

**BÂTIR
SON QUARTIER**



À CRÉER DES MILIEUX
DE VIE SOLIDAIRES

Mémoire de Bâtir son quartier

Présenté dans le cadre de la consultation sur le Projet de Ville

Déposé à l'OCPM

6 octobre 2022

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	3
Troisième génération de plan d'urbanisme : le chemin parcouru	4
1. La pertinence d'un parc abordable à finalité non lucrative	5
Les modes de tenure et abordabilité	5
La pertinence de l'habitation communautaire pour répondre aux enjeux montréalais	8
La mixité sociale	9
2. La prise en compte des besoins actuels et futurs	11
Les personnes âgées et présentant des problèmes de mobilité	11
Les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle	11
Les familles en milieu urbain	12
Les ménages immigrants	12
3. L'adaptation aux impératifs de transition socioécologique	13
4. La qualité des milieux de vie	15
Le rôle des organismes communautaires dans le renforcement du filet social	15
L'importance d'anticiper la demande en matière de services	16
5. Le rôle de la municipalité et le contexte de développement	18
6. Un grand chantier porté par l'ensemble des acteurs	19
Conclusion	19
Synthèse des recommandations	20
Annexes	23
Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier	23
Annexe B – Récentes interventions de Bâtir son quartier dans l'espace public	24
Annexe C – Quelques exemples de logements sociaux et communautaires dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier	25

Mémoire de Bâtir son quartier

Présenté dans le cadre de la consultation sur le Projet de Ville

Avant-propos

De toute histoire, le développeur immobilier communautaire Bâtir son quartier¹ s'intéresse à l'évolution des villes, des quartiers et des secteurs susceptibles d'être requalifiés. À chaque exercice de consultation publique², qu'il soit local, municipal, provincial ou national, nous mettons de l'avant notre vision de milieux où il fait bon vivre pour tous les citoyens et les citoyennes, peu importe leur condition socioéconomique, leur âge, leur origine ou d'autres facteurs susceptibles d'entraîner leur marginalisation.

La présente consultation ne fait pas exception. Il nous apparaissait incontournable de prendre part à l'exercice mené par l'OCPM, tant par la participation à des ateliers et à des tables de discussion que par la présentation du présent mémoire.

Les enjeux relatifs au logement sont omniprésents dans l'espace public, en raison de la dégradation de l'abordabilité résidentielle au Québec³ et des enjeux d'accessibilité exacerbés par la pandémie pour plusieurs types de ménages. Le développement de **projets de logements communautaires et sociaux** est une piste pertinente et nécessaire pour **répondre à l'ampleur et à la diversité des besoins en logements**, d'autant plus en contexte de **crise du logement**.

Nous sommes donc d'avis que **les politiques et outils réglementaires montréalais doivent soutenir et stimuler la réalisation des projets immobiliers communautaires et sociaux, résidentiels ou offrant une mixité d'usages**. Les logements créés, hors marché, sont portés par des coopératives, des organismes à but non lucratif et des offices municipaux d'habitation. Ils répondent aux besoins en logement des familles, des personnes seules et des aîné(e)s, qu'ils aient ou non des besoins particuliers. Ils sont en outre adaptés à la capacité de payer de ces ménages et leur abordabilité est garantie de façon pérenne.

Plus spécifiquement, les projets d'habitation communautaire (coopérative et OBNL d'habitation) reposent sur une approche d'appropriation par les premiers intéressés, les usagers. Cette approche de gestion collective contribue au développement d'un réseau de solidarité et renforce la résilience des communautés. Soulignons également que les projets d'habitation communautaire offrent une **réponse structurante et durable** à de nombreux défis sociétaux: de la lutte contre l'itinérance à la valorisation des immeubles patrimoniaux excédentaires, en passant par l'intégration des ménages immigrants et la revitalisation des quartiers.

Dans l'ensemble de nos démarches de représentation, nous mettons de l'avant la pertinence d'un **grand chantier** de création de logements communautaires et sociaux à l'échelle du Québec. Un tel chantier permettrait d'accroître la taille du parc locatif financièrement accessible – et de le maintenir en état, contribuant à **prévenir des crises ultérieures** et à protéger l'abordabilité résidentielle de la métropole.

¹ Voir Annexe A - Présentation de Bâtir son quartier

² Voir Annexe B – Récentes interventions de Bâtir son quartier dans l'espace public

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

Les recommandations émises dans ce document vont dans le sens du Projet de ville et visent à soutenir le développement de milieux de vie sains, sécuritaires, solidaires et bien desservis, au cœur d'une **ville appelée à se transformer et se réinventer** continuellement pour s'adapter à l'évolution du contexte socioéconomique et environnemental.

Troisième génération de plan d'urbanisme : le chemin parcouru

Le projet de ville soumis à la consultation présente une approche holistique et intersectorielle, imbriquant les enjeux d'aménagement du territoire et de mobilité. Il s'agit selon nous d'un document exemplaire, qui propose une approche pertinente sur l'ensemble des facteurs qui devraient influencer le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

Alors que Montréal progresse vers l'adoption de sa troisième génération de plan d'urbanisme, il importe de souligner le chemin parcouru. Les plans de 1992 et 2004 ont contribué à concilier les intérêts collectifs avec les intérêts économiques de la municipalité, en matière de développement et d'aménagement du territoire. Bâtir son quartier avait d'ailleurs présenté un [mémoire dans le cadre de la consultation sur le plan d'urbanisme de 2004](#). Nous constatons que certaines de nos recommandations ont pris forme, notamment :

- au regard de la culture de consultation publique dorénavant bien implantée;
- en matière de réserve de terrains par la municipalité pour la réalisation de projets d'habitation sociale ou communautaire;
- au niveau du leadership croissant de la Ville en matière d'habitation;
- et, bien sûr, en matière d'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets immobiliers.

Plusieurs de nos recommandations de l'époque sont néanmoins toujours pertinentes, notamment concernant la transformation des sites publics ou d'intérêt public, l'accès à la propriété collective et la collaboration entre les acteurs. Elles seront traitées dans ce mémoire.

À la lecture du document, nous comprenons que l'atteinte des objectifs du PUM reposera non pas seulement sur la municipalité, mais également sur les partenaires et les citoyen(ne)s. En effet, les cibles touchant la lutte aux changements climatiques et la qualité des milieux de vie ne peuvent être atteintes sans que la population emboîte activement le pas. Le changement de dynamique nous apparaît intéressant et les objectifs ambitieux. Compte tenu de l'urgence de la situation en termes d'impératifs de transition socioécologique et de crise du logement, nous appelons la Ville et les partenaires à collaborer à l'établissement d'objectifs et à la définition de stratégies qui permettront d'accélérer le mouvement, dans une approche de recherche de solutions aux obstacles rencontrés, que ceux-ci touchent l'arrimage des programmes de financement existants ou les relations entre les différents paliers de décision.

Dans les prochaines pages, nous nous concentrerons sur des éléments qui touchent plus spécifiquement notre champ d'intervention : la pertinence d'un parc abordable à finalité non lucrative, l'adaptation aux besoins actuels et futurs, l'adaptation aux impératifs de transition socioécologique, la qualité des milieux de vie et le rôle de la municipalité.

1. La pertinence d'un parc abordable à finalité non lucrative

Les modes de tenure et abordabilité

Selon la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la problématique de l'abordabilité résidentielle est liée à une offre insuffisante. Quelque 460 000 nouveaux logements seraient nécessaires sur son territoire pour assurer l'abordabilité du marché résidentiel, de façon globale. (Massimo Iezzi, CMM, Sommet sur l'habitation, août 2022) Rappelons en outre que 179 575 ménages locataires montréalais doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger. En outre, la majorité d'entre eux, soit 140 620 ménages, sont à faible revenu⁴.

Nous saluons, dans notre mémoire déposé dans le cadre de la consultation sur le budget 2023, la décision récente de l'administration municipale de lancer un chantier afin d'accélérer et de faciliter le développement de logements abordables dans la métropole et d'y faire une place importante à des représentant(e)s du secteur de l'économie sociale. Il va sans dire que nous espérons qu'une proportion significative des logements développés correspondra à la capacité financière des ménages à faible ou modeste revenu et que ces unités seront développées dans des formules à finalité non lucratives (communautaires ou sociales) garantissant que l'abordabilité soit maintenue de façon pérenne.

