

**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER

**Consultation publique pour l'élaboration du quatrième
plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre
la pauvreté et l'exclusion sociale**

Juin 2023

Déposé au Ministère de l'Emploi et la Solidarité sociale

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER

Consultation publique pour l'élaboration du quatrième plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale

Table des matières

Présentation de Bâtir son quartier	3
Avis : Le développement de logements sociaux et communautaires comme axe central des efforts de lutte contre la pauvreté et l'exclusion	4
Un enjeu transversal et des investissements à inscrire dans la mise à jour économique	6
Rappel des recommandations en consultation prébudgétaire.....	8
Un mot sur les organismes communautaires.....	11
Conclusion et synthèse de nos recommandations.....	12
ANNEXES.....	14
Annexe A – Exemple de projets réalisés	14
Annexe B – Récentes interventions de Bâtir son quartier dans l'espace public.....	23

*Légende photo couverture : Vue sur la Coopérative des Bassins du Havre, depuis le Parc des Bassins-à-gravier
Crédit : Denis Tremblay*

Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets immobiliers communautaires ou sociaux dans la région métropolitaine de Montréal, afin de créer milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des ménages locataires 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 industrielles, institutionnelles ou religieuses. Les formules résidentielles 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 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.

Bâtir son quartier en quelques chiffres	
Nombre d'années d'activité	46
Nombre d'employé(e)s	50
Nombre de projets d'habitation communautaire ou sociale réalisés (voir exemples en annexe A)	464
Nombre de logements créés	15 307 Correspond à une valeur foncière d'environ 2 G\$
Nombre de projets d'infrastructure communautaire (non résidentiels)	41 (471 000 pi ²)
Nombre de projets/logements en cours de réalisation*	44 projets 2942 logements
Nombre de logements des projets en émergence*	5426
Coûts totaux de réalisation des projets dont le chantier a débuté ou s'est poursuivi en 2022	511 M\$

* Au 31 décembre 2022

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 15 307 logements communautaires dans 464 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).

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier offrent une réponse positive et solidaire à un grand nombre de défis sociétaux, car elles permettent notamment :

- la sauvegarde du parc immobilier locatif et la remise en état des ensembles insalubres;
- la valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel;
- un parcours résidentiel adapté pour la population vieillissante;
- la transformation des secteurs géographiques et quartiers dévitalisés;
- le développement d'un réseau de soutien pour les personnes immigrantes ou isolées;
- l'accès à des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes en situation précaire ou marginalisées;
- de plus, les interventions s'inscrivent d'emblée dans une approche de transition socioécologique.

Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement : le Fonds d'investissement de Montréal (FIM) et le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM), respectivement depuis 1997 et 2007. Consultez notre dernier [rapport annuel interactif](#).

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

Avis : Le développement de logements sociaux et communautaires comme axe central des efforts de lutte contre la pauvreté et l'exclusion

De toute histoire, Bâtir son quartier s'est intéressé aux exercices visant à développer, actualiser et bonifier les politiques publiques susceptibles d'améliorer les conditions de vie des citoyens et citoyennes à faible et modeste revenu¹. Alors que le contexte de développement immobilier et l'état du marché évoluent rapidement, les besoins en logement, eux, demeurent criants. Les questions relatives à l'accès au logement sont d'ailleurs omniprésentes dans l'espace public, en raison de la dégradation de l'abordabilité locative au Québec² et des enjeux d'accessibilité exacerbés par la pandémie pour plusieurs types de ménages.

Tout comme dans nos mémoires présentés lors des consultations prébudgétaires ou portant sur différentes politiques et stratégies gouvernementales, nous tenons à rappeler que :

- Le logement est un déterminant important de santé et de bien-être pour les citoyens et citoyennes.
- Le paiement du loyer constitue un poste de dépense majeur dans le budget des ménages à faible ou modeste revenu et devoir y consacrer plus de 30% de leurs revenus les amène à négliger d'autres dépenses essentielles (alimentation, chauffage, habillement, éducation, santé dentaire, etc.).
- L'accès à un logement de qualité, adapté à ses besoins et à ses capacités de payer favorise la stabilité résidentielle et une participation active sur le marché du travail ou dans sa collectivité.
- Le stress induit par une situation résidentielle précaire ou inadaptée a un impact sur les familles et, par ricochet, sur les tout-petits.
- Avoir accès à un réseau solidaire de proximité constitue un rempart en période de crise individuelle (perte d'emploi, deuil, problèmes de santé physique ou mentale, etc.) ou sociétale (sanitaire, économique, climatique) qui peut prévenir un glissement vers une situation précaire, une désorganisation, de l'instabilité résidentielle ou de l'itinérance.
- Plusieurs populations sont victimes de discrimination dans leur recherche de logement, notamment les familles nombreuses, les ménages immigrants et les minorités visibles, les personnes sans emploi ou occupant un emploi précaire, etc.
- Le parc locatif financièrement accessible pour les ménages à faible et modeste revenu s'effrite à un rythme effréné, poussé par un déséquilibre entre l'offre et la demande, un contexte d'inflation et les enjeux de financement vécus dans la création de logements sociaux et communautaires depuis plusieurs années.

