

Mémoire du groupe de ressources techniques

## **Bâtir son quartier**



Déposé devant l'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique  
**Aménagement du site Contrecœur**  
**dans l'arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve**

Projets de règlement P-07-017 et P-04-047-40

Juin 2007

## Table des matières

Introduction .....	3
1. Présentation de Bâtir son quartier .....	3
2. Les besoins en logement communautaire .....	3
2.1. Des projets développés par et pour la communauté .....	4
2.2. Une demande sans cesse grandissante.....	5
2.3. La poursuite du développement du quartier .....	5
3. Inclusion et mixité des besoins .....	5
3.1. Mixité de clientèles .....	5
3.2. Mixité sociale .....	6
4. Inclusion et stratégies d'aménagement .....	6
4.1. Répartition géographique des projets communautaires sur le site.....	6
4.2. Souplesses réglementaires.....	7
5. Assurance d'une qualité de vie .....	7
5.1. Rayon d'impact (Interquisa).....	7
5.2. Nuisances industrielles.....	8
5.3. Transport en commun.....	8
6. Nos recommandations .....	8
6.1. Proportion de logements communautaires .....	8
6.2. Répartition du logement communautaire entre les clientèles .....	8
6.3. Répartition du logement communautaire sur le site .....	8
6.4. Spécificités règlementaires relatives au logement communautaire .....	9
6.5. Rayon d'impact .....	9
6.6. Collecte de données.....	9
6.7. Transport en commun.....	9



## **INTRODUCTION**

Bâtir son quartier participe depuis plusieurs mois au processus de discussion amorcé entre le promoteur et les intervenants du quartier autour du développement du site Contrecœur. De par sa mission, Bâtir son quartier agira à titre d'accompagnateur auprès des groupes et organismes qui seront porteurs de projets communautaires.

Le présent mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal a pour but de présenter des informations pertinentes et complémentaires sur ces futurs projets résidentiels à vocation sociale. Suite à cette présentation, nous apportons un certain nombre de recommandations visant à permettre une intégration harmonieuse des différentes composantes du projet.

### **1. PRÉSENTATION DE BÂTIR SON QUARTIER**

Le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est un organisme à but non lucratif (OBNL) d'économie sociale qui supporte depuis 30 ans les groupes impliqués dans la réalisation de projets immobiliers dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif, et ce sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal. Bâtir son quartier fournit aux groupes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, d'organisation et de support technique et administratif requis ainsi que de la formation sur mesure.

Une des préoccupations majeures de Bâtir son quartier est de favoriser l'acquisition par les membres des groupes promoteurs de toutes les habiletés nécessaires à la prise en main et au contrôle des destinées de leur projet. Depuis 1977, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 330 projets d'habitation communautaire totalisant plus de 7600 unités de logement.

Bâtir son quartier est actuellement le plus important groupe de ressources techniques en habitation au Canada. Il est ancré dans sa communauté et est partie prenante des actions qui visent l'amélioration des conditions d'habitat, la lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Le GRT a contribué activement à la structuration du mouvement de l'habitation coopérative au Québec en mettant sur pied un grand nombre de coopératives et a aussi favorisé la création de la Fédération régionale de coopératives d'habitation.

Par sa structure, par la composition de son conseil d'administration, par ses membres et sa philosophie d'intervention, Bâtir son quartier s'emploie à développer des liens dynamiques de concertation et de partenariat avec les communautés des quartiers où il intervient.

### **2. LES BESOINS EN LOGEMENT COMMUNAUTAIRE**

Bâtir son quartier ne peut que se réjouir de voir que plus de 400 nouveaux logements communautaires permettront à autant de ménages de se loger adéquatement dans Mercier –



Hochelaga-Maisonneuve. Nous croyons en effet depuis longtemps que le développement du site Contrecoeur, propriété municipale, doit être prioritairement consacré à la fonction résidentielle et doit permettre de répondre au besoin de se loger adéquatement des citoyens, particulièrement par la construction de projets d'habitation communautaire.

En ce sens, nous tenons à souligner la place significative proposée au logement communautaire par le promoteur. Suite à plusieurs rencontres avec le milieu, le projet actuel propose la construction de 407 logements communautaires, soit 24% des unités du site (voir la recommandation 1), un compromis entre les demandes initiales du milieu (33%) et la proportion minimum demandée par la Ville via sa « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » adoptée en juin 2005 (15%).

### ***2.1. Des projets développés par et pour la communauté***

La mission des organismes qui développent des projets de logements communautaires est de procurer aux personnes à faible et modeste revenu un logement qui leur soit réellement abordable. Ils bénéficient pour ce faire d'une aide financière publique qui varie selon les programmes et selon le revenu des ménages ciblés. Les logements réalisés ces dernières années dans le cadre du programme AccèsLogis s'adressent aux ménages à faibles revenus et aussi aux ménages à revenus modestes.

En plus d'être abordables, les logements sans but lucratif détenus par les coopératives d'habitation et les OBNL constituent d'abord et avant tout un patrimoine collectif inaliénable. Les occupants ou les membres qui habitent ces logements ne peuvent pas en disposer pour des fins personnelles ou en tirer un bénéfice personnel, autre que leur droit d'usage. Les usagers et les organismes locaux sont impliqués à toutes les étapes d'un projet, qu'il s'agisse de l'évaluation des besoins de la communauté ou d'un groupe particulier, de la planification d'un projet et de la gestion démocratique de sa réalisation. Les principales règles de décisions qui encadrent cette approche sont la coopération, la démocratie participative, la réciprocité et la recherche de consensus.

Les projets de logements communautaires du site Contrecoeur qui seront développés dans le cadre des programmes de financement viseront à répondre à des besoins variés. Ils s'adresseront aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées en légère perte d'autonomie. Les projets destinés principalement aux familles sont habituellement des coopératives autogérées permettant une meilleure prise en charge par les locataires, alors que ceux pour personnes âgées sont confiés à des OBNL qui assurent la gestion, l'entretien et l'animation des lieux.



## **2.2. Une demande sans cesse grandissante**

Alors qu'on retrouvait un peu plus de 21 000 logements locatifs dans la zone primaire de recensement adjacente (Mercier-Est – Anjou) en 2001, c'est plus du tiers des ménages les occupant qui consacraient plus de 30% de leur revenu pour se loger. Plus de 3000 locataires présentaient même un taux d'effort supérieur à 50%. De façon plus précise, 840 ménages de la paroisse St-Justin vivaient sous les seuils de besoins impérieux. Suite à la crise du logement observée depuis dans la région montréalaise, il est fort possible, voire certain, que cette population ait fortement augmenté.

L'organisme Infologis de l'Est de l'île de Montréal dénombre actuellement près de 200 ménages en attente de logements coopératifs et sans but lucratif dans le quartier. La grande majorité d'entre eux dépensent plus de 50% de leur revenu pour le loyer, ceci au détriment des autres nécessités que sont l'alimentation, les vêtements et les médicaments.

## **2.3. La poursuite du développement du quartier**

Le développement d'un site tel que Contrecœur doit pouvoir s'intégrer harmonieusement au quartier existant. Pour ce faire, la nouvelle population doit présenter un profil semblable à celui des résidents du secteur existant à proximité, c'est-à-dire la paroisse St-Justin dans ce cas-ci.

Le projet proposé par le promoteur annonce la construction de 407 nouvelles unités communautaires, ce qui représente 24% de l'ensemble. Celles-ci s'ajouteront donc aux 514 logements sociaux existants de la paroisse St-Justin qui représentent