. Le lendemain, l'ouverture se confirme et se conclut, un mois plus tard, de la signature d'une entente Canada-Québec.

2002: Opération Solidarité 5000 logements

Au début de 2002, le gouvernement québécois et le maire de la nouvelle Ville de Montréal annoncent la construction de 5000 logements sociaux en deux ans à Montréal.

Il aura fallu plus de sept ans d'efforts pour relancer en janvier 2002 à Montréal un véritable chantier de construction de nouveaux logements sociaux. Par ailleurs, lors de la signature du contrat de ville en avril 2003, le gouvernement et la Ville ont convenu de consacrer quelque 85 M\$ pour financer les activités des programmes de rénovation et de diriger ces fonds vers les zones prioritaires d'intervention.

D'autres programmes intéressants ont également été mis sur pied au cours des dernières années en tout ou en partie pour faciliter l'atteinte des objectifs du Plan d'urbanisme en matière d'habitation et de logement social.

Le programme des quartiers ciblés, le programme des quartiers sensibles, le programme de renouveau urbain, le programme de réhabilitation Revi-Sols, et les sommes dédiées au développement social et communautaire des quartiers sont de ceux-là et devraient être maintenus.



LA SITUATION MONTRÉALAISE

Un contexte changeant

Le contexte montréalais a considérablement évolué depuis 1992. Le centre-ville et plusieurs secteurs de la Ville, en particulier la plupart des arrondissements de l'ancienne ville de Montréal sont en profonde mutation. Le marché immobilier est exceptionnellement actif; de nombreux projets sont en voie de réalisation ou en préparation. Les terrains vacants sont de moins en moins nombreux et de plus en plus chers. Plusieurs anciennes zones industrielles mais aussi des portions importantes de rues commerciales et des anciens édifices à bureaux connaissent des taux d'inoccupation très élevés. Des édifices à vocation unique (par exemple le Centre de Tri Postal du sud-ouest) sont appelés à disparaître. Une grande quantité de bâtiments institutionnels (hôpitaux, églises, etc.) vont devenir disponibles pour de nouveaux usages. De nouveaux pôles de développement économiques apparaissent ou se consolident.

Pendant plusieurs décennies, Montréal a perdu une partie de sa population au profit des banlieues des couronnes Nord et sud. La population de la Ville tend maintenant à croître. Par ailleurs, les nouveaux arrivants choisissent en général Montréal. Le marché a pris un certain temps avant de réagir. Mais depuis les trois dernières années, on observe une baisse dramatique du taux d'inoccupation, une augmentation significative des mises en chantier, et beaucoup de fébrilité dans le marché de la revente.

Fait à souligner, entre 1991 et 2001, près de 87% de l'immigration internationale au Québec s'est installée sur l'île de Montréal et dans une proportion de 60%, dans l'ancienne ville. Le recensement de 2001 nous indique qu'un peu plus d'un résidant de la ville sur quatre est immigrant, réalité qui varie évidemment d'un arrondissement à l'autre. C'est donc dire que l'accroissement de la population de l'île est dorénavant largement tributaire de l'immigration. Cette réalité de Montréal commande à elle seule des interventions particulières, en matière d'intégration et d'habitation.

Par ailleurs, la population de Montréal vieillit. Encore là, les proportions varient d'un quartier à l'autre mais, dans l'ensemble, 15,3% de la population



de l'île avait 65 ans et plus en 2001 et, selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, ce nombre pourrait atteindre 22% d'ici 2026.

La démarche d'élaboration du nouveau plan d'urbanisme est une occasion sans précédent pour la nouvelle ville d'établir ses priorités en matière d'habitation et d'annoncer comment elles vont se traduire par des investissements municipaux et gouvernementaux significatifs et structurants qui profiteront non seulement aux résidents de l'ensemble de l'île mais aussi, de part son statut de ville métropole, à toute la communauté métropolitaine.

De nombreuses questions vont être abordées dans le cadre du plan d'urbanisme mais celles dont nous allons plus spécifiquement traiter ici ont trait à l'importante crise du logement que connaît maintenant Montréal.

Des besoins toujours aussi criants au niveau du logement

Depuis 2002, une grave pénurie de logements locatifs frappe les principaux centres urbains du Québec. Un certain nombre de mesures d'urgence ont dû être mises en place en juillet 2002 et juillet 2003. Des centres d'hébergement ont été ouverts. Le 11 février dernier, le gouvernement du Québec a d'ailleurs confirmé pour cette année encore un programme d'aide d'urgence.

Le 14 octobre 2003, à la tribune de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, le maire de Montréal M. Gérald Tremblay estimait les besoins en logement social à 10 000 unités pour les cinq prochaines années².

Cette crise a eu des répercussions jusqu'à l'Assemblée nationale du Québec. Devant le fait que des centaines de familles se retrouvaient à la rue, la Commission permanente de l'aménagement de l'Assemblée a tenu en septembre 2002 des consultations sur la question du logement social et abordable. D'entrée de jeu, le document de consultation soumis par la Commission établissait que le manque de logements risque de venir chronique si rien n'est fait et que les ménages font face à des problèmes nombreux: "manque de disponibilité en logement locatif, discrimination raciale, discrimination envers la famille, éviction, hausse de loyer excessive et entretien déficient sont autant de situations difficiles que rencontreront les ménages locataires."

Le document établissait aussi que "les projections démographiques permettent de prévoir qu'au cours des prochaines années, la création de nouveaux ménages par an sera supérieure à la moyenne annuelle des mises en chantier

² Ville de Montréal. *Réussir Montréal ensemble* : notes pour une allocution du Maire de Montréal à la Chambre de commerce du Montréal métropolitain. Ville de Montréal, octobre 2003.



et qu'il n'est pas impossible que l'on observe une aggravation de la situation sur le marché locatif".

La dernière enquête sur les logements locatifs publiée en décembre 2003 par la Société canadienne d'hypothèque et de logement démontre que, malgré une légère amélioration, le taux général d'inoccupation dans la région métropolitaine de Montréal demeure significativement inférieur au point d'équilibre généralement fixé à 3%, surtout pour les logements dits bas de gamme (600\$ et moins).

Le Frapru évaluait en octobre 2002 qu'il manque 17,682 unités de logement locatif dans la région de Montréal pour sortir de la pénurie. La Communauté métropolitaine de Montréal arrive sensiblement aux mêmes conclusions. Elle estime que « malgré les investissements importants des gouvernements et des municipalités en faveur du logement abordable annoncés pour la période 2002-2006, il faudrait 11 000 unités de logement locatif supplémentaire, en 2006, afin que la région métropolitaine » retrouve un taux d'occupation de 3%, « lequel est considéré par les spécialistes comme l'équilibre du marché. La CMM est également d'avis que « la situation pourrait même se détériorer après 2006, si les initiatives publiques actuelles n'étaient pas reconduites ».