Entre 2021 et 2022, le coût du loyer moyen dans la région métropolitaine de Montréal a connu sa plus forte hausse annuelle depuis les 20 dernières années, s'établissant à 5,1%. Cette hausse est d'ailleurs beaucoup plus élevée dans certains

¹ Voir à l'annexe B, une liste des prises de parole de Bâtir son quartier dans les récents exercices de consultation publique.

² La SCHL constate 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>])

secteurs et pour certaines catégories de logement (taille et tranche de prix). Une hausse annuelle de plus de 100\$ (soit près de 10%) du loyer moyen des logements de 2 chambres est anticipée pour 2023, 2024 et 2025³. En outre, l'écart se creuse entre les loyers des logements occupés et des logements disponibles à la location. Les taux d'inoccupation sont sous le seuil d'équilibre de 3% et à près de 0% dans certains cas, notamment pour les logements de trois chambres à coucher et plus dans les 1^{er} et 2^e quartiles de loyers les moins dispendieux⁴. La crise du logement s'aggrave, considérant que dans la seule Ville de Montréal, selon les données du dernier recensement (2021), 144 288 ménages locataires doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger⁵.

Considérant que :

- Les projets d'habitation communautaire constituent une réponse efficace, structurante et pérenne aux difficultés résidentielles vécues par les ménages à faible ou modeste revenu, notamment en raison des opportunités de prise en charge collective et du réseau de solidarité dans lesquels ils s'insèrent.
- Les formules communautaires en habitation peuvent répondre, tour à tour ou simultanément, aux besoins en logement (et en services, le cas échéant) des familles, des couples et des personnes seules, notamment les personnes âgées et les personnes ayant besoin de soutien communautaire pour maintenir leur autonomie résidentielle.
- L'habitation communautaire permet de combler des lacunes du marché privé, les populations moins nanties ou marginalisées faisant face à des difficultés accrues dans la recherche de logement adapté à leurs besoins⁶.
- Les caractéristiques inhérentes aux projets de logements sociaux communautaires, avec à l'avant-plan la finalité non lucrative, contribuent à la création d'un parc immobilier qui protège la sécurité d'occupation et l'abordabilité financière.
- Investir dans le développement de l'habitation communautaire a des retombées positives, tant au niveau économique que social, à la fois pour les individus et pour la société.

Ainsi, il nous apparaît clair que :

Soutenir le développement de logements sociaux et communautaires doit être un axe central dans les efforts de lutte contre la pauvreté et l'exclusion du gouvernement du Québec.

³ Perspectives du marché de l'habitation, Société canadienne d'hypothèques et de logement, printemps 2023, [URL : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market-outlook/2023/housing-market-outlook-spring-2023-fr.pdf?rev=7561d576-4422-42a2-97a1-3b7ad516926a>]

⁴ Engagé.e.s pour le logement, rapport de synthèse juin 2023, Centraide du Grand Montréal, p.29, selon les données de la SCHL, Les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation par quartile de loyer, 2010-2022).

⁵ Tiré du tableau excel Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal, Profil du recensement 2021, ligne 804. Disponible à l'URL suivant : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL

⁶ À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

Un enjeu transversal et des investissements à inscrire dans la mise à jour économique

L'ampleur de la crise du logement appelle à des interventions rapides et concertées de tous les acteurs, notamment une collaboration interministérielle soutenue. En ce sens :

Les investissements en habitation sociale et communautaire – qu'ils portent sur la construction de nouveaux logements, le retrait du marché et la rénovation d'immeubles locatifs existants ou l'aide directe aux ménages – doivent figurer dans la liste des priorités défendues par plusieurs ministères en prévision de la mise à jour économique de l'automne.