Le thème abordable, délibérément large pour englober plusieurs réalités, occupe actuellement une grande portion des échanges en matière de planification urbaine et de développement immobilier. **Il importe ici de souligner que le logement communautaire, porté par des coopératives et des OBNL d'habitation et reposant sur l'accession à la propriété collective, répond à la fois aux objectifs du logement social et du logement abordable tels que définis dans le Chantier Montréal abordable lancé par l'administration municipale.**

Le Projet de ville propose néanmoins une définition excessivement restrictive du logement social, le limitant aux unités réalisées dans le cadre des programmes AccèsLogis Montréal et AccèsLogis Québec :

Extrait p.138: «Logement social : Dans le présent document [Projet de ville], l'expression logement social est utilisée au sens large et englobe les logements sociaux et communautaires. Le développement de ceux-ci est réalisé dans le cadre d'un programme de subvention AccèsLogis, que ce soit le programme de la Ville de Montréal ou celui du gouvernement du Québec. Les projets sont portés par des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Les logements ainsi réalisés sont destinés à des ménages à revenu faible ou modeste, de même qu'à des clientèles ayant des besoins particuliers en habitation.»

La définition du logement abordable nous apparaît y tout autant problématique, puisqu'elle exclut le logement communautaire.

Extrait p.138 : «Logement abordable : "Au Canada, il est généralement convenu qu'un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient qu'un logement abordable désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En pratique, un logement s'avère abordable ou non pour un ménage en fonction de ses besoins et de sa capacité de payer. Dans le présent document, ce terme exclut les logements sociaux et communautaires et regroupe des logements de nature privée, publique et sans but lucratif; il englobe également différents modes d'occupation ou de tenure comme les logements locatifs ou pour propriétaire-occupant.»

Historiquement, Bâtir son quartier utilise le terme **logement social** pour désigner la grande famille regroupant le logement public et le logement communautaire, peu importe le programme ayant financé sa réalisation et la

⁴ Statistique Canada, Recensement de la population 2016. Traitement : CMM, 2018.

proportion de ménages bénéficiant d'un supplément au loyer⁵. Le **logement public** est détenu par l'État (sociétés parapubliques). Le **logement communautaire** est quant à lui détenu par des coopératives et des organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL). L'essentiel du parc communautaire et public a été développé par le biais de différents programmes de subvention gouvernementaux : **tantôt des programmes distincts, tantôt des programmes communs** (PSBL-P, AccèsLogis, Logement Abordable Québec, etc.). **Certains programmes prévoient une mixité sociale (ex : AccèsLogis), alors que d'autres⁶ ciblent à 100% les ménages dont le revenu se situe sous le seuil de la pauvreté ou le *plafond de revenu pour les besoins impérieux*⁷ (ex : PSBL-P).** Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de logements communautaires dans tous ces programmes. Le dénominateur commun du logement communautaire et du logement public est la **finalité non lucrative** de ces formules, garantissant l'abordabilité à long terme des loyers.

Afin que les lecteur(trice)s puissent bien situer nos recommandations dans le cadre de la présente consultation, nous tenons à proposer le schéma suivant afin d'illustrer les différentes formules abordables en habitation. **La figure de la page suivante résume notre propos.**

Les acteurs publics réfèrent de plus en plus au logement social comme des logements destinés aux ménages sous le seuil de pauvreté (PRBI) et dont le loyer est fixé à 25% de leurs revenus (PSL). **Nous ne saurions toutefois en aucun cas qualifier les logements du parc locatif privé occupés par des ménages bénéficiant d'une subvention de supplément au loyer en tant que logements sociaux.** En effet, leur pérennité n'est pas garantie, les propriétaires pouvant mettre fin aux ententes à tout moment, en fonction des variations de l'offre et de la demande (un taux d'inoccupation bas entraînant généralement une diminution du nombre de PSL privés sur le marché).

Dans un autre ordre d'idée, si les logements publics et communautaires sont de facto abordables, les logements du parc privé (locatifs ou accession à la propriété) seront quant à eux abordables ou non en fonction de nombreux facteurs : l'époque de construction, les matériaux utilisés, l'entretien et les travaux réalisés, les décisions des propriétaires et la valeur marchande. Des politiques, des programmes et des incitatifs publics peuvent stimuler l'offre et/ou contribuer à l'abordabilité de logements (règlement pour une métropole mixte, subventions à la rénovation, PSL privé, programmes fédéraux, AccèsCondo, etc.).

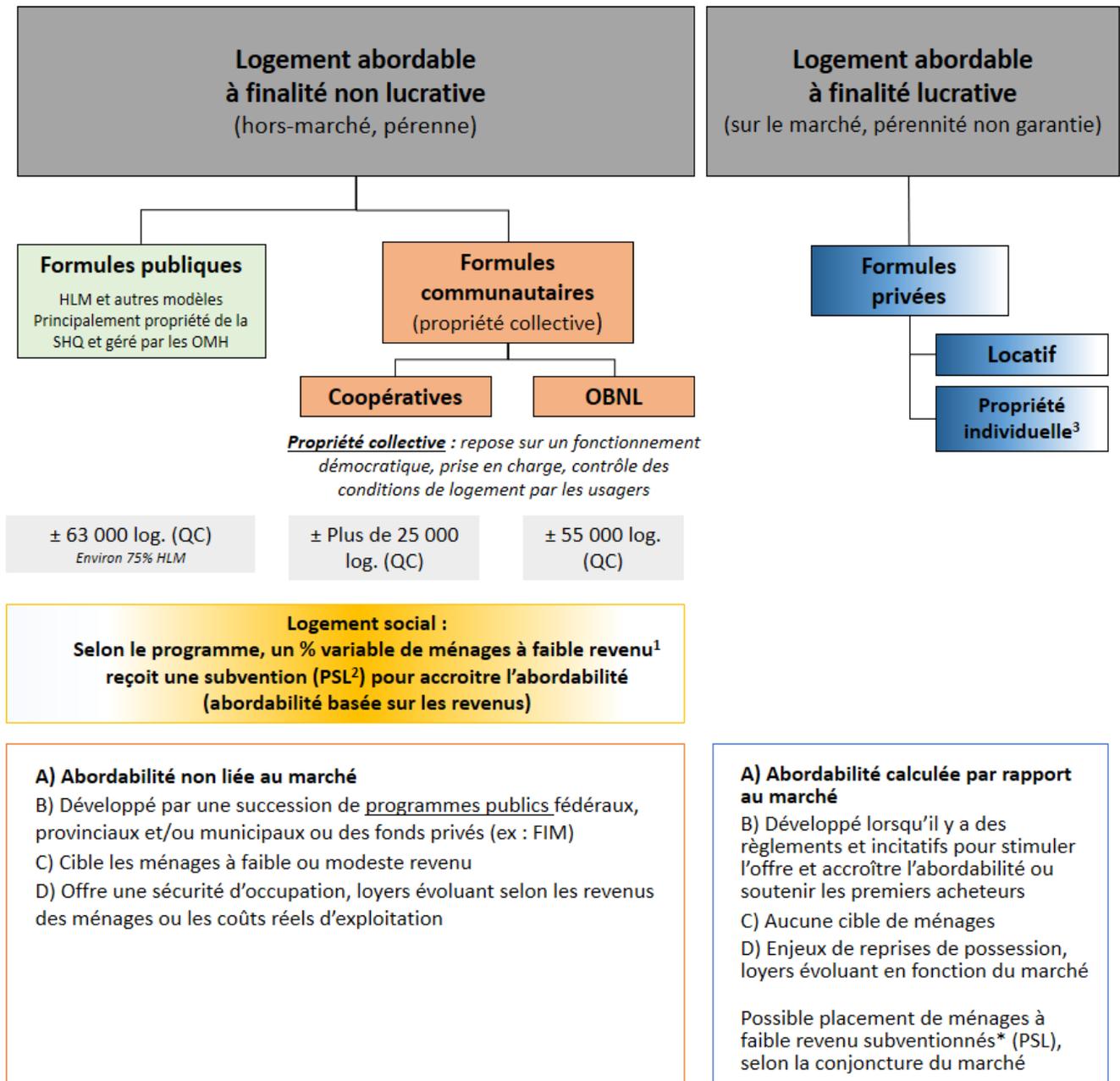
L'univers du logement abordable peut donc regrouper un vaste éventail de formules résidentielles, une gamme de prix et un degré de pérennité tout aussi larges.

⁵ Le programme de supplément au loyer (PSL) permet à un ménage dont le revenu se situe sous le seuil du *Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux* de payer un loyer équivalent à 25% de ses revenus bruts.