Abordabilité

Le manque de logements est une chose. La capacité de payer en est une autre. La reprise montréalaise des dernières années a créé un marché extrêmement difficile, particulièrement pour les ménages locataires à revenu faible ou modeste. Selon la SCHL, le prix des duplex a littéralement bondi entre 2001 à 2003 de 30% à 50%. Quant aux loyers, toujours selon la SCHL et Statistiques Canada, ils auraient augmenté de 4 à 6% par année au cours des deux dernières années, soit plus deux fois plus vite que le taux d'inflation.

Les chiffres rendus publics en octobre 2003 par l'Office municipal d'habitation de Montréal parlent d'eux-mêmes. Plus de 16,000 ménages montréalais sont en attente d'un logement de l'Office. Pour répondre à la demande, l'Office qui gère environ 20,000 logements, devrait en augmenter le nombre de 80%.

Un quart des demandes pour un logement à prix modique viennent des personnes âgées. Près de la moitié des demandes viennent des quartiers de l'ancienne ville de Montréal.

S'ajoutent à la liste d'attente de l'Office les nombreuses listes de requérants des organismes sans but lucratif, fournisseurs ou revendicateurs de logement social : coalition de quartiers OSBL, coopératives.



Selon le service à la clientèle de l'Office, cette attente a des conséquences dramatiques pour certaines familles qui se voient forcées de se regrouper dans un même logement. "C'est un phénomène qui va en s'accroissant. On est rendu à plus de 500 familles qui vivent des situations de dépannage comme cela."

La pénurie de logements a un impact direct pour les locataires en mesure de payer un loyer. Selon le porte-parole du Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec : "Avec toutes les hausses de loyer depuis deux ans, c'est tout le stock de logements à bas prix qui est en train de disparaître des grands centres urbains, dont Montréal". On estime que depuis 2001, dans la région de Montréal, le coût d'un logement de deux chambres à coucher a augmenté de 13%.

Toujours, selon la SHQ, "un nombre important de ménages sont incapables de bien se loger sans devoir y consacrer une part trop grande de leur revenu". Un bon nombre de ces ménages sont en situation de besoins impérieux de logement "par le simple fait de consacrer plus de 30% de leur revenu au loyer".

Or, le recensement de 2001 démontre que pour l'ensemble de l'île, les locataires qui doivent consacrer 30% ou plus du revenu de leur ménage au logement comptent pour 37,2%.

Il faut aussi prendre en considération les personnes qui, pour différentes raisons notamment des problèmes de santé mentale, sont forcées d'utiliser les ressources pour itinérants pour des périodes plus ou moins longues. Une enquête portant sur la période 1998-1999 évaluait leur nombre à 28,000 dont près de la moitié ont été sans-abri pour un certain temps.

Qualité des logements

En 2001, on dénombrait 805,820 logements à Montréal. Le dernier recensement indique que près de 9% des logements nécessitent selon leurs occupants des réparations majeures. La qualité du parc de logements montréalais varie évidemment d'un arrondissement à l'autre mais aussi, en fonction du type de construction résidentielle, du niveau d'entretien dont ils ont ou pas profité et de l'évolution des différents secteurs de la ville.

Quartiers en difficultés

Plusieurs quartiers de Montréal commandent une attention particulière et souvent urgente. Ces secteurs sont habituellement désignés comme quartiers



prioritaires d'intervention. Lors du Sommet de Montréal, la Ville en a identifié trois types :

- les quartiers anciens marqués par la désindustrialisation, comme Saint-Henri, Pointe Saint-Charles, le centre-ville de Verdun, Centre-Sud, le Vieux Rosemont, certains secteurs de la Petite-Patrie, Saint-Pierre, le centre de Lachine, Hochelaga-Maisonneuve, certaines parties de Mercier. Ces secteurs se caractérisent par un bâti ancien de « plex » (petits immeubles de deux à six logements), entretenu à des degrés variables et qui nécessiteraient souvent des rénovations assez importantes.
- les quartiers multi locatifs de l'après-guerre, tels Côte-des-Neiges, Saint-Michel, une partie de Villeray, dont le parc de logements est constitué en bonne partie de bâtiments multifamiliaux de qualité modeste (les « walk-up »), dont plusieurs souffrent d'un manque d'entretien marqué.
- des zones de pauvreté qui sont enclavées dans des environnements difficiles, à proximité d'autoroutes, de zones industrielles et de corridors ferroviaires et qui se caractérisent, en tout ou en partie, par un bâti locatif de piètre qualité. Montréal-Nord, le secteur Marconi-Alexandra de la Petite-Patrie, Cartierville, Parc-Extension et Pierrefonds notamment comportent de telles zones.

Depuis quelques années, l'ancienne ville de Montréal et certaines anciennes municipalités, notamment LaSalle, Lachine, Montréal-Nord et Verdun, ont développé une approche plus ciblée.

Un certain nombre de mesures, dont les programmes de rénovation, sont déjà disponibles en priorité dans ces quartiers. Mais les interventions privées ne suffiront pas pour faire échec aux problèmes urbains et sociaux de ces secteurs.

Quartiers en mutation

Il n'y a pas que la ville qui se transforme. Plusieurs quartiers suscitent un intérêt grandissant de la part des ménages plus fortunés.

La transformation de ces secteurs pose le défi du maintien de la mixité sociale. Le Plateau Mont-Royal est souvent donné comme exemple de quartier où il est de plus en plus difficile voire impossible de se loger à prix abordable mais il est loin d'être le seul.



L'enjeu est de taille. Dans ces quartiers qui comptent souvent parmi les plus anciens, on retrouve aussi un pourcentage élevé de personnes seules, de familles monoparentales et de ménages dont les revenus sont inférieurs à la moyenne montréalaise, de même qu'un taux de chômage élevé. La rareté des logements et les augmentations de loyer ou les reprises de possession qui en découlent, augmentent la vulnérabilité de cette population.

De l'avis de plusieurs experts, les tendances laissent entrevoir maintenant une accentuation de la polarisation socioéconomique entre le centre de l'île de Montréal, le reste de l'île et les banlieues périphériques. À cet égard, mentionnons que la recherche effectuée pour la Ville de Montréal par madame Francine Dansereau (2002) propose un premier diagnostic fort intéressant sur la division sociale de l'espace montréalais et brosse un tableau intéressant des mesures qui se pratiquent ailleurs et qui pourraient inspirer le débat montréalais.