En effet, la question du logement est un enjeu transversal qui touche, à la fois :

- **L'habitation et l'aménagement du territoire**

Patrimoine industriel, institutionnel et religieux excédentaire à valoriser, parc immobilier locatif à sauvegarder et à remettre en état, quartiers, secteurs et villages dévitalisés à dynamiser, territoire urbain à optimiser, sur l'ensemble du territoire québécois, etc.

- **La santé et la solidarité sociale**

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquat ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté ou d'exclusion, mais il constitue une base solide sur laquelle construire sa vie.

Le logement est reconnu par le Ministère de la Santé et des services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé⁷. Le logement communautaire constitue une réponse transversale à une panoplie d'enjeux de santé publique, notamment l'insécurité alimentaire, le développement des enfants en milieux défavorisés, le vieillissement de la population, la désinstitutionnalisation.

En 2015, le Directeur de la Santé publique de Montréal (DRSP) 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.⁸

Dans un récent rapport sur les effets de la rareté des logements sains et abordables sur la santé⁹, la DRSP citait l'OMS (2018) en soulignant que « les interventions visant à améliorer les conditions de logement permettent de réduire les inégalités sociales et ont des effets positifs sur la santé »

⁷ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163

⁸ Directeur de la santé publique de Montréal, Rapport synthèse – Pour des logements salubres et abordables, 2015.

⁹ Effets de la rareté des logements sains et abordables sur la santé des locataires montréalais, DRSP, 2021. [URL : https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/sujets-a-z/Logement/Abordabilite_des_logements/Effets_rarete_logements_sains_abordables_sante_locataires_montrealais.pdf]

- **L'éducation et la petite enfance**

« Près d'un parent sur trois vit un stress élevé par rapport à sa situation d'habitation. Cette proportion atteint 55 % dans les familles monoparentales. »¹⁰

Le rapport de la DRSP (2015) met 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 scolaire¹¹.

- **Le vieillissement de la population**

L'habitation communautaire rejoint les priorités du gouvernement en matière de maintien à domicile des aîné(e)s, de qualité de vie et de mise en place de milieux de vie sains. Les projets communautaires répondant aux besoins en logement et en services des aîné(e)s sont variés : logements pour ménages vieillissants autonomes, résidences pour aîné(e)s en légère perte d'autonomie avec services alimentaires, de sécurité et d'animation, ressources intermédiaires (RI) pour personnes âgées en perte d'autonomie. Plusieurs projets réalisés proposent un continuum d'options résidentielles répondant à l'évolution des besoins et des aspirations des aîné(e)s et limitant des déracinements géographiques successifs au fur et à mesure que leur niveau d'autonomie évolue. Les projets peuvent être combinés avec un volet non résidentiel ou encore s'intégrer dans une approche intergénérationnelle, aux côtés d'options résidentielles dédiées aux familles et petits ménages. (Voir des exemples en projets dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier en annexe, aux pages 14 et 17.) Notons que d'ici 2030, une personne sur quatre au Québec sera âgée de plus de 65 ans¹².

- **L'économie et le travail**

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. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi¹³. Ce faisant, l'accès à un logement communautaire peut faciliter l'intégration des personnes immigrantes ou en démarche de réinsertion.

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

À eux seuls, les projets coordonnés par Bâtir son quartier dont le chantier a débuté ou s'est poursuivi en 2022, représentent des coûts de réalisation de 505 M\$, 125 M\$ en transactions immobilières, 2175 emplois maintenus ou créés, 26 M\$ en taxes de vente et 3,3 M\$ en taxes

¹⁰ Engagé.e.s pour le logement, rapport de synthèse juin 2023, Centraide du Grand Montréal, p.40. Selon une [étude de l'Observatoire des tout-petits](#).

¹¹ 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.

¹² Selon l'Institut de la statistique du Québec. [URL : <https://tout-petits.org/actualites/2023/chronique-vieillesse-de-la-population-un-defi-pour-les-tout-petits/>]

¹³ (Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164)

municipales et scolaires annuelles estimées¹⁴. Alors que les mises en chantier de logements locatifs connaissent un ralentissement important dans la région métropolitaine (30% entre 2021 et 2022)¹⁵, le milieu de l'habitation communautaire peut être un donneur d'ouvrage significatif.

- **La sécurité publique**

Notamment en soutenant la stabilité résidentielle et l'encadrement des personnes itinérantes dont une proportion significative vit également avec des enjeux de santé mentale et/ou de toxicomanie. Il demeure en ce sens d'actualité de poursuivre les efforts visant à stopper l'effritement du parc de maison de chambres¹⁶ (plus spécifiquement à Montréal), qui constituent souvent le dernier rempart contre l'itinérance.