⁶ Programmes liés à l'entente fédérale-provinciale 1986-1993

⁷ « Le PRBI [Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux] correspond au revenu maximal qui permet à un ménage d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Il sert à évaluer l'admissibilité d'un demandeur et de pondérer sa demande. », Site web de la Société d'habitation du Québec, consulté le 15 juillet 2022. [URL : <https://bit.ly/3IIHBmh>]

Figure 1 - L'univers du logement abordable



¹ Ménage dont le revenu se situe sous le seuil du PRBI (Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux)

² PSL : Programme de supplément au loyer

³ Des formules hybrides de coopératives menant à l'accès à la propriété individuelle sont à l'étude

La pertinence de l'habitation communautaire pour répondre aux enjeux montréalais

Le logement communautaire et le logement public offrent une **garantie de pérennité de leur accessibilité financière**; les logements ne retourneront pas sur le marché immobilier privé et les loyers seront de plus en plus abordables par rapport à celui-ci, les loyers augmentant en fonction des coûts réels d'exploitation et dans une finalité non lucrative.

Plus spécifiquement, les formules communautaires en habitation (coopérative et OBNL) reposent sur la notion de prise en charge collective. Elles contribuent au développement social et économique des ménages et de la collectivité. On reconnaît largement que l'habitation communautaire représente :

- une réponse structurante et pérenne aux enjeux de pauvreté et d'exclusion ;
- un vecteur de développement de milieux de vie inclusifs, solidaires et sécuritaires;
- une opportunité de dynamisation des quartiers et des municipalités qui tienne compte des besoins des ménages à faible ou modeste revenu;
- une opportunité d'implication citoyenne et de responsabilisation individuelle et collective.

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquats ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté ou d'exclusion, mais il constitue une base solide sur laquelle construire sa vie. En effet, vivre dans un projet d'habitation communautaire facilite l'insertion dans un réseau de soutien et de solidarité à l'échelle locale : un atout précieux pour traverser des épreuves individuelles ou en période de crise, qu'elle soit économique, sociale, sanitaire ou climatique.

L'accès à un logement financièrement accessible permet aussi aux ménages de libérer des sommes qui seront à leur tour utilisées pour l'achat de biens et de services essentiels (alimentation, habillement, éducation, etc.). En effet, le coût du loyer exerce une pression très importante sur le budget des ménages locataires. Cette pression est particulièrement accentuée sur l'île de Montréal, où la proportion de ménages locataires est beaucoup plus importante et les loyers médians plus élevés.

Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, transformer des immeubles patrimoniaux ou acheter et rénover des immeubles locatifs. La question du logement est dorénavant reconnue comme transversale et indissociable de nombreuses thématiques sociales, économiques et écologiques incontournables. Les interventions coordonnées offrent une réponse structurante et durable à de nombreux défis sociétaux, car elles contribuent notamment :

- à l'offre d'un parcours résidentiel adapté pour la population vieillissante;
- à l'intégration des personnes immigrantes;
- à l'accès à des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes marginalisées (itinérance, enjeux de santé mentale, toxicomanie, réinsertion, victimes de violence, etc.);
- à l'établissement et à la rétention des familles en milieu urbain;
- à la transformation des secteurs géographiques ou quartiers dévitalisés;
- à la sauvegarde du parc immobilier locatif et à la remise en état des ensembles insalubres;

- à la valorisation et à l'actualisation des usages du patrimoine religieux, institutionnel et industriel;
- à la vitalité des services de proximité par la stabilité des ménages;
- le tout, en s'inscrivant dans une approche de transition socioécologique.

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

Le logement est reconnu par le Ministère de la Santé et des services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé⁸. Le logement communautaire constitue une réponse transversale à une panoplie d'enjeux de santé publique : 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 publiait un rapport qui révélait que le quart des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer avaient manqué de nourriture dans la dernière année⁹. Le rapport mettait également en évidence les liens entre la précarité résidentielle et d'autres problématiques, notamment celles relatives à la croissance et au développement des enfants, de même que leur persévérance scolaire¹⁰.

La mixité sociale

L'effervescence du marché exerce une forte pression sur la population à faible et modeste revenu; les ventes successives d'immeubles et l'accroissement des valeurs foncières et des taxes associées ayant un effet à la hausse sur les loyers dans le parc locatif existant.

La propriété collective, sur laquelle repose l'habitation communautaire, s'est imposée, au fil des décennies, comme une alternative viable à la propriété privée. Au-delà des avantages qu'ils procurent aux individus, les immeubles détenus par des coopératives et des OBNL constituent un patrimoine collectif inaliénable, à l'abri de la spéculation immobilière. L'accessibilité financière des loyers y est garantie à long terme par la finalité à but non lucratif des organismes propriétaires.

Nous revendiquons depuis longtemps la mise en place d'une politique ou d'un règlement d'inclusion, dès que les dispositions législatives concernant les pouvoirs de la Ville de Montréal le permettrait. Nous sommes heureux que l'administration municipale ait agi rapidement en ce sens en adoptant son Règlement pour une métropole mixte.

Le développement de projets d'habitation communautaire, qu'ils s'insèrent dans la trame de rue existante ou dans le réaménagement de propriétés et secteurs d'envergure, permet, selon le contexte :

- De maintenir une mixité sociale dans des quartiers de moins en moins financièrement accessibles pour les ménages moins nantis, limitant l'effritement du tissu social local;
- D'instaurer une mixité sociale dans les nouveaux milieux de vie émergeant de la requalification de sites d'envergure, contribuant à l'équité territoriale.

Veiller au développement de milieux de vie socialement mixtes constitue selon nous un bon exemple d'une

⁸ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163

⁹ Directeur de la santé publique de Montréal, Rapport synthèse – Pour des logements salubres et abordables, 2015.

¹⁰ Rose-Jacobs R. et coll. 2008. « Household food insecurity: associations with at-risk infant and toddler development», *Pediatrics*, vol. 121, no 1, p. 65–72.

activité économique qui tienne compte des besoins des citoyen(ne)s et qui permette à tous et toutes de bénéficier des retombées, à la fois socialement et économiquement. Nous portons la vision d'une ville et de quartiers toujours plus solidaires, fiers de leur diversité et où l'on trouve des logements pour tous les résident(e)s, peu importe leur revenu, leur origine, leur âge ou leur niveau d'autonomie.

D'autre part, il importe aussi d'assurer la préservation du parc immobilier communautaire et social existant en tant que vecteur essentiel au maintien de l'abordabilité résidentielle montréalaise. En effet, d'ici 2050, toutes ententes de financement du parc communautaire et social existant en date d'aujourd'hui seront venues à échéance. Il y aura nécessité d'injecter des fonds et la participation de la Ville à cet effort sera essentielle.

Les recommandations

Dans le chapitre sur les futurs possibles du Projet de ville, plusieurs éléments nous interpellent, principalement dans la dimension *Inégalités sociales*. Compte tenu que :

- l'enjeu d'accès à un logement abordable peut mener à l'appauvrissement des ménages à revenu modeste, à l'acceptation de conditions locatives inadéquates et à l'éloignement des lieux de travail et d'appartenance (Projet de ville, p.41);
- la précarité résidentielle est un phénomène important à Montréal (p.41);
- les personnes autochtones, immigrantes et/ou racisées font davantage face à des conditions locatives moins favorables et connaissent de plus grandes difficultés à accéder à des logements convenables (p.41);
- les inégalités territoriales renforcent la vulnérabilité des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion (p.41);
- plusieurs personnes craignent d'avoir à s'excentrer en raison de la pression appréhendée de la construction de nouvelles infrastructures de transport collectif sur les loyers (p.57) - et nous pourrions ajouter à cela la perspective de rénovictions;
- que l'habitat collectif est susceptible de connaître un essor (p.52) et que le développement du dispositif des communs se développe et peut constituer un véhicule d'innovation (p.59);
- et qu'il est établi qu'il importe d'agir sur l'abordabilité et la qualité des logements, sur la sécurité et le sentiment de sécurité et sur l'accès universel à des milieux de vie (p.43)...

Accélérer la création de logements communautaires et sociaux nous apparaît une piste d'action incontournable pour atteindre les cibles du futur PUM 2050.