Pour certains, la solution passe tout simplement par la requalification du milieu. Aux yeux de plusieurs, cette approche annonce la gentrification du milieu et l'exode des classes populaires.

Bâtir son quartier est d'avis qu'il faut plutôt miser sur l'intégration socio-économique des personnes vulnérables, le développement économique et la création d'emplois locaux, la prise en charge du milieu par les résidents, l'accueil des immigrants et l'ajout d'équipements publics sont autant d'enjeux, une approche territoriale multisectorielle, adaptée à chaque quartier, et réalisée en étroite collaboration avec les citoyens de ces quartiers, les partenaires locaux et les organismes communautaires.

Une chose est certaine : l'enjeu est de taille. La Ville devra s'attaquer beaucoup plus résolument à ces questions au cours des prochaines années, si elle veut éviter une véritable fracture de son territoire.

Une préoccupation majeure des participants au Sommet de Montréal

Lors du Sommet, l'administration municipale a clairement reconnu l'importance de la crise du logement qui sévit à Montréal. L'habitation à Montréal a été une des principales préoccupations exprimées par les 41 sommets sectoriels et d'arrondissements. L'administration et tous les arrondissements se sont engagés à tout mettre en oeuvre pour réaliser le vaste chantier de 5000 logements sociaux et communautaires annoncé en janvier 2002.



Le contrat de ville signé entre la Ville et le gouvernement du Québec faisait le même constat : «plus de 126 000 ménages montréalais consacrent au-delà de 50 % de leur revenu pour se loger et le parc de logements à loyer modique de l'Office municipal d'habitation de Montréal ainsi que les logements communautaires des coopératives et organismes à but non lucratif ne suffit pas à la demande ».

Par le contrat de ville, le gouvernement du Québec et la Ville convenaient également que l'essentiel des interventions de revitalisation urbaine devaient être dirigées vers un certain nombre de zones prioritaires d'intervention clairement identifiées.

Un partenaire majeur de l'Opération 5000 logements

Dès le lendemain du lancement de l'opération Solidarité 5000 logements, Bâtir son quartier s'est employé à mettre en œuvre cet important chantier. Au total, Bâtir son quartier a soumis dans le cadre de l'opération 60 projets totalisant une possibilité de 2065 unités de logement. Ces projets sont répartis dans 12 arrondissements de la Ville (17 quartiers). Plusieurs de ces projets sont déjà en chantier.

La mise en place des nouvelles structures municipales mais aussi l'ampleur de cet important chantier ont occasionné des retards dans le traitement des dossiers. Plusieurs projets ont été plus difficiles à développer, compte tenu notamment de la contamination des sols et/ou de la fébrilité du marché ou des changements de zonage requis.

Mais la plus grande partie des projets seront finalement livrés dans la première moitié de l'année 2005. Suite aux représentations effectuées par les GRT, le processus municipal de traitement et d'engagement des dossiers s'est accéléré au cours des derniers mois comme s'y étaient engagés le maire et le nouveau responsable politique du dossier.

Il faut déjà préparer la suite

Lors du sommet, l'administration municipale s'est engagée à « préparer la suite aux 5000 logements, notamment obtenir les engagements des gouvernements sur le financement récurrent des programmes ».

Le 11 février dernier, le ministre Jean-Marc Fournier annonçait que le gouvernement du Québec allait devancer la programmation 2005-2006 du programme AccèsLogis Québec et autoriser sa mise en œuvre dès le 1^{er} avril 2004. Cet ajout de quelques 700 unités pour Montréal ne suffit



malheureusement pas pour permettre la mise en chantier de tous les projets déjà à l'étude à la Ville.

Actuellement, les organismes communautaires en habitation préparent des dizaines de nouveaux projets et ont déjà identifié des sites disponibles. Des exemples : le site du centre de tri de Postes Canada et les terrains du CN dans le Sud-Ouest, les terrains de l'Hôpital Louis-Hippolyte-Lafontaine dans Mercier, les terrains qui avoisinent le Pont Jacques-Cartier dans le Centre-Sud, le site des Ateliers municipaux dans la Petite-Patrie, des terrains vacants dans Rosemont, etc.

Ces projets, issus de la communauté, sont une illustration concrète des besoins qui ne sont pas comblés. Mais ils démontrent aussi une volonté claire des citoyens de ces quartiers d'agir en faveur dans le développement de leurs quartiers ou de leur ville, de proposer des réponses concrètes, de s'impliquer activement et le plus souvent bénévolement et de prendre en charge leur habitat.

Pour réaliser ces projets, il faudra toutefois pouvoir compter sur une programmation annuelle audacieuse.



RECOMMANDATIONS

Un engagement clair face au logement social

Comme nous l'avons mentionné précédemment, Bâtir son quartier est d'avis doit profiter de l'occasion du plan d'urbanisme pour préciser ses orientations en matière d'habitation et se doter d'un plan d'action audacieux qui s'intéressera particulièrement à la prise en charge de l'habitat et la satisfaction des besoins des personnes à faibles et moyens revenus.

Se basant sur ses 27 années d'expérience et son implication soutenue dans les quartiers montréalais, Bâtir son quartier formule les recommandations suivantes :

Recommandation 1

Étant donné que la crise actuelle et la question du logement en général revêtent actuellement et pour les années à venir, une importance de premier plan à Montréal,

Étant entendu qu'une partie de la population de Montréal ne possède pas les ressources financières nécessaires pour accéder à un logement approprié ou éprouve des besoins particuliers en logement,

Compte tenu de la nécessité de maintenir à l'échelle de la Ville, des arrondissements et des projets une société inclusive et la diversité de la population et de répondre aux besoins des différents types de ménages,



Bâtir son quartier recommande :

Que le nouveau plan d'urbanisme de la Ville énonce clairement que l'habitation, la prise en charge de l'habitat et la satisfaction des besoins constitueront au chapitre de l'habitation une des grandes priorités de l'administration municipale.

Recommandation 2

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville favorise l'accès à la propriété collective via les coopératives et les organismes sans but lucratif.

Recommandation 3

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville encourage l'implication des résidants et des communautés locales dans la gestion des habitations à loyer modique.



Un nouveau chantier pour les dix prochaines années

Recommandation 4

La réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif constitue une réponse adéquate pour faire face à la pénurie actuelle. Or, la majorité des logements prévus dans le cadre de l'opération Solidarité 5000 logements seront livrés d'ici la fin de 2005. Il faut déjà prévoir la suite et s'assurer que d'autres logements deviendront disponibles en 2006 et au cours des années subséquentes.