L'accès à une ressource communautaire d'hébergement protège également les personnes qui font face à un danger, tel que les victimes de violence ou les personnes en situation de crise.

- **L'environnement**

Un parc immobilier financièrement accessible, réparti sur l'ensemble du territoire, accroît la capacité des personnes moins nanties, vulnérables ou marginalisées à faire face aux impacts des changements climatiques. Un logement de qualité devient un refuge, notamment en situation d'événements météorologiques majeurs. L'habitation communautaire porte d'ailleurs dans son ADN les caractéristiques susceptibles de renforcer la résilience des collectivités en contexte de crise (gestion démocratique, solidarité et entraide, finalité sociale, etc.).

Rappel des recommandations en consultation prébudgétaire

En février dernier, nous soumettions au ministre des Finances, Monsieur Éric Girard, nos recommandations dans le cadre de la consultation prébudgétaire. Nous tenons à les rappeler aujourd'hui, avec quelques mises à jour, car elles résument les éléments à mettre en place par le gouvernement du Québec pour soutenir le développement de l'offre de logements sociaux et communautaires, dans une perspective de lutte contre la pauvreté et l'exclusion.

No	Recommandation	Potentiel
1	Allouer les ressources nécessaires pour permettre la réalisation à court terme des projets d'habitation communautaire déjà retenus dans les programmations antérieures, dont le niveau d'avancement permettrait une mise en chantier dans les 18 prochains mois.	<i>En date du 27 juin 2023, à Bâtir son quartier seulement, les projets ayant obtenu un engagement dans une programmation antérieure d'AccèsLogis, mais n'ayant pas, à</i>

¹⁴ Rapport annuel 2023, Bâtir son quartier, p.34, [URL : <https://indd.adobe.com/view/3590f286-8aa4-4199-801f-7d2fd8aa16d7>]

¹⁵ Les grands indicateurs du logement locatif dans le Grand Montréal, Juin 2023 Communauté métropolitaine de Montréal. [URL : https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Portrait_logement_locatif_5secteursCMM_Juin2023_F.pdf]

¹⁶ 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>

	<i>*En février 2023, on estimait à environ 5000 logements sociaux ou communautaires qui pourraient ainsi être en chantier au Québec.</i> →	<i>l'heure actuelle, les fonds suffisants pour entamer un chantier comptent 1099 logements potentiels (13 projets). 2 projets sont actuellement en appel d'offres pour un entrepreneur (348 log.) et 3 sont en attente d'une réponse suite au dépôt d'une demande de financement dans l'Initiative pour la construction rapide de logements (programme fédéral).</i>
2	Établir une programmation pluriannuelle aux fins des programmes destinés au logement abordable, social et communautaire (notamment le Programme habitation abordable Québec, Programme de supplément au loyer) sur la base d'une entrée continue¹⁷ et rendre disponibles les budgets dès les premières années d'une planification quinquennale. Alléger l'administration des programmes et la reddition de comptes pour les organismes à but non lucratif.	5000 logements annuellement, réduction des délais
3	Mettre en place une aide à la mise de fonds destinée aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d'habitation pour faciliter leur intervention sur le marché et parallèlement prioriser le Programme Rénovation Québec (PRQ) en vertu duquel les dépenses sont partagées avec les villes participantes. Les critères du programme devraient être allégés et rendre prioritaires les interventions de maintien du parc existant réalisées par des organismes à but	3000 logements annuellement

¹⁷ La sélection des projets par le biais d'appels de propositions dans le cadre des mesures d'aides au logement abordable (PHAQ, fonds fiscalisés) ne constitue aucune garantie pour le gouvernement que les meilleurs projets seront retenus, les résultats de l'appel ne seront que l'image des opportunités qui étaient présentes au moment de l'appel. Or l'immobilier a besoin de prévisibilité pour diriger les opportunités vers des réalisations concrètes. L'entrée continue demeure la meilleure des options pour la gestion des mesures adoptées pour le financement de l'habitation communautaire et abordable.