Ainsi, il est recommandé :

A) Que le nouveau plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal énonce clairement que l'habitation communautaire et sociale est une des grandes priorités de l'administration municipale;

B) Que le PUM positionne le logement communautaire et le logement public comme du logement abordable et que la définition du logement social ne soit pas cantonnée à des logements réalisés via les programmes AccèsLogis;

C) Que la Ville de Montréal s'engage à exercer un leadership fort auprès des gouvernements provincial et

fédéral afin de disposer des fonds requis pour la construction et la rénovation de logements communautaire et sociaux via un ou des programmes publics flexibles, modulables en fonction des besoins, à entrée continue et dotés d'un financement pluriannuel;

D) Que la Ville s'engage à participer à la préservation du parc immobilier communautaire social existant.

2. La prise en compte des besoins actuels et futurs

"Une métropole qui accueille une population diversifiée doit être en mesure de la loger, peu importe ses besoins, afin de maintenir son attractivité et son dynamisme. Cela se traduit par un accès sans discrimination, quelles que soient les limitations fonctionnelles, à un logement sain (éclairage, ventilation, etc.), de taille suffisante, qui respecte la capacité de payer du ménage et qui répond à ses aspirations." (Projet de ville, p.130)

Les projets d'habitation communautaire se distinguent par leur diversité et permettent d'élargir l'offre résidentielle pour les aîné(e)s, les personnes itinérantes, les personnes victimes d'exclusion, en réinsertion socioéconomique ou aux prises avec des problèmes de santé mentale, une déficience intellectuelle ou un handicap physique, les femmes victimes de violence, les familles et les autochtones en milieu urbain, etc. Plusieurs projets phares réalisés se démarquent en outre par leur approche novatrice, notamment l'intergénérationnalité et la mixité sociale.

Les personnes âgées et présentant des problèmes de mobilité

Loger les personnes vieillissantes à revenu faible ou modeste constitue un enjeu de plus en plus important qui interpelle notre société tout entière, compte tenu du vieillissement de la population. Aux côtés des résidences privées et des CHSLD, les résidences communautaires, portées par des OBNL issus des collectivités constituent une voie pertinente pour y faire face. L'habitation communautaire favorise le maintien à domicile des aîné(e)s, évitant ou retardant l'usage des services publics d'hébergement.

En outre, à la page 41 du Projet de ville, nous pouvons lire que *"Les personnes ayant des limitations physiques voient leur autonomie et leur participation sociale limitées en l'absence d'aménagements universellement accessibles. En plus des impacts sur leur santé et leur sécurité liés à ce manque, ces personnes vivent plus souvent dans des logements situés dans des quartiers plus isolés, ce qui limite leurs déplacements quotidiens."* Les projets d'habitation proposent une proportion de logements abordables et veillent à ce que ceux-ci soient attribués à des personnes vivant avec des enjeux de mobilité ou des handicaps physiques. À titre d'exemple, voir la page 30 du présent document (Habitation Loggia-Pélican).

Il nous apparaît important que la réalisation de projets immobiliers communautaires répondant aux besoins des personnes âgées et, dans l'ensemble, à ceux et celles vivant des enjeux de mobilité, soit valorisée par la Ville de Montréal dans tous les quartiers.

Les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle

L'habitation communautaire permet aussi de loger convenablement des adultes ayant besoin de soutien pour maintenir une autonomie résidentielle et qui autrement risqueraient de devoir être hébergés dans une ressource publique, notamment ceux vivant avec une déficience intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme.

D'autre part, les interventions en matière d'itinérance ou de santé mentale réduisent le recours aux services de santé d'urgence, aux services de sécurité publique et à la judiciarisation de ces clientèles vulnérables. De

nombreux projets de construction, de rénovation ou de transformation d'immeubles ont été réalisés dans des formules communautaires pour ces clientèles, souvent avec le soutien financier de la ville de Montréal. L'appui de la Ville de Montréal à des projets destinés aux personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle demeure essentiel. À titre d'exemple, voir la page 29 du présent document.

Dans le cas plus spécifique de la lutte contre l'itinérance, nous tenons à saluer les efforts de l'administration municipale visant à sauvegarder le parc de maisons de chambres. Leur prise en charge par des organismes à but non lucratif en habitation a fait ses preuves comme un véhicule privilégié pour assurer le maintien de ce rempart contre l'itinérance pour les personnes vivant une précarité résidentielle.

Les familles en milieu urbain

Nous avons parlé plus tôt des besoins en infrastructures scolaires. Ces besoins seront encore accrus par l'augmentation prévue du nombre d'enfants de 5 à 12 ans dans l'agglomération (Projet de ville, p.32). Cette augmentation entraînera en outre une demande accrue de logements familiaux. Depuis de nombreuses années déjà, la quasi-totalité des logements financièrement accessibles de 2 chambres et plus est construite à l'initiative du milieu communautaire, grâce à des programmes gouvernementaux. Indépendamment de la gamme de prix, c'est aussi le milieu de l'habitation communautaire qui a développé une large proportion des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, ce produit résidentiel étant moins prisé par les promoteurs privés dans les quartiers centraux. L'habitation communautaire répond à des besoins importants pour lesquels il n'existe pas, ou peu, d'alternatives. À titre d'exemples, voir les pages 25 à 28 du présent document.

Les ménages immigrants

L'immigration internationale contribuera à l'accroissement de la population montréalaise. Nous croyons que l'habitation communautaire est une avenue intéressante pour loger certains des ménages issus de l'immigration. Les milieux de vie collectifs, notamment les coopératives, contribuent au développement de liens sociaux et permettent aux ménages de s'insérer dans un réseau de solidarité à l'échelle locale. De fait, 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'emploi¹¹. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi. Valoriser le développement de l'habitation communautaire pourrait ainsi faciliter l'adaptation des personnes immigrantes à leur nouvel environnement et leur participation dans l'espace public et sur le marché du travail.

Les projets d'habitation communautaire permettent donc de répondre à un large éventail de besoin, comblant certaines lacunes du marché résidentiel et contribuant à loger dans la dignité les Montréalais et Montréalaises, notamment les plus vulnérables.

Les recommandations

Bien que nos de la section 1 couvrent un large spectre, nous tenons à préciser plus encore des éléments via les recommandations suivantes :

E) Que le PUM favorise l'aménagement de quartiers et de secteurs susceptibles d'accueillir des ménages aîné(e)s et à mobilité réduite, dans des environnements où il y aura avec des infrastructures répondant à

¹¹ Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164

leurs besoins et facilitant leurs déplacements.

F) Que la Ville continue à soutenir la réalisation de projets visant le développement d'une stabilité résidentielle chez les personnes les plus vulnérables.

G) Que la Ville poursuive les efforts visant à stopper l'érosion du parc de maison de chambres en appuyant les interventions pour les préserver et pour améliorer les conditions de vie des occupant(e)s.

H) Que des mesures soient prises pour augmenter l'offre de logements financièrement accessibles afin d'accueillir adéquatement les ménages immigrants et, globalement, faire face à l'accroissement de la population.

3. L'adaptation aux impératifs de transition socioécologique

Au cours des dernières années, Bâtir son quartier a mis de l'avant à plusieurs reprises (conférences, mémoires) à quel point l'habitation communautaire contribue à accroître la résilience des individus et des collectivités aux effets des changements climatiques, aux conséquences des crises sanitaires et aux impacts découlant de l'inflation ou des crises économiques.

Dans une perspective de transition socioécologique, nous considérons qu'il **ne peut y avoir d'adaptation aux changements climatiques sans inclusion des populations vulnérables**. Le document Projet de ville exprime, de façon apparentée, que le modèle de la transition socioécologique *«implique de revisiter nos modes de vie, notre rapport à la consommation, nos processus de décision et nos relations sociales. Il est une clé pour renforcer le tissu social et la solidarité et pour réduire les inégalités sociales»* (p. 139).

L'intégration de mesures environnementales dans les projets

Bâtir son quartier est reconnu pour son expérience et son expertise en matière de réalisation de projets immobiliers communautaires écoresponsables. Nous avons développé des projets d'habitation communautaire en intégrant des composantes environnementales telles que la récupération de chaleur des eaux grises, la géothermie et l'utilisation de matériaux sains et durables. À titre d'exemple :

- L'intégration de mesures écoénergétiques dans la première phase de développement du site des anciens Ateliers municipaux Rosemont (Coopérative Le Coteau vert et OBNL Un toit pour tous) et la construction de la Résidence Les Ateliers au-dessus de l'édicule de la station de métro Rosemont;
- La transformation de l'hôpital Bellechasse en milieu de vie communautaire mixte (familles, petits ménages, personnes souffrant de la sclérose en plaques) pour les Habitations communautaires Loggia, le 1^{er} projet d'habitation communautaire certifié LEED for homes au Québec
- La transformation de la 1^{re} station d'électrification longue distance à Montréal en coopérative familiale (Station No.1, un projet primé au Gala de reconnaissance en développement durable et à l'Opération Patrimoine Architectural de Montréal
- La construction de la Coopérative des Bassins du Havre, des OBNL L'Habitation 21 et L'Habitation 22 et des CPE Technoflos et Train de la Bourgogne aux abords du Canal de Lachine (ancien site de tri de Postes Canada), dans un secteur LEED for neighbourhood
- L'actuelle construction de la Coopérative d'habitation Laurentienne qui vise la certification LEED NC Or.