Lors du Sommet de Montréal qui s'est tenu en avril 2002, la Ville de Montréal estimait à 90,000 unités d'habitation le potentiel brut de développement résidentiel sur l'île. La proposition de plan d'urbanisme propose que la Ville se donne pour objectif la construction de 60 000 à 75 000 logements au cours de la période 2004-2014. C'est là un objectif ambitieux mais nécessaire. On prévoit d'ailleurs, entre 2004 et 2014, une augmentation de 150 000 ménages dans la région métropolitaine,

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville s'engage à réaliser un grand chantier de l'habitation dont une nette proportion, fondée sur les besoins, sera constituée de logements sociaux.

Recommandation 5

Bâtir son quartier recommande :

Que l'administration municipale annonce immédiatement son intention de donner suite à l'Opération Solidarité 5000 logements et s'engage à soutenir la réalisation d'au moins 2000 nouvelles unités de logements coopératifs et sans but lucratif par année pour les dix prochaines années dans le cadre du grand chantier de l'habitation.



Recommandation 6

La Ville de Montréal est aux prises avec des problématiques qui relèvent aussi de la responsabilité de la communauté métropolitaine et des gouvernements. Le retrait du gouvernement fédéral en 1994 a eu des impacts importants sur la production des logements sociaux. Il aura fallu sept ans d'efforts et de mobilisations pour relancer en janvier 2002 à Montréal un véritable chantier de construction de nouveaux logements sociaux. La crise actuelle interdit qu'on puisse à nouveau faire du surplace.

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville s'engage à exercer un leadership fort auprès des gouvernements et de la communauté métropolitaine pour que Montréal dispose des fonds requis pour la construction et la rénovation de logements requis pour les dix prochaines années, et mobilise en ce sens tous ses partenaires.

Une vision pour l'ensemble du territoire

Recommandation 7

Bâtir son quartier est d'avis que la construction de logements sociaux et la revitalisation des quartiers prioritaires doivent constituer une priorité de tous les arrondissements de l'île.

Actuellement, la proportion de logements sociaux publics et de logements coopératifs et sans but lucratif varie de 0 à 22% selon les arrondissements.

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville développe, en collaboration avec les arrondissements, un plan d'ensemble pour la réalisation de projets de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire et que cela constitue une priorité de tous les arrondissements.



Reconstitution d'une banque de terrains publics

Recommandation 8

La construction de logements publics ou communautaires suppose d'entrée de jeu l'acquisition de terrains.

À plusieurs reprises dans le passé et aussi à l'occasion de l'Opération Solidarité 5000 logements, la Ville a mis à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux des terrains acquis par elle ou par les sociétés para municipales. Or, cette réserve de terrain est à toute fin pratique maintenant épuisée.

Les groupes promoteurs dépendent de l'acceptation de leurs projets et n'ont pas les moyens de procéder à des acquisitions, avant d'avoir obtenu l'engagement conditionnel de leur projet. À cet égard, ils doivent pouvoir compter sur l'action des pouvoirs publics.

Le développement du site Angus dans les années 1980 est un bon exemple de ce qui pourrait être fait dans un certain nombre de cas. Dans ce cas, la Ville a d'abord procédé à l'acquisition des terrains disponibles qui appartenaient au CP. Elle les a ensuite revendus, sans pertes, à des promoteurs privés et à moindres coûts à des OSBL et aux coopératives d'habitation intéressées. Cette approche a présidé à la naissance d'un nouveau quartier montréalais qui compte au total plus de 2600 unités d'habitation, dont plus de 40% ont été réalisés à l'aide des groupes de ressources techniques (dont Bâtir son quartier) pour ensuite être remis à des OSBL et des coopératives. Ce quartier est maintenant reconnu comme un exemple réussi de mixité et de cohésion sociale.

Bâtir son quartier expérimente des approches nouvelles, impliquant des capitaux publics, semi-publics et privés « patients » qui pourraient être soutenues par la ville dans le but de retirer du marché des sites offrant des opportunités intéressantes à un coût acceptable. De telles ententes seront d'autant plus faciles à réaliser si la Ville accepte, à certaines conditions, d'anticiper sur les programmations à venir. Tous les sites disponibles n'ont pas la même envergure. Cette approche faciliterait grandement la réalisation, par exemple, de projets d'insertion dans des îlots existants dans des quartiers où les grands sites à construire sont plus rares. Les sociétés para-municipales et plus particulièrement la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) devraient être mises à contribution.



Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville reconstitue rapidement, à l'échelle de l'île, une réserve de terrains municipaux ou publics aux fins du logement social.

Recommandations 9

Bâtir son quartier recommande :

Que les sociétés para-municipales soient mandatées pour procéder à certaines acquisitions, en collaboration avec les groupes de ressources techniques en habitation pour faciliter la réalisation de nouveaux projets.

Recommandation 10

On dénombre partout sur l'île plusieurs sites d'intérêt appartenant à des grandes entreprises publiques ou à caractère public. Ils sont souvent situés dans des secteurs que le plan d'urbanisme propose de développer à de nouvelles fins, quand ils ne sont pas eux-mêmes directement appelés à changer de vocation.

Le développement de ces sites pose des défis complexes. Plusieurs d'entre eux recèlent de vastes espaces verts et des éléments significatifs du patrimoine bâti qui méritent aussi d'être préservés au profit des communautés locales.

Les négociations qui ont eu cours autour du projet de développement du secteur Benny Farm ou des terrains de Radio-Canada démontrent que Ville peut influencer avec succès la mise en valeur des sites appartenant à de grandes entreprises publiques.

La Ville est d'autant plus justifiée de conduire de telles négociations que la mise en valeur de ces sites occasionne habituellement d'importantes dépenses publiques, au niveau de la décontamination ou de la mise en place de nouvelles infrastructures



Bâtir son quartier recommande :

Qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public, la Ville et aux arrondissements agissent avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage et que la Ville procède rapidement à un inventaire de ces sites et de leurs nouvelles utilisations possibles.

Recommandation 11

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville s'entende avec les grandes entreprises publiques ou à caractère public de son territoire pour que celles-ci acceptent de se comporter en citoyens modèles et que la mise en valeur des sites dont elles entendent disposer soit précédée d'une véritable démarche de planification urbaine menant à l'adoption d'un plan de développement sujet à un véritable processus de consultation publique.

De nouvelles règles du jeu pour les grands projets privés.

Recommandation 12

De plus en plus, les administrations municipales reconnaissent maintenant l'importance de s'assurer que dans les collectivités locales et tous les grands projets privés, on réserve une portion d'unités aux promoteurs de logement social.