	non lucratif ou des coopératives d'habitation ¹⁸ de façon à pérenniser le caractère d'abordabilité des logements ainsi rénovés. Parallèlement, il y aurait lieu d'augmenter le nombre d'unités de supplément au loyer et de réserver un certain nombre d'unités pour ce type de projets de façon à réduire le loyer des ménages à faible revenu occupant ces logements.	
4	Intégrer des conditions avantageuses de financement pour le logement abordable à but non lucratif par le biais de prêts à des taux inférieurs et par le biais de prêts patients.	Réduction des contributions
5	Harmoniser la Taxe de vente du Québec à la Taxe fédérale sur les produits et services en ce qui concerne le logement social et le statut de municipalité.	Réduction des contributions
6	Accélérer* la mise en place du Programme de financement de l'habitation (PFH) en rendant disponibles dès mars 2023 des prêts de démarrage pour le développement de tout projet d'habitation abordable à but non lucratif. <i>*Nous souhaitons ajouter qu'il importe aussi d'élargir la portée du PFH, le rendant aussi accessible pour les projets retenus dans les fonds fiscalisés et autres.</i>	Accélération de la mise en œuvre des projets
7	Conclure dès 2023 avec le gouvernement du Canada une entente-cadre pour l'ensemble des fonds issus de la Stratégie nationale sur le logement et établir un guichet unique canalisant la totalité de ces fonds pour le financement du logement abordable et communautaire au Québec.	Cohérence entre les interventions gouvernementales et accélération de la mise en œuvre
8	Inclure dans l'entente-cadre les sommes prévues dans le fonds d'accélération afin qu'elles soient rendues disponibles dès cette année pour la réalisation de logements abordables.	Permettre au Québec d'obtenir sa quote-part des 4 milliards prévus sur 5 ans

¹⁸ Les interventions en rénovation du secteur de l'habitation communautaire présentent les meilleures garanties en matière de pérennité du caractère abordable du logement, une fois celui-ci rénové, puisque le coût du loyer n'évoluera qu'en fonction de l'augmentation des coûts réels d'exploitation.

9	Exclure de l'application de la loi M-30 les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif qui réalisent des projets de logements abordables communautaires à l'aide de fonds fédéraux.	Cohérence entre les interventions gouvernementales et réduction des délais
10	Harmoniser la législation entourant les fonds régionaux, tels que le fonds du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal, avec l'ensemble des initiatives de financement du logement abordable du gouvernement du Québec auxquels les municipalités sont appelées à contribuer financièrement. *Nous notons que le projet de loi 31 prévoit une modification à la Loi sur la CMM qui permettrait à celle-ci de rembourser les municipalités qui contribueraient à des projets réalisés dans le cadre du PHAQ ou d'un fonds fiscalisé.	Clarifier l'admissibilité du remboursement aux municipalités de leurs contributions

Un mot sur les organismes communautaires

Si nous tenons à ce que chaque ménage ait accès à une unité résidentielle adaptée à ses besoins et à sa capacité de payer, nous ne pouvons exprimer ce souhait indépendamment de celui d'un accès tout aussi privilégié à des milieux de vie sains, dynamiques, animés et durables, dans des secteurs bien desservis en services.

Les organismes communautaires montréalais interviennent dans presque tous les secteurs de la société : habitation, éducation, emploi, santé, loisirs, gestion d'équipements collectifs, alimentation, petite enfance, etc. Ils contribuent grandement à la protection et l'épanouissement des ménages montréalais, en favorisant le développement de liens sociaux et en tissant un filet de solidarité qui peut faire toute la différence dans le quotidien des citoyens et citoyennes, peu importe leur revenu, leur âge, leur origine, leur occupation, leur situation familiale. C'est d'autant plus important en période de crise, qu'il s'agisse d'une crise du logement qui fragilise la situation économique des ménages à faible ou modeste revenu, d'une crise sanitaire qui entraîne de l'isolement et un accès plus difficile aux ressources essentielles ou d'une crise climatique dont les impacts touchent en premier lieu les personnes vulnérables ou marginalisées.

Soutien communautaire

Le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC) est une pratique qui a fait ses preuves au Québec. Toutefois, le financement qui y est consacré est largement insuffisant et précaire. Sans un financement adéquat et récurrent, le plein potentiel de cette pratique ne peut être réalisé.

Nombre organismes avec lesquels nous travaillons et qui portent des projets d'habitation destinés à des clientèles vulnérables souffrent du manque de financement au niveau du soutien communautaire. L'absence d'arrimage entre les programmes de soutien communautaire et ceux dédiés au développement de l'habitation est un enjeu majeur. Ce soutien est toutefois très souvent un ingrédient essentiel pour assurer le maintien de l'autonomie résidentielle des occupants et occupantes, de même que la sécurité et l'harmonie dans les milieux de vie créés.