Bien que nous croyons que les mesures écologiques ne passent pas nécessairement par des équipements technologiques souvent coûteux, nous devons constater que l'intégration des mesures vertes se fait rarement à coût nul; affectant à la hausse certains coûts liés à la construction, aux expertises techniques ainsi qu'à l'exploitation de certains équipements (ex : pompes à chaleur) ou composantes du projet (ex : réfection d'une toiture végétalisée).

Toutefois, la crise climatique nous concerne et nous affecte tous et toutes. Il importe donc que les projets de logements communautaires et sociaux participent à l'effort collectif en vue de limiter les impacts négatifs que, comme société, nous entraînons sur l'environnement. La cible en carboneutralité d'ici 2050 dont s'est dotée la Ville dans son Plan Climat passe nécessairement par des bâtiments écoénergétiques et adaptés aux changements climatiques. Pour ce faire, nous souhaitons que des programmes publics soutiennent financièrement la réalisation de projets immobiliers communautaires et sociaux écologiques en couvrant les coûts que peut engendrer l'intégration de composantes environnementales.

Le rôle de l'habitation social et communautaire dans la transition

La transition socioécologique passe également par l'adaptation des bâtiments déjà existants. Un grand effort sera nécessaire pour contrer la vétusté du parc de logements, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et faire la conversion à des énergies propres et renouvelables. La transformation de bâtiments patrimoniaux est aussi une occasion de développer des projets pour la communauté, tout en protégeant la richesse historique de notre société. Plusieurs projets développés par Bâtir son quartier vont en ce sens et nous sommes convaincus que le parc immobilier social et communautaire pourra jouer un rôle majeur dans ce virage. À titre d'exemple, voir la page 25 du présent mémoire.

L'utilisation optimale du territoire avec la requalification de sites vacants ou excédentaires est une approche qui évite l'étalement urbain et contribue à la préservation des espaces verts. Le changement de vocation de ces sites apporte des grands défis vu leurs utilisations dans le passé (des industries, des dépotoirs de neige ou des anciennes carrières, par exemple). Les coûts élevés de décontamination des terrains, nécessaires pour les rendre adaptés à un usage résidentiel, sont un enjeu majeur dans les projets de logements communautaires et sociaux. Afin de contribuer à la création de milieux résidentiels mixtes dans ces secteurs, une bonification des fonds dédiés à la décontamination des sols doit être mise en place de manière à prioriser les actions en matière d'habitation communautaire et sociale.

Aussi, nous portons à votre attention un phénomène que plusieurs nomment l'écogentrification. Si les effets de ce phénomène semblent de plus en plus présents dans certains vieux quartiers résidentiels, ce phénomène pourrait, sans aucun doute, affecter les anciens secteurs industriels à requalifier; notamment lorsque l'amélioration de l'environnement urbain a le potentiel d'attirer des ménages plus aisés. Comme nous le mentionnions plus tôt, pour Bâtir son quartier, il n'y a pas de transition socioécologique sans la réalisation de milieux mixtes et inclusifs. À cet effet, nous tenons encore à souligner que la principale piste de solution à la création de tels milieux de vie est la création, *in situ*, dans des grands projets immobiliers, de logements sociaux et communautaires (par opposition au recours à des compensations financières par les promoteurs, permise dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte). Cela vient rejoindre la notion d'équité sociale du Projet de ville, soit «*d'offrir à chaque citoyen et à chaque citoyenne, quelles que soient ses ressources économiques ou ses caractéristiques personnelles, des conditions de vie justes et équitables afin de répondre à ses besoins fondamentaux*» (p.137).

Pour faire face à l'urgence climatique, il est impératif de se donner les outils et les moyens pour mettre en œuvre un développement durable inclusif. La transition écologique concerne toutes les couches de la société et elle ne doit surtout pas exclure les ménages moins bien nantis; ni du mouvement, et surtout pas des sites où elle

s'exercera.

Les recommandations

I) Que la Ville s'assure de mettre en place les conditions nécessaires pour que l'habitation communautaire et sociale puisse contribuer à sa pleine mesure aux efforts de transition socioécologique.

J) Qu'en ce sens la Ville veille à obtenir des gouvernements supérieurs les montants requis pour soutenir financièrement la réalisation de projets immobiliers communautaires et sociaux écologiques, en couvrant les coûts que peuvent engendrer l'intégration de composantes environnementales et la carboneutralité.

K) Que la Ville veille à obtenir des gouvernements supérieurs des fonds dédiés à la décontamination des sols afin d'inciter le redéveloppement des secteurs à requalifier, évitant ainsi l'étalement urbain; et que les projets qui découlent de la programmation municipale en matière d'habitation communautaire et sociale soient traités en priorité.

4. La qualité des milieux de vie

À chaque exercice de consultation, Bâtir son quartier a défendu la même vision : 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. Il nous apparaît logique et souhaitable que les citoyens et citoyennes puissent accéder à des ressources pour combler un grand nombre de leurs besoins à faible distance, principalement en utilisant des modes de transport actif ou collectif.

Nous croyons donc que la requalification d'un site d'envergure est intéressante lorsqu'elle s'accompagne du renforcement ou du développement d'une diversité des fonctions qui permettront aux résident(e)s d'évoluer et de s'épanouir. De fait, nous portons la vision de milieux où les différents usages cohabitent harmonieusement : habitation, emploi, industrie, éducation, services de santé, commerces de proximité, divertissement, espaces et équipement de loisirs (parcs, bibliothèques, piscines, arénas et autres). **Le développement de la trame viaire, des espaces et infrastructures publics, des commerces et services dans les secteurs géographiques montréalais doit aussi prévoir un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront les futurs milieux de vie.**

Le rôle des organismes communautaires dans le renforcement du filet social

Nous tenons ici à souligner l'enjeu de la précarité des organismes communautaires en ce qui a trait à l'accès à des locaux adaptés, abordables et localisés à proximité de leurs usager (ère)s – une condition essentielle pour qu'ils puissent réaliser leur mission. De grandes difficultés de viabilisation sont aussi rencontrées lorsque des opportunités se présentent pour intégrer des espaces non résidentiels destinés à de tels organismes dans des projets d'habitation communautaire, notamment en contexte d'inclusion.

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. Les organismes communautaires sont un facteur majeur de résilience collective.

La force du milieu communautaire repose notamment sur sa proximité par rapport à la demande : il est essentiel 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 constitue un casse-tête pour un nombre croissant d'organismes, notamment dans le contexte de reprise de plusieurs immeubles excédentaires par le Centre de services scolaires de Montréal. Ces immeubles logeaient des organismes locaux depuis de nombreuses années, voire quelques décennies.

Bâtir son quartier a reçu au cours de la dernière année une quarantaine de demandes d'accompagnement de la part d'organismes ou de regroupements d'organismes pour du soutien dans leurs démarches de relocalisation de leurs activités ou de développement de pôles communautaires. Les locaux commerciaux privés sont souvent inabordables pour ces organismes qui opèrent avec des ressources financières limitées. Il en va de même pour les espaces commerciaux qui peuvent être inclus dans les nouveaux projets d'habitation communautaire en cours de réalisation, faute de programmes de financement ou en raison de l'incompatibilité des échéanciers entre les différents programmes. Nous sommes aussi régulièrement interpellés par des organismes du secteur culture à la recherche de solution financièrement accessibles pour exercer leurs activités. Ces organismes contribuent à l'activité et à l'identité de Montréal et ils sont souvent installés dans des secteurs en transformation dont ils sont peu à peu évincés.