L'étude réalisée pour la Ville de Montréal en 2002 par une équipe de chercheurs dirigée par Francine Dansereau brosse un tableau intéressant des mesures qui se pratiquent ailleurs et qui devraient inspirer le débat montréalais.

En France, la Loi d'orientation pour la ville ainsi que la Loi Solidarité et Renouvellement urbains prévoient que les agglomérations de 50,000 habitants doivent comporter un minimum de 20% de logements sociaux. Au



Canada, plusieurs villes d'Ontario et de Colombie britannique ont adopté des politiques de zonage d'inclusion. En Ontario, une directive gouvernementale (1997 et 2003) matière exige des municipalités qu'elles prévoient dans leur plan d'urbanisme et les règlements afférents, des dispositions favorisant le logement abordable. A Vancouver, on a institué une règle qui permet à la Ville de négocier la mise de côté de terrains lors d'une demande de modification de zonage obligeant les promoteurs à attribuer 20% des logements à des projets sociaux. Des mesures similaires ont cours dans plusieurs villes américaines.

D'autres villes ont développé d'autres types de pratiques qui ont plutôt trait au financement de nouveaux logements sociaux. À Boston, un programme de contribution financière des promoteurs privés à un fonds de développement abordable a été utilisé entre 1986 et 2000 pour la construction de 5000 unités de logement. Ailleurs, les promoteurs de projets dépassant un certain seuil en nombre d'unités ont l'obligation de prévoir un pourcentage d'unités dites abordables, en échange de bonus de densité. Les promoteurs ont l'option de contribuer à un fonds voué aux initiatives en logement ou de construire les unités sur un autre site. De façon générale, au-delà des obligations auxquelles ils doivent se plier, les promoteurs ont habituellement droit soit à des subventions soit à des incitatifs financiers ou autres.

À Montréal, l'hypothèse d'adopter de nouvelles règles pour le financement et la construction de logements sociaux a été évoquée à plusieurs reprises par le responsable de l'habitation au sein du comité exécutif. En août 2003, un document de la Ville indiquait que cette question serait examinée plus en détail dans le cadre d'une étude de la Direction de l'habitation.

Entre-temps, la question se pose avec de plus en plus d'acuité. Récemment encore, l'Office de consultation de Montréal suggérait à l'administration municipale de revoir en grande partie l'imposant projet de la Porte Sainte-Marie dans le quartier Centre-Sud afin que le promoteur fournisse davantage de garanties sur la réalisation de logements sociaux. Des débats similaires vont avoir lieu dans les différents quartiers de la ville, au fur et à mesure que des sites industriels ou institutionnels sont convertis pour des usages résidentiels. Toutefois, aucune règle n'encadre ces débats, ce qui indispose aussi bien les promoteurs que les communautés locales. De plus, les services municipaux sont plutôt d'avis que l'adoption de nouvelles règles nécessitera des modifications à la charte de la ville ou à la loi sur l'aménagement.



Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville soumette rapidement à la consultation publique des propositions à l'égard du développement et du financement de logements sociaux dans le cadre des projets privés.

Un plan pour chaque arrondissement

Recommandation 13

Lors du Sommet de l'arrondissement Verdun tenu en avril 2002, le président Georges Bossé lançait l'idée que l'arrondissement puisse réaliser 100 unités de logement social par année au cours des 5 prochaines années. Pour concrétiser cette proposition, le Centre local de développement de Verdun a développé avec Bâtir son quartier et d'autres partenaires un Plan de développement du logement social dans l'arrondissement.

Ce plan a fait consensus auprès de toutes les parties impliquées, soit le Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun (C.A.C.V.), le projet PAL (organisme qui vient en aide aux personnes en prise avec des problèmes de santé mentale), le CLSC, Bâtir son quartier et le service d'urbanisme. Le plan a été soumis au conseil d'arrondissement en janvier 2004.

Le plan proposé comporte des objectifs chiffrés et toute une série de mesures visant à faciliter l'atteinte des objectifs. Il s'appuie sur une analyse pointue des données statistiques disponibles pour l'arrondissement: groupes d'âge, composition et taille des ménages, parc de logement, revenus, typologie des logements, etc.). De plus, il repose sur une connaissance pointue des problématiques et des enjeux sociaux et urbains locaux.

Bâtir son quartier a été parti prenante de la démarche des organismes de l'arrondissement. Des démarches similaires sont en cours, à divers degrés d'avancement dans les quartiers Rosemont et La Petite-Patrie, à Montréal Nord, dans Mercier, Hochelaga Maisonneuve et dans le Sud-Ouest notamment.



Bâtir son quartier recommande :

Que chacun des arrondissements de la ville élabore, en étroite collaboration avec les organismes du milieu, un plan de développement du logement social et de revitalisation des quartiers prioritaires.

Une stratégie de revitalisation urbaine intégrée

Recommandation 14

Lors du Sommet de Montréal, les participants se sont entendus sur une stratégie de revitalisation urbaine intégrée. Le programme Renouveau urbain mis en place par le gouvernement du Québec et la Ville visait déjà des objectifs semblables.

Le projet de plan d'urbanisme reprend cette idée et propose qu'à la suite de projets pilotes, un plan intégré de revitalisation urbaine soit élaboré par chacun des arrondissements sur dix ans et soumis à une révision périodique.

Bâtir son quartier souscrit à cette approche mais avec certaines réserves.

L'expérience nous a appris que trop souvent, les administrations ne se sont préoccupées que de la requalification physique du milieu.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est justement né en 1978, en opposition aux conséquences des programmes PAQ (programme d'amélioration de quartier) et PAREL (programme d'aide à la remise en état des logements).

« Pour le comprendre, il faut remonter en 1973, au moment où le gouvernement fédéral modifie sa Loi nationale sur l'habitation. La transformation des centres-villes est alors avancée, les bulldozers ont fait le gros de leur travail de destruction, la disponibilité de terrains est assurée pour des développements futurs. Le fédéral décide donc de faire le ménage dans ses programmes de rénovation urbaine pour en lancer de nouveaux, davantage axés sur la conservation et l'amélioration des logements et des quartiers.



« Il crée alors le Programme d'amélioration de quartier (PAQ). En vertu de ce programme fédéral-provincial, les villes peuvent elles-mêmes désigner des zones dans lesquelles elles choisissent prioritairement d'intervenir pour parfaire les équipements socio récréatifs, les infrastructures municipales et la qualité de l'habitation. Le PAQ prévoit la participation des citoyens et des citoyennes. Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) finance, quant à lui, les travaux de rénovation des logements dans les zones désignées.