Il importe donc de rehausser le financement du soutien communautaire en logement social, d'en assurer la récurrence.

Il est aussi important de soutenir l'action à long terme des organismes travaillant avec les personnes éprouvant des besoins particuliers en logement en rehaussant leur financement de base pour l'atteinte de leur mission sociale.

Accès à des locaux adéquats

La force du milieu communautaire reposant aussi sur sa proximité par rapport à la demande : il importe que les organismes communautaires puissent réaliser leurs activités dans les secteurs où ils sont implantés. À Montréal, notamment dans les quartiers centraux, accéder à un local adéquat représente un casse-tête pour un nombre croissant d'organismes, notamment dans le contexte de reprise par le Centre de services scolaires de Montréal de plusieurs de ses immeubles excédentaires. Ceux-ci logeaient des organismes locaux depuis de nombreuses années, voire quelques décennies.

Le développement immobilier ne doit pas se faire au détriment des communautés locales qui ont tissé l'histoire des quartiers ni entraîner la disparition des organismes communautaires dans les secteurs en cours de requalification.

Considérant le coût des loyers commerciaux et des terrains où des locaux d'organismes communautaires ou d'entreprises d'économie sociale pourraient être construits, tant sur les grands sites que dans la trame existante des quartiers, il serait judicieux d'offrir à ces organismes un support financier à la location ou pour soutenir l'accession à la propriété.

Conclusion et synthèse de nos recommandations

L'intervention publique en habitation, un besoin essentiel pour tous, doit se poser en termes collectifs. C'est dans cette perspective que l'action gouvernementale a un impact maximal. En orientant l'investissement dans la croissance du parc locatif à but non lucratif, le gouvernement du Québec contribuera à fournir un effet de levier, à structurer les milieux visés, à protéger la pérennité des logements abordables, tout en améliorant le cadre bâti et en induisant des retombées économiques bénéfiques. En termes d'un développement durable, qui prend en compte les aspects économiques, sociaux et environnementaux, force est de constater que le rendement du parc locatif social et communautaire est supérieur et solidement adossé à des actifs.

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

Nous tenons à remercier le gouvernement du Québec pour l'opportunité de nous exprimer sur le Plan de lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Nous demeurons disponibles si vous désirez discuter plus amplement de l'impact positif du développement de logements sociaux et communautaires sur la pauvreté et l'exclusion.

Synthèse des recommandations

- Inscrire le développement de logements sociaux et communautaires comme un axe central dans le plan de lutte contre la pauvreté et l'exclusion.

- Travailler de concert avec les autres ministères afin de faire reconnaître le logement comme un enjeu majeur, incontournable et transversal et faire inscrire des investissements significatifs en faveur de la création de logements sociaux et communautaires dans la prochaine mise à jour économique.
- Travailler avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation afin que les conditions, programmes et outils propices au développement de projets d'habitation sociale ou communautaire soient déployés; principalement des programmes dédiés, autoportants, récurrents, suffisamment dotés et à entrée continue, des ententes bilatérales conclues avec le gouvernement fédéral et des modifications législatives favorables permettant de surmonter la lourdeur administrative liée à l'administration des programmes et d'accélérer la réalisation des projets.
- Rehausser le financement du soutien communautaire en logement social (dans les projets destinés à des personnes ayant des besoins particuliers), en assurer la récurrence.
- Soutenir les organismes communautaires dont la mission est dédiée au bien-être et à la qualité de vie des ménages à faible ou modeste revenu, en rehaussant leur financement de base et en reconnaissant leurs besoins en termes d'accès à des locaux adéquats et abordables à proximité de leurs usager(ère)s.



le plus important projet jamais réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, comportait des défis réglementaires et techniques majeurs liés notamment à la présence des infrastructures de transport collectif (station de métro et nouveau terminus d'autobus). Sa localisation contribue à accroître efficacement la densité résidentielle du secteur, un objectif inscrit au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) pour cette aire TOD (transit oriented development), tout en répondant à des besoins importants en termes de logements financièrement accessibles adaptés aux besoins des personnes âgées de ce quartier central.