Nous invitons la Ville de Montréal à poursuivre la mise en place d'outils susceptibles de favoriser le maintien d'organismes communautaires, d'entreprises d'économie sociale et d'organismes culturels dans les quartiers où ils sont implantés. Leur implantation dans les secteurs en requalification (de ces quartiers) est en ce sens aussi pertinente. Considérant le coût des loyers commerciaux et des terrains où des locaux qui leur sont destinés pourraient être construits ou relocalisés, 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 (sous forme d'équité). D'autres outils réglementaires pourraient se révéler pertinents pour atteindre les objectifs que nous énonçons.

Le développement immobilier ne doit pas se faire au détriment des communautés locales qui ont tissé l'histoire des quartiers ni favoriser la désertification de certaines fonctions, notamment commerciale, dans les secteurs en cours de requalification. Le Projet de ville abonde en ce sens : «L'émergence d'espaces collaboratifs et non marchands, le soutien à l'économie sociale par de l'aide financière et l'octroi de locaux et de bâtiments dédiés par la Ville sont une évolution saluée par plusieurs personnes. L'émergence de cette diversité d'espaces ouverts au monde social et communautaire, dans une perspective de soutien à l'innovation à bénéfice collectif, est un acquis à exploiter davantage dans les prochaines années.» (p.52)

L'importance d'anticiper la demande en matière de services

La Ville de Montréal et ses quartiers sont appelés à se transformer continuellement. Plusieurs grandes propriétés publiques et privées ont été ou sont en train d'être requalifiées en milieux de vie résidentiels ou mixtes, apportant souvent un afflux important de nouveaux ménages et de travailleur(euse)s. À la page 54 du Projet de ville, on peut lire que "La densification dans les quartiers existants exerce une pression sur les équipements collectifs (écoles, piscines, centres sportifs, parcs, bibliothèques, maisons de la culture, etc.) alors que ceux-ci sont déjà insuffisants dans certains quartiers pour combler les besoins actuels."

À titre d'exemple, la transformation importante qu'a connue le quartier Griffintown a mené à l'établissement de nombreuses jeunes familles. Des logements communautaires y ont été développés sur les sites des Bassins du Havre (Coopérative des Bassins du Havre, L'Habitation 21, L'Habitation 22), sur l'îlot St-Martin/William (Portage II), à

l'intersection William/Eleanor (Coopérative L'Esperluette), sur l'îlot William/Des Seigneurs (Coopérative Tiohtiaké) et au coin Wellington/Murray en lien avec une phase du projet Lowney (Coopérative Griffin). Plusieurs autres projets ont aussi reçu des niveaux d'approbation des bailleurs de fonds publics : le 204 Young (Convergence Griffintown), la dernière phase des Bassins du Nouveau Havre (Place Griffintown III - BH2), St-Martin/William (Place Griffintown II) et la rue Barré (Place Griffintown I).

Le rez-de-chaussée de l'OBNL L'Habitation 21 accueille, depuis 2021, deux centres de la petite enfance de 80 places chacun dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier : le CPE Technoflos et le CPE Train de la Bourgogne. Leur arrivée était souhaitée et attendue par la collectivité locale. Bien que les approbations préliminaires de financement aient été obtenues en 2018 de la part du ministère de la Famille, ce n'est qu'en 2021 que les chantiers ont pu démarrer. Un OBNL d'habitation (la SOCAM) a accepté d'assurer la détention des espaces pendant les démarches grâce à un prêt du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Les deux CPE se sont portés acquéreurs au début décembre et ont pu accueillir les premiers enfants dans la foulée. La proposition de Bâtir son quartier de construire une école primaire, imbriquée au projet de logements communautaires prévu sur le dernier terrain à développer, avait été retenue dans le cadre de l'appel de propositions de la Commission scolaire de Montréal (ancêtre du CSSDM) en 2019. Plusieurs centaines de familles étaient alors déjà installées dans le secteur. La venue d'une école pour permettre aux enfants de suivre un parcours scolaire à proximité de leur lieu de résidence est toujours ardemment souhaitée. Il va sans dire que nous espérons qu'à l'avenir, les partenaires publics conviendront de la nécessité d'anticiper les besoins en infrastructures publiques, notamment scolaires, dès la planification de l'aménagement des grands secteurs en redéveloppement, surtout compte tenu que "la mutualisation* et l'augmentation de la polyvalence des équipements collectifs sont de plus en plus envisagées dans un contexte de rareté des terrains et des ressources." (Projet de ville, p.54)

Les espaces publics, tels que les bibliothèques et les tiers lieux, jouent également un rôle accru en période post-pandémique, alors que "les formes d'organisation du travail sont de plus en plus variées et flexibles"(p.50). Les espaces de rencontre se réinventent et de nouveaux lieux collectifs se créent (les «tiers lieux*»). (p.52) Leur disponibilité à proximité des milieux de vie des ménages contribue à leur qualité de vie.

Les formes d'organisation du travail sont de plus en plus variées et flexibles. Elles se caractérisent par une multiplication des lieux de travail pour un même emploi (domicile, bureau, tiers lieu) et par l'usage de lieux non traditionnels tels que les espaces publics, les commerces, les bibliothèques, les espaces de travail partagés. (p.50)

Les recommandations

L) Que la Ville agisse en amont dans le développement de son territoire afin de promouvoir une véritable démarche de planification urbaine menant à des milieux de vie sains, dynamiques, solidaires, mixtes et inclusifs.

M) Que, dans les opérations de requalification de sites d'envergure, la Ville s'assure que les besoins en infrastructures publiques, notamment scolaires et d'éducation à la petite enfance, soient anticipés et que les usages prévus reflètent ces fonctions.

Concernant ces deux dernières recommandations, la mise en place de bureaux de projets partagés nous apparaît porteuse.

N) Que le PUM veille à ce que le développement de la trame viaire, de même que l'implantation des espaces et infrastructures publics, des commerces et des services dans les secteurs en requalification prévoie un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront ces futurs milieux de vie.

O) Qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public, la Ville et les arrondissements agissent avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage. Que la Ville procède rapidement à un inventaire de ces sites et que leur mise en valeur soit précédée d'une véritable démarche de planification collective.

P) Que l'administration municipale développe un programme structurant destiné à favoriser les projets d'équipements collectifs, tels des pôles et des centres communautaires, qui permettraient aux organismes du milieu de se loger et de se regrouper.

5. Le rôle de la municipalité et le contexte de développement

La Ville de Montréal doit pouvoir compter sur une boîte à outils bien fournie pour répondre avec cohérence aux enjeux d'aménagement de son territoire, notamment l'offre insuffisante de logements financièrement accessibles pour une part croissante de sa population et la disparité dans l'accès aux biens et aux services d'intérêt collectif.

Les recommandations

Q) Que la Ville fasse en sorte de conserver un pouvoir de négociation qui pourrait s'appliquer dans les situations où une modification réglementaire est nécessaire, afin d'atteindre les cibles de développement de logements communautaires et sociaux et une réelle mixité sociale dans la trame urbaine en constante évolution.

R) Que la Ville veille à garantir la réalisation de logements communautaires et sociaux *in situ* dans les nouveaux développements immobiliers, d'autant plus que ceux-ci présentent souvent une valeur ajoutée pour les ménages, liée à l'amélioration de l'environnement urbain (en termes de localisation, d'accès aux infrastructures de transport collectif et actif, aux équipements et espaces publics, aux commerces, etc.)

S) Que la Ville maintienne et alimente, à l'échelle de l'île, une réserve de terrains municipaux ou publics aux fins du développement de logements communautaires et sociaux.

À cet effet, nous réitérons notre recommandation d'établir une politique relative à la cession de propriétés municipales à faible coût pour les projets d'habitation communautaire (emphytéose, droit de superficie à coût limité, etc.), tel que mentionné dans le mémoire portant sur le budget 2023.

T) Que la Ville explore les possibilités de zonage social, en complémentarité avec les droits de préemption, afin de favoriser le développement de projets garantissant une abordabilité pérenne par rapport aux revenus des ménages les moins nantis.

6. Un grand chantier porté par l'ensemble des acteurs

Les recommandations

Pour l'ensemble des raisons évoquées aux sections précédentes, nous recommandons :

U) Que la Ville de Montréal intervienne auprès des gouvernements provincial et fédéral afin qu'ils investissent dans un grand chantier de logements portés par des organismes à finalité non lucrative.

Nous souhaitons en outre réitérer notre souhait :

V) Que les groupes de ressources techniques (GRT) en habitation soient reconnus comme des interlocuteurs de premier plan et des partenaires dans le développement de logements abordables, de tenure communautaire et publique.