« Tout cela est beau sur papier. La réalité s'avère bien différente dans la plupart des 40 villes touchées au Québec. Les municipalités ont beau consulter la population, elles ne l'écoutent à peu près pas. Les rénovations domiciliaires, elles, chassent carrément les locataires en place. Une enquête, publiée en 1976 par la Clinique d'aménagement de l'Université de Montréal démontre que, dans les quartiers périphériques de Montréal, la rénovation s'est soldée par des hausses de loyer moyennes de près de 100 % et par le déménagement de 75 % des locataires »³.

Bâtir son quartier recommande :

Que la stratégie de revitalisation urbaine intégrée des arrondissements, en respect avec la dynamique des milieux, intègre nécessairement les objectifs suivants : l'intégration socio-économique des personnes vulnérables, le développement économique local, la prise en charge du milieu par les résidents, l'accueil des immigrants, l'ajout d'équipements publics et un véritable plan de développement du logement social.

Recommandation 15

Bâtir son quartier recommande :

³ Front d'action populaire en réaménagement urbain : www.frapru.qc.ca.



Que les instances communautaires locales et les groupes de ressources en habitation soient reconnues comme des interlocuteurs de premier plan et des partenaires pour l'élaboration et la mise en œuvre des plans d'action concernant le logement social et la revitalisation urbaine intégrée.

Recommandation 16

Au cours des trente dernières années, les organismes communautaires ont souvent joué un rôle de premier plan dans les quartiers montréalais.

Ils ont développé de solides réseaux d'entraide et de solidarité qui jouent un rôle essentiel au niveau de chacun des quartiers.

Ils se sont mobilisés pour la constitution de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif, des centres communautaires, des centres de services et des garderies. Ils ont milité en faveur de la création de nouveaux espaces verts. Ils offrent d'innombrables services qui profitent particulièrement aux personnes et aux ménages les plus démunis. Ils jouent un rôle essentiel au niveau de l'accueil et de l'intégration des immigrants. Ils ont conçus des projets de toutes sortes, y compris au niveau de la création d'emplois sur mesure. Ils sont mis à contribution pour la mise en œuvre locale de programmes municipaux et gouvernementaux. Ils se préoccupent quotidiennement de l'environnement et de la sécurité. Ils participent activement à la définition des priorités municipales au niveau des conseils d'arrondissement. Ils ont, ce faisant, acquis une expérience et des compétences qui doivent être reconnues.

Bâtir son quartier recommande :

Que les instances communautaires locales soient formellement associées à la définition des orientations des plans de revitalisation urbaine intégrée et à la priorisation des projets et qu'elles puissent elles-mêmes présenter certains projets.

Recommandation 17

Bâtir son quartier recommande :



Outre la construction et la rénovation de logements, les principes du maintien de la mixité sociale par l'accès à la propriété collective doivent être au cœur des plans de revitalisation urbaine.

Des équipements et des locaux communautaires

Recommandation 18

Bâtir son quartier recommande :

Une approche intégrée d'intervention implique des investissements destinés à améliorer les services collectifs : écoles, centres de la petite enfance, bibliothèques, locaux pour les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale.

Le centre communautaire du Monastère (Plateau Mont-Royal), le Mainbourg (Pointe-aux-Trembles), la Maison Saint-Charles (Pointe Saint-Charles), pour ne nommer que ceux-là, sont de bons exemples de ce qui peut être fait pour soutenir l'implication des citoyens dans leur milieu.

Que les prochains programmes d'infrastructures et de renouveau urbain comportent un volet de projets destinés à offrir de nouveaux équipements, tels des centres communautaires qui permettraient aux organismes du milieu de se loger et de se regrouper.



AUTRES CONDITIONS FACILITANTES

Partenariat et Innovation

Recommandation 19

La réalisation de nos projets doit également tenir compte de nombreux impératifs, notamment ceux du marché. Par exemple, dans le contexte actuel, il n'est pas simple de devoir renouveler une offre d'achat.

Chacun des projets est susceptible de soulever une ou plusieurs questions : changement de zonage, niveau de contamination plus important que prévu, effervescence du marché, évolution des coûts de construction, rareté de la main-d'œuvre, etc. La réalisation d'un projet implique donc une collaboration étroite entre le groupe de ressources techniques et les services municipaux.

D'autre part, tous en conviennent, les GRT et Bâtir son quartier ont joué un rôle majeur dans la mise en place de plusieurs programmes, dont le programme d'achat rénovation coop/osbl et par la suite le programme AccèsLogis.

Bâtir son quartier est également actif dans l'implantation et la mise en oeuvre de nouvelles approches, tel le Fonds d'investissement de Montréal (FIM).

Le GRT participe régulièrement à des congrès traitant de l'habitation et de l'économie sociale et collabore avec l'AGRTQ à des projets de recherche, notamment ceux de l'Alliance de recherche université-communauté (ARUC). Il s'implique activement auprès des regroupements régionaux et nationaux des organismes préoccupés par l'habitation.



Son implication soutenue dans les quartiers montréalais lui confère enfin une connaissance très grande des milieux et des besoins spécifiques à ces milieux.

Pour toutes ces raisons, Bâtir son quartier souhaite établir un véritable partenariat avec les services municipaux et avec les arrondissements.

La création d'un comité de travail permanent, par exemple, pourrait servir à:

- établir de nouvelles procédures pour simplifier l'approbation des projets soumis et à diminuer les délais;
- concevoir et définir ou valider de nouveaux programmes de développement ou de rénovation de logements destinés aux coopératives et aux OSBL;
- mettre en place des solutions innovatrices, comme dans le domaine de la réhabilitation des sols par exemple;
- préparer une politique de zonage inclusif;
- identifier des sites que la Ville pourrait réserver au développement de nouveaux logements sociaux;
- examiner des assouplissements possibles à la réglementation (au niveau des exigences en terme de stationnements, par exemple);
- proposer des mesures d'information et de sensibilisation pour contrer les préjugés qui, parfois, peuvent mettre en cause un projet;
- recommander des mesures spécifiques destinées à accroître la viabilité des projets de logements communautaires;

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville s'engage à instaurer un véritable partenariat entre elle, les arrondissements et les groupes de ressources techniques. Bâtir son quartier est prêt à collaborer à une telle démarche.



La réhabilitation des sols

Recommandation 20

La contamination des sols constitue un enjeu majeur sur le territoire de la Ville. Le niveau de contamination varie d'un site à l'autre, selon l'historique du site et les usages anciens.