Architecture et illustration (1^{ère} page) : L'Œuf / Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert

Architecture (2^e page) : Lapointe Magne et associés / Crédit photos : 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 pi², 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 pi² 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)

L'Anonyme : un nouveau modèle de maison de chambres à haut seuil d'acceptabilité



En décembre 2021, le premier projet résidentiel de L'Anonyme, une maison de chambres à haut seuil d'acceptabilité, reposant sur l'approche de réduction des méfaits, a été inauguré. Il s'agit d'une réalisation unique en son genre au Québec. Le 3629 constitue une option résidentielle pour les personnes sans domicile fixe marginalisées qui ne se qualifient pas pour les ressources publiques et les projets communautaires existants. Les locataires bénéficient du soutien, à leur demande, des ressources communautaires et/ou institutionnelles mises à leur disposition sur le territoire. Ils ne sont toutefois pas obligés de s'engager dans une démarche de changement de leurs habitudes de vie.



L'immeuble, auparavant reconnu pour son état d'insalubrité et les activités criminelles qui s'y déroulaient, a subi des rénovations majeures et propose maintenant 14 chambres, une cuisine commune complète et des salles de rencontres. Cette intervention a bénéficié d'une large mobilisation d'acteurs communautaires, publics et politiques locaux qui croyaient en la mise en œuvre d'actions innovantes pour favoriser l'entrée et le maintien en logement des personnes marginalisées.

*Architecture : CB Architecte
Photos : Archives Bâtir son quartier*

Habitat et Espace Fullum : un carrefour solidaire dans l'ancienne Maison de la Providence



Une multitude de partenaires s'est mobilisée autour d'un projet ambitieux proposé par Bâtir son quartier et les Habitations La Traversée pour transformer l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence, datant de 1885. En continuité avec la tradition de solidarité sociale de la congrégation, ce site patrimonial est devenu un nouveau milieu de vie évolutif pour les aînés, jumelé à un pôle d'emploi pour quelque 135 travailleurs des secteurs communautaires et de l'économie sociale. Le projet résidentiel, porté par les

Habitations La Traversée, offre 62 logements pour aîné(e)s en légère perte d'autonomie et une ressource d'hébergement qui accueille 62 personnes âgées en perte d'autonomie (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux). Bâtir son quartier a coordonné ce projet d'envergure, de près de 200 000pi², qui permet d'ouvrir ce lieu emblématique sur la communauté, notamment par la réhabilitation de l'ancienne chapelle en vaste salle multifonctionnelle.



Architecture : CASA Architecture

Crédit photo : Belvédère (gauche), Eric Leblanc, CASA (droite et bas)

Val-Martin : Un ensemble résidentiel régénéré par un projet d'habitation mixte et durable

Le grand ensemble résidentiel lavallois Val-Martin, construit dans les années 1950, comprenait 586 unités de duplex et quadruplex dont 534 appartenaient à la Société d'habitation du Québec. À l'aube de l'intervention, les immeubles faisaient l'objet d'une importante contamination par moisissures liée à la qualité de la construction. L'Office municipal d'habitation de Laval, gestionnaire de l'ensemble, devait opter pour la meilleure solution à long terme parmi la rénovation des bâtiments actuels ou la régénération du quartier en fonction des nouveaux besoins.



ces objectifs tout en prévoyant l'amélioration de l'offre de transports et de services de proximité de même qu'un espace de vie communautaire destiné à la population du quartier.

Le site fait donc 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 Régénération) 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 actuellement en chantier (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.



Architecture : Aedifica / Crédit photos récentes : Denis Tremblay

Les Habitations Le Domaine : Un microquartier ajouté au parc immobilier collectif

Un vaste parc immobilier abordable mis à l'abri de la spéculation immobilière, des loyers financièrement accessibles sauvegardés, un montage financier hors programme novateur... l'acquisition de l'ensemble Le Domaine, coordonnée par Bâtir son quartier, aura marqué l'année 2017. Le gestionnaire immobilier communautaire Gérer son quartier s'est porté acquéreur d'un complexe résidentiel totalisant 726 logements répartis dans 111 immeubles de type « plex » et couvrant l'équivalent d'un microquartier (quadrilatère formé des rues Hochelaga au sud et de Marseille au nord, de l'avenue de Repentigny à l'ouest et du boulevard Langelier à l'est).



Gérer son quartier procède progressivement, dès qu'ils deviennent vacants, à la rénovation des logements et a conclu des ententes avec l'Office municipal d'habitation de Montréal afin de favoriser l'accueil de familles à faible revenu qui pourront bénéficier d'une subvention de supplément au loyer. L'ensemble compte d'ailleurs plus de 75 % d'unités de 2 ou 3 chambres à coucher. Les démarches visant l'accroissement de la vitalité du milieu de vie, la réponse aux besoins des locataires en place et le développement de liens avec les acteurs locaux vont bon train.