En effet, depuis plus de 45 ans, les groupes de ressources techniques (GRT) contribuent au développement de l'expertise québécoise en matière d'habitation communautaire et publique. Ces entreprises d'économie sociale, spécialisées dans le développement immobilier, accompagnent les coopératives, les OBNL et les offices municipaux d'habitation dans le développement et le déploiement de leurs projets immobiliers. Les professionnel(le)s des GRT s'assurent de la viabilité et de l'acceptabilité sociale des projets, développent les montages financiers assurent les suivis budgétaires et le suivi des contrats. Ils forment les groupes porteurs (coopératives et OBNL) pour qu'ils soient, par la suite, autonomes dans la gestion et le maintien de leurs actifs immobiliers.

Conclusion

« Plus qu'un simple abri ou un investissement financier, le logement est une source de stabilité, un noyau du réseau social et un refuge.¹² »

Compte tenu de l'impact important qu'aura l'adoption du PUM sur l'aménagement et la transformation des quartiers montréalais, nous tenons à partager notre vision du potentiel de l'habitation communautaire et sociale comme moteur de développement social et économique, en phase avec les impératifs de transition socioécologique.

L'aide publique en matière de logement est un puissant outil de développement territorial. Les projets ont un effet structurant sur les milieux dans lesquels ils s'implantent; ils contribuent à les revitaliser et, parfois, à les sécuriser. Le financement pluriannuel auquel nous appelons permettrait une certaine prévisibilité du développement et, de celle-ci, découlerait la possibilité de réaliser des interventions cohérentes qui permettraient une occupation optimale du territoire et un renforcement du tissu social à l'échelle des quartiers d'appartenance. À titre d'exemple, la dynamisation d'une artère commerciale peut être couplée à la création d'un milieu de vie adapté permettant aux aîné(e)s de demeurer dans un quartier où ils ont vécu toute leur existence.

Le modèle de développement québécois de l'habitation communautaire repose sur l'implication et la concertation de toutes les parties prenantes : les citoyen(ne)s désireux d'améliorer leurs conditions de vie, les concertations locales, les GRT, les municipalités, les gouvernements, les professionnels et les fournisseurs de services. Cette

¹² Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 155

approche unique favorise une meilleure acceptabilité sociale des projets. Cette approche, intégrée et collaborative, permet d'agir en amont pour identifier les besoins et mobiliser les ressources requises pour l'émergence des projets, leur prise en charge par le milieu et leur réalisation, en tenant compte des caractéristiques du milieu d'insertion.

Nous tenons à souligner que les projets immobiliers communautaires favorisent la mixité sociale dans les quartiers et contribuent à la cohésion sociale. Cette avenue nous apparaît pertinente pour réduire les inégalités et permettre aux citoyens et citoyennes de s'épanouir, peu importe les caractéristiques économiques du quartier et du ménage dont ils sont issus.

Nous tenons à remercier l'OCPM de l'opportunité de participer au présent exercice de consultation publique, sur un thème porteur pour l'avenir de Montréal. Nous surveillerons avec attention les conclusions des commissaires.

Synthèse des recommandations

Bâtir son quartier souhaite transmettre les recommandations suivantes à la Ville de Montréal, en lien avec l'élaboration du plan d'urbanisme et de mobilité 2050.

1. La pertinence d'un parc social et communautaire

Accélérer la création de logements communautaires et sociaux nous apparaît une piste d'action incontournable pour atteindre les cibles du futur PUM 2050.

Ainsi, il est recommandé :

A) Que le nouveau plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal énonce clairement que l'habitation communautaire et sociale est une des grandes priorités de l'administration municipale;

B) Que le PUM positionne le logement communautaire et le logement public comme du logement abordable et que la définition du logement social ne soit pas cantonnée à des logements réalisés via les programmes AccèsLogis;

C) Que la Ville de Montréal s'engage à exercer un leadership fort auprès des gouvernements provincial et fédéral afin de disposer des fonds requis pour la construction et la rénovation de logements communautaire et sociaux via un ou des programmes publics flexibles, modulables en fonction des besoins, à entrée continue et dotés d'un financement pluriannuel;

D) Que la Ville s'engage à participer à la préservation du parc immobilier communautaire social existant.

2. Adaptation aux besoins actuels et futurs

E) Que le PUM favorise l'aménagement de quartiers et de secteurs susceptibles d'accueillir des ménages aîné(e)s et à mobilité réduite, dans des environnements où il y aura avec des infrastructures répondant à leurs besoins et facilitant leurs déplacements.

F) Que la Ville continue à soutenir la réalisation de projets visant le développement d'une stabilité résidentielle chez les personnes les plus vulnérables.

G) Que la Ville poursuive les efforts visant à stopper l'érosion du parc de maison de chambres en appuyant les

interventions pour les préserver et pour améliorer les conditions de vie des occupant(e)s.

H) Que des mesures soient prises pour augmenter l'offre de logements financièrement accessibles afin d'accueillir adéquatement les ménages immigrants et, globalement, faire face à l'accroissement de la population.

3. L'adaptation aux impératifs de transition socioécologique) Que la Ville s'assure de mettre en place les conditions nécessaires pour que l'habitation communautaire et sociale puisse contribuer à sa pleine mesure aux efforts de transition socioécologique.

J) Qu'en ce sens la Ville veille à obtenir des gouvernements supérieurs les montants requis pour soutenir financièrement la réalisation de projets immobiliers communautaires et sociaux écologiques, en couvrant les coûts que peuvent engendrer l'intégration de composantes environnementales et la carboneutralité.

K) Que la Ville veille à obtenir des gouvernements supérieurs des fonds dédiés à la décontamination des sols afin d'inciter le redéveloppement des secteurs à requalifier, évitant ainsi l'étalement urbain; et que les projets qui découlent de la programmation municipale en matière d'habitation communautaire et sociale soient traités en priorité.

4. La qualité des milieux de vie

L) Que la Ville agisse en amont dans le développement de son territoire afin de promouvoir une véritable démarche de planification urbaine menant à des milieux de vie sains, dynamiques, solidaires, mixtes et inclusifs.

M) Que, dans les opérations de requalification de sites d'envergure, la Ville s'assure que les besoins en infrastructures publiques, notamment scolaires et d'éducation à la petite enfance, soient anticipés et que les usages prévus reflètent ces fonctions.

Concernant ces deux dernières recommandations, la mise en place de bureaux de projets partagés nous apparaît porteuse.

N) Que le PUM veille à ce que le développement de la trame viaire, de même que l'implantation des espaces et infrastructures publics, des commerces et des services dans les secteurs en requalification prévoie un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront ces futurs milieux de vie.

O) Qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public, la Ville et les arrondissements agissent avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage. Que la Ville procède rapidement à un inventaire de ces sites et que leur mise en valeur soit précédée d'une véritable démarche de planification collective.

P) Que l'administration municipale développe un programme structurant destiné à favoriser les projets d'équipements collectifs, tels des pôles et des centres communautaires, qui permettraient aux organismes du milieu de se loger et de se regrouper.

5. Le rôle de la municipalité et le contexte de développement

Q) Que la Ville fasse en sorte de conserver un pouvoir de négociation qui pourrait s'appliquer dans les situations où une modification réglementaire est nécessaire, afin d'atteindre les cibles de développement de logements communautaires et sociaux et une réelle mixité sociale dans la trame urbaine en constante évolution.

R) Que la Ville veille garantisse la réalisation de logements communautaires et sociaux *in situ* dans les nouveaux développements immobiliers, d'autant plus que ceux-ci présentent souvent une valeur ajoutée pour les ménages,

liée à l'amélioration de l'environnement urbain (en termes de localisation, d'accès aux infrastructures de transport collectif et actif, aux équipements et espaces publics, aux commerces, etc.)

S) Que la Ville maintienne et alimente, à l'échelle de l'île, une réserve de terrains municipaux ou publics aux fins du développement de logements communautaires et sociaux.

À cet effet, nous réitérons notre recommandation d'établir une politique relative à la cession de propriétés municipales à faible coût pour les projets d'habitation communautaire (emphytéose, droit de superficie à coût limité, etc.), tel que mentionné dans le mémoire portant sur le budget 2023.

T) Que la Ville explore les possibilités de zonage social, en complémentarité avec les droits de préemption, afin de favoriser le développement de projets garantissant une abordabilité pérenne par rapport aux revenus des ménages les moins nantis.

6. Un grand chantier en habitation porté par l'ensemble des acteurs

Pour l'ensemble des raisons évoquées aux sections précédentes, nous recommandons :

U) Que la Ville de Montréal intervienne auprès des gouvernements provincial et fédéral afin qu'ils investissent dans un grand chantier de logements portés par des organismes à finalité non lucrative.

Nous souhaitons en outre réitérer notre souhait :

V) Que les groupes de ressources techniques (GRT) en habitation soient reconnus comme des interlocuteurs de premier plan et des partenaires dans le développement de logements abordables, de tenure communautaire et publique.

Annexes

Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier



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

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

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

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

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

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

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

www.batirsonquartier.com

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

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

- [Consultations prébudgétaires 2022-2023 du Gouvernement du Québec](#)
- [Consultation prébudgétaire 2023 de la Ville de Montréal](#)
- [Consultation publique sur le PPU de l'écoquartier de Lachine-Est \(Office de consultation publique de Montréal\)](#)
- [Consultation sur le Politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal](#)
- [Consultation sur la requalification du 4500, rue Hochelaga \(Office de consultation publique de Montréal\)](#)

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

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

Pour consulter tous les mémoires publiés par Bâtir son quartier : [cliquez ici](#).

Annexe C – Quelques exemples de logements sociaux et communautaires dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier

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

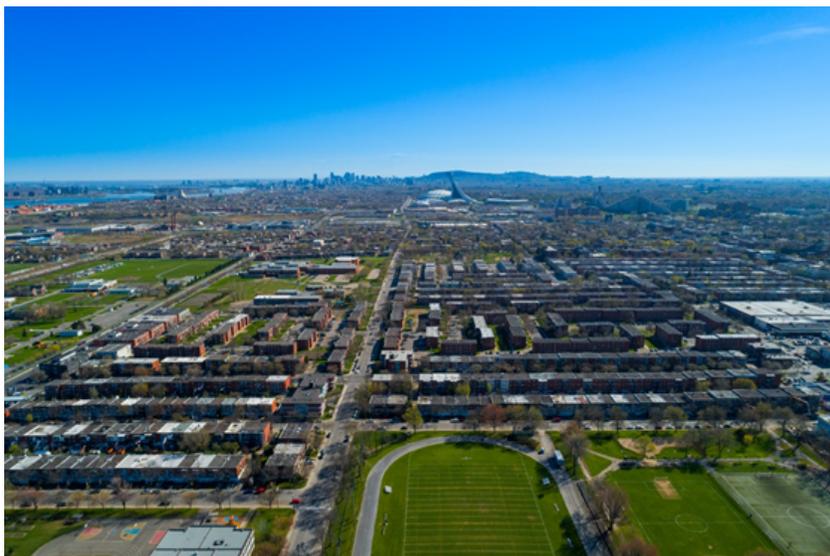


compléter l'offre en logements communautaires.

Architecture : Aedifica

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

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

Coopérative Station No.1 : **Un ancien site industriel transformé en milieu de vie**

La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a mené au développement de la Coopérative Station No.1, un projet d'habitation communautaire unique en voie d'être certifié LEED CN.

L'intervention a permis la sauvegarde de la portion significative de ce bâtiment voué à la démolition, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte.

Ce projet représente l'accès à un logement abordable pour 74 familles et petits ménages à faible ou moyen revenu du quartier Hochelaga-Maisonneuve. De plus, 14 logements sont adaptables pour des personnes à mobilité réduite. Au nombre des actions, 75% des déchets liés au chantier ont été récupérés, 75% du matériel des portions démolies a été réutilisé et plus de 100 000 briques ont été lavées et réutilisées! De plus, le bâtiment offre une performance énergétique supérieure à la norme Novoclimat. Les membres de la coopérative Station No.1 seront également parmi les premiers à bénéficier de la formation écoresponsable développée par Bâtir son quartier.



En réalisant ce projet, les acteurs impliqués ont fait la démonstration qu'il est possible, malgré une intervention complexe, de faire coïncider les intérêts du milieu, de travailler en concertation avec les organismes publics et d'établir des partenariats novateurs avec l'entreprise privée (Aedifica et Groupe Dargis). Bâtir son quartier est fier d'avoir coordonné la réalisation de ce projet qui s'inscrit dans la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire et qui marquera le visage de Montréal.

Architecture : Aedifica

Crédit photo : Denis Tremblay

Ateliers municipaux Rosemont : écologiques, inclusifs et animés

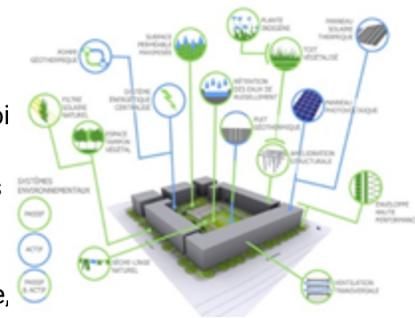
La construction qui s'élève au-dessus de l'édicule de la station de métro Rosemont viendra clore le réaménagement du site des anciens Ateliers municipaux Rosemont. Cette propriété municipale excédentaire de quelque 500 000 pieds carrés, ciblée par les acteurs locaux dès la fin des années 1980, accueille déjà 155 logements communautaires dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier, 173 logements publics, 348 unités en copropriété, une bibliothèque, un CPE, plusieurs commerces et un parc. Ainsi, sur les 868 unités résidentielles que compteront à terme ce site : 60% seront des logements publics ou communautaires et 40% seront privées. Une belle réalisation dont peuvent être fiers les acteurs qui ont rendu collectivement possible le développement de ce milieu de vie dynamique et solidaire.



Coopérative le Coteau vert et OBNL Un toit pour tous

Les 155 ménages de la Coopérative le Coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous sont habités depuis 2010. La préoccupation environnementale est à l'avant-plan dans ce milieu animé. Les projets communautaires ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques : géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment permettant le recours à l'énergie solaire dans le futur, pour ne nommer que celles-ci. Une nouvelle phase, actuellement en chantier, offrira 193 logements publics pour aîné(e)s et accueillera le siège social de l'Office municipal d'habitation de Montréal, au-dessus de l'édicule du métro.

Architecture et illustration : L'Œuf / Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert



Résidence des Ateliers

La Résidence des Ateliers regroupera 193 logements publics pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et un centre administratif et de services qui regroupera environ 300 employé(e)s de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Cette réalisation de grande envergure comporte des défis techniques majeurs liés notamment au grand nombre d'intervenants publics concernés et à la présence des infrastructures de transport collectif. Sa localisation contribuera toutefois à accroître efficacement la densité résidentielle du secteur, un objectif inscrit au Plan métropolitain d'aménagement

et de développement (PMAD) pour cette aire AATC (aménagement axé sur le transport en commun), tout en répondant à des besoins importants en termes de logements financièrement accessibles adaptés aux besoins des aînés et aînées de ce quartier central.

Architecture : Lapointe Magne et associés / Crédit photos : Pomerleau

L'Anonyme : un nouveau modèle de logements communautaires 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 oeuvre d'actions innovantes pour favoriser l'entrée et le maintien en logement des personnes marginalisées.



Architecture : CB Architecte

Habitations Loggia-Pélican et Coopérative le Gorille : un nouveau milieu mixte dans Rosemont

Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, s'est transformé en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aînés. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui ont été construites sur le site, dont les 179 logements communautaires de l'OBNL Habitations Loggia-Pélican. On retrouve dans l'immeuble nommé Le Pélican, habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées autonomes ou en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 ans et plus. L'immeuble accueille aussi 10 personnes vivant avec un handicap physique qui sont accompagnées par l'organisme Habitations Pignon sur roues. Ce



nouveau milieu de vie communautaire a émergé 10 ans après la fin des activités industrielles adjacentes au Parc du Pélican. L'intervention était souhaitée de longue date par les citoyens et citoyennes et les organismes de Rosemont. Sur le terrain adjacent, un immeuble proposant une mixité d'usages a aussi été construit. Outre un commerce d'alimentation et des unités locatives privées, on y trouve la Coopérative du Gorille au 7^e et dernier étage. La coopérative propose 28 logements pour de petits ménages à faible ou modeste revenu. Ce projet est l'un des seuls en copropriété divisée où le logement occupe un seul étage d'un bâtiment où les autres étages sont occupés par du logement privé.

Architecture Le Pélican : Ruccolo + Faubert architectes (projet) en collaboration avec Rayside Labossière (surveillance) et Lupien+Mateau architecture

Architecture Coopérative du Gorille : Régis Côté et associés (conception), Jocelyn Dozois (surveillance)

Crédit photo : Denis Tremblay