Depuis 1998, pour soutenir la réalisation de projets, le gouvernement du Québec a mis en place le programme Revi-Sols. Selon la Ville, le programme mis en œuvre le 2 juillet 1998 a permis de soutenir la réalisation de 132 projets immobiliers à Montréal, dont 33% en habitation, pour des investissements dont la valeur se chiffre à près de 2 milliards. L'enveloppe de 60 M\$ a permis la réhabilitation de 206 hectares de terrains et de construire 5600 logements. C'est donc dire que l'efficacité et la rentabilité de ce programme ont été largement démontrées. Le programme a été prolongé dans le cadre du contrat de ville jusqu'en mars 2005 par l'ajout d'une somme de 15 M\$.

La poursuite de ce programme est essentielle à la réalisation des programmes de logements communautaires.

Bâtir son quartier recommande :

Que la Ville s'assure auprès du gouvernement de la disponibilité de nouveaux fonds dédiés à la décontamination des sols pour garantir la réalisation des programmations actuelles et futures de logements sociaux et que les projets qui découlent de la programmation municipale en matière d'habitation sociale et communautaire soient traités en priorité.

Recommandation 21

Bâtir son quartier recommande :



La ville doit également s'assurer que le nouveau programme annoncé par le gouvernement canadien pour les fins de réalisation de logements communautaires à la réhabilitation des sites de propriété fédérale s'applique aux anciennes propriétés de la Couronne qui ont été cédées à des entreprises paragouvernementales (telles que Postes Canada qui possède un site vacant de plus d'un million de pieds carrés aux abords du canal de Lachine).

Bilan annuel et suivi

Recommandation 22

Bâtir son quartier recommande :

Que le « chantier de l'habitation » constitué lors du sommet de Montréal se transforme en comité de suivi de la politique municipale d'habitation et de la stratégie de revitalisation urbaine intégrée

Recommandation 23

Bâtir son quartier recommande :

Que le « chantier de l'habitation » se réunisse au moins deux fois par année en présence des responsables politiques et les directions de services concernés pour commenter les bilans et les plans d'actions de la Ville et des arrondissements en ces matières, émettre des avis et formuler des recommandations aux services, au comité exécutif et au conseil municipal.



Annexe 1 :

Sommaire des recommandations

RECOMMANDATION 1

Que le nouveau plan d'urbanisme de la Ville énonce clairement que l'habitation, la prise en charge de l'habitat et la satisfaction des besoins constitueront au chapitre de l'habitation une des grandes priorités de l'administration municipale.

RECOMMANDATION 2

Que la Ville favorise l'accès à la propriété collective via les coopératives et les organismes sans but lucratif.

RECOMMANDATION 3

Que la Ville encourage l'implication des résidents et des communautés locales dans la gestion des habitations à loyer modique.

RECOMMANDATION 4

Que la Ville s'engage à réaliser un grand chantier de l'habitation dont une nette proportion, fondée sur les besoins, sera constituée de logements sociaux.

RECOMMANDATION 5

Que l'administration municipale annonce immédiatement son intention de donner suite à l'Opération Solidarité 5000 logements et s'engage à soutenir la réalisation d'au moins 2000 nouvelles unités de logements coopératifs et sans but lucratif par année pour les dix prochaines années dans le cadre du grand chantier de l'habitation.

RECOMMANDATION 6

Que la Ville s'engage à exercer un leadership fort auprès des gouvernements et de la communauté métropolitaine pour que Montréal dispose des fonds requis pour la construction et la rénovation de logements requis pour les dix prochaines années, et mobilise en ce sens tous ses partenaires.



RECOMMANDATION 7

Que la Ville développe, en collaboration avec les arrondissements, un plan d'ensemble pour la réalisation de projets de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire et que cela constitue une priorité de tous les arrondissements.

RECOMMANDATION 8

Que la Ville reconstitue rapidement, à l'échelle de l'île, une réserve de terrains municipaux ou publics aux fins du logement social.

RECOMMANDATIONS 9

Que les sociétés para-municipales soient mandatées pour procéder à certaines acquisitions, en collaboration avec les groupes de ressources techniques en habitation pour faciliter la réalisation de nouveaux projets.

RECOMMANDATION 10

Qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public, la Ville et aux arrondissements agissent avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage et que la Ville procède rapidement à un inventaire de ces sites et de leurs nouvelles utilisations possibles.

RECOMMANDATION 11

Que la Ville s'entende avec les grandes entreprises publiques ou à caractère public de son territoire pour que celles-ci acceptent de se comporter en citoyens modèles et que la mise en valeur des sites dont elles entendent disposer soit précédée d'une véritable démarche de planification urbaine menant à l'adoption d'un plan de développement sujet à un véritable processus de consultation publique.

RECOMMANDATION 12

Que la Ville soumette rapidement à la consultation publique des propositions à l'égard du développement et du financement de logements sociaux dans le cadre des projets privés.

RECOMMANDATION 13

Que chacun des arrondissements de la ville élabore, en étroite collaboration avec les organismes du milieu, un plan de développement du logement social et de revitalisation des quartiers prioritaires.

RECOMMANDATION 14

Que la stratégie de revitalisation urbaine intégrée des arrondissements, en respect avec la dynamique des milieux, intègre nécessairement les objectifs suivants : l'intégration socio-économique des personnes vulnérables, le développement économique local, la prise en charge du milieu par les résidents, l'accueil des immigrants, l'ajout d'équipements publics et un véritable plan de développement du logement social.



RECOMMANDATION 15

Que les instances communautaires locales et les groupes de ressources en habitation soient reconnues comme des interlocuteurs de premier plan et des partenaires pour l'élaboration et la mise en œuvre des plans d'action concernant le logement social et la revitalisation urbaine intégrée.

RECOMMANDATION 16

Que les instances communautaires locales soient formellement associées à la définition des orientations des plans de revitalisation urbaine intégrée et à la priorisation des projets et qu'elles puissent elles-mêmes présenter certains projets.

RECOMMANDATION 17

Outre la construction et la rénovation de logements, les principes du maintien de la mixité sociale par l'accès à la propriété collective doivent être au cœur des plans de revitalisation urbaine.

RECOMMANDATION 18

Que les prochains programmes d'infrastructures et de renouveau urbain comportent un volet de projets destinés à offrir de nouveaux équipements, tels des centres communautaires qui permettraient aux organismes du milieu de se loger et de se regrouper.

RECOMMANDATION 19

Que la Ville s'engage à instaurer un véritable partenariat entre elle, les arrondissements et les groupes de ressources techniques. Bâtir son quartier est prêt à collaborer à une telle démarche.