Ce projet, dont le coût de réalisation s'élève à près de 75 millions de dollars, a été rendu possible grâce aux prêts à long terme consentis par le Fonds immobilier de solidarité FTQ et la Fondation Lucie et André Chagnon. La Caisse Desjardins des Travailleuses et Travailleurs unis agit à titre de prêteur de premier rang et est soutenue par un nouveau programme d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) destiné au logement abordable. www.gerersonquartier.com



Crédit photo : Vu du Ciel (haut), Coopérative Belvédère (centre), Denis Tremblay (bas)

Habitations communautaires de Longueuil : collaboration, créativité et persévérance au service d'un projet complexe



Les Habitations communautaires de Longueuil (HCL) ont été créées en 2010 par des organismes locaux impliqués dans la démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Sacré-Cœur et dont certains proviennent de la Table Vie de quartier. Ces organismes, qui interviennent auprès des ménages longueuillois touchés par la pauvreté ou fragilisés, ont joint leurs forces pour développer des projets d'habitation communautaire permettant d'améliorer les conditions de vie et de logement. L'acquisition de la Terrasse Mousseau, grand ensemble immobilier de 178 logements en plein cœur de la zone RUI, était grandement souhaitée. Dans le contexte de disponibilité limitée des unités du programme AccèsLogis et afin de sécuriser la transaction, Gérer son quartier (l'organisme apparenté de Bâtir son quartier) s'est porté acquéreur grâce à un prêt du Fonds d'investissement de Montréal (FIM) en 2012. À l'automne 2015, l'acquisition de la première moitié de l'ensemble par HCL a été suivie du relogement des locataires et du début des travaux de rénovation des immeubles. Le chantier de la deuxième phase a pris fin au printemps 2019, complétant une intervention complexe qui aura permis de changer le visage d'un secteur autrefois tristement reconnu pour sa dégradation constante.



Crédit photos : Denis Tremblay

Maison le Parcours : la transformation positive d'une maison de chambres



Après l'étude de différents scénarios à travers le quartier Petite-Patrie, la Maison le Parcours, appuyée par les organismes locaux, a acquis une maison de chambres de la rue des Carrières. L'objectif du projet était d'offrir des services adéquats aux anciens locataires désireux de réintégrer l'immeuble à la fin des travaux et d'accroître l'offre de logement pour les personnes présentant des troubles de santé mentale ou vivant une situation d'isolement pouvant mener à l'itinérance. L'immeuble, reconnu pour son insalubrité et le climat malsain qui y régnait, a subi des rénovations majeures et accueille maintenant 28 locataires, qui vivent de façon

autonome, mais ont accès à une salle communautaire et à l'encadrement d'un intervenant 5 jours par semaine. Les locataires ont été accompagnés afin de se reloger pendant les travaux de rénovation. Cette intervention, en plus de permettre la revalorisation d'un immeuble locatif et son acquisition par un OBNL, offre une base solide pour ces hommes et ces femmes qui souhaitent reprendre le contrôle de leur vie et renforcer leur autonomie. Elle a été réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis.

Bâtir son quartier accompagne aussi en ce moment Maison Parcours dans la transformation d'un bâtiment patrimonial sur la rue Christophe-Colomb (l'ancienne académie Sainte-Anne). L'étape de dégarnissage et de décontamination est en voie d'être terminée.

Architecture : Workshop

Crédits photo : (haut) Denis Tremblay, (bas) Bâtir son quartier

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

Depuis 2022, Bâtir son quartier a déposé des **mémoires** dans le cadre des consultations publiques suivantes :

- [Consultation prébudgétaire 2022-2023 du Gouvernement du Québec](#)
- [Consultation prébudgétaire 2023-2024 du Gouvernement du Québec](#)
- [Consultation prébudgétaire 2023 du Gouvernement du Canada](#)
- [Consultation prébudgétaire 2023 de la Ville de Montréal](#)
- [Consultation sur le Projet de Ville \(Montréal\)](#)
- [Consultation sur la Politique métropolitaine d'habitation de la CMM](#)
- [Consultation publique sur le PPU de l'écoquartier de Lachine-Est \(Office de consultation publique de Montréal\)](#)
- [Consultation sur la requalification du 4500, Hochelaga \(OCPM\)](#)
- [Consultation sur le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure](#)

Au printemps 2022, 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](#).