RECOMMANDATION 20

Que la Ville s'assure auprès du gouvernement de la disponibilité de nouveaux fonds dédiés à la décontamination des sols pour garantir la réalisation des programmations actuelles et futures de logements sociaux et que les projets qui découlent de la programmation municipale en matière d'habitation sociale et communautaire soient traités en priorité.

RECOMMANDATION 21

La ville doit également s'assurer que le nouveau programme annoncé par le gouvernement canadien pour les fins de réalisation de logements communautaires à la réhabilitation des sites de propriété fédérale s'applique aux anciennes propriétés de la Couronne qui ont été cédées à des entreprises paragouvernementales (telles que Postes Canada qui possède un site vacant de plus d'un million de pieds carrés aux abords du canal de Lachine).

RECOMMANDATION 22

Que le « chantier de l'habitation » constitué lors du sommet de Montréal se transforme en comité de suivi de la politique municipale d'habitation et de la stratégie de revitalisation urbaine intégrée



RECOMMANDATION 23

Que le « chantier de l’habitation » se réunisse au moins deux fois par année en présence des responsables politiques et les directions de services concernés pour commenter les bilans et les plans d’actions de la Ville et des arrondissements en ces matières, émettre des avis et formuler des recommandations aux services, au comité exécutif et au conseil municipal.



Annexe 2 :

Sommaire des réalisations de Bâtir son quartier par quartier

Quartier	projets	logements
Ahuntsic	9	238
Angus	18	433
Anjou	3	71
Cartierville	4	93
Centre-Sud	1	22
Centre-Ville	1	25
Côte St-Paul	9	180
Côte-des-neiges	2	36
Hochelaga-Maisonneuve	60	1242
Laprairie	1	16
Lasalle	2	41
Longueuil	2	38
Mercier	9	196
Montréal-Est	2	114
Montréal-Nord	6	150
Petite-Bourgogne	12	198
Petite-Patrie	13	344
Pierrefonds	2	16
Pointe St-Charles	64	1110
Rivière-des-Prairies	7	147
Rosemont	22	513
Saint-Hubert	1	12
Saint-Rémy-de-Napierville	1	12
St-Henri	24	385
St-Michel	3	47
Verdun	11	163
Ville-Émard	3	46
Villeray	9	181
Total des projets réalisés:	301	6069



Annexe 3

Principaux documents de référence

Assemblée nationale du Québec. Document de consultation : *mandat d'initiative sur le logement social et abordable*. Commission de l'aménagement du territoire, septembre 2002.

Association des groupes de ressources techniques du Québec. *Les groupes de ressources techniques*. AGRTQ, mai 2003.

Association des groupes de ressources techniques du Québec. *Pistes de réflexion pour une politique cadre en habitation*. AGRTQ, novembre 2003.

Association des groupes de ressources techniques du Québec. *Mémoire remis à M. Yves Séguin, ministre des finances : consultation pré-budgétaire*. AGRTQ, janvier 2004.

Bâtir son quartier. *Document d'information*. Bâtir son quartier, groupe de ressources techniques, février 2003.

Bâtir son quartier. *Bilan 2002 et plan d'action 2003*. Mars 2003.

Chantier de l'économie sociale. *Réalisme et lucidité ne doivent pas tuer toute ambition* : mémoire présenté à monsieur Yves Séguin, Ministre des Finances dans le cadre des consultations pré-budgétaires, janvier 2004.

CLD Verdun. *Plan de développement du logement social dans l'arrondissement Verdun 2003-2004-2005*. Table sur le logement social, Centre local de développement de Verdun, 2003.

Communauté métropolitaine de Montréal. *Des mesures fiscales pour favoriser la construction de logements locatifs et abordables : vers un rétablissement de l'équilibre entre l'offre et la demande*. Communauté métropolitaine de Montréal, juin 2003.

Dansereau, Francine et Gérard Divay, Damaris Rose, Gilles Sénécal, Anne-Marie Séguin et Loïc Aubree. *Analyse comparative des politiques et interventions en habitation*. Inrs-Urbanisation, Culture et Société, mars 2001.



Dansereau, Francine, et Stéphane Charbonneau, Richard Morin, Anne Revillard, Damaris Rose et Anne-Marie Séguin. *La mixité sociale en habitation. Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, mai 2002.*

Ducharme, Marie-Noëlle et Yves Vaillancourt. *Portrait des organismes sans but lucratif d'habitation sur l'île de Montréal. Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales, en collaboration avec la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), 2002.*

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). *Pour en finir avec la crise du logement : mémoire présenté à la Commission parlementaire sur le logement social et abordable. Frapru, octobre 2002.*

Front d'action populaire en réaménagement urbain : www.frapru.qc.ca.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). *Parlons-en de déficits... : mémoire présenté à monsieur Yves Séguin, Ministre des Finances dans le cadre des consultations pré-budgétaires, janvier 2004.*

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). *Dossier noir : logement et pauvreté au Québec. Frapru, janvier 2004.*

Goulet, François. *Les politiques d'inclusion, une revue de la littérature. Montréal : Service de développement économique et du développement urbain, Direction de l'habitation, Ville de Montréal, août 2003.*

Gouvernement du Québec. *Québec annonce un programme d'aide d'urgence en vue du 1^{er} juillet 2004. Cabinet du ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, Communiqué, le 11 février 2004.*

Gouvernement du Québec. *Une vision d'action commune : Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales – Région métropolitaine de Montréal 2001-2021. Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, Gouvernement du Québec, juin 2001.*

Radio-Canada nouvelle. *Plus de 16 000 ménages montréalais sont en attente d'un logement dans un HLM. Site www.radio-Canada.ca/regions/montreal/nouvelles, 23 octobre 2003.*

SCHL. *L'observateur du logement au Canada 2003. Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003.*

Ville de Montréal. *Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal. Service de l'habitation et du développement urbain, 1992*



Ville de Montréal. *Secteur habitation* : document de travail du Sommet de Montréal. Ville de Montréal, avril 2002.

Ville de Montréal. *Programme Revi-sols* : document présenté au Bureau de l'Opération Solidarité 5000 logements. Service des infrastructures et de l'environnement, Ville de Montréal, décembre 2003.

Ville de Montréal. *L'amélioration et le développement de l'habitation* : compte-rendu du Sommet de Montréal 5 et 6 juin 2002, annexe3 : propositions finales. Sommet de Montréal, Ville de Montréal, juin 2002.

Ville de Montréal et Gouvernement du Québec. *Contrat de ville de Montréal 2003-2007*.

Ville de Montréal. *Profils socio-économiques de la Ville et des arrondissements*. Service du développement économique et du développement urbain, Ville de Montréal, janvier 2004.

Ville de Montréal. *Projet de plan d'urbanisme*. Montréal, 2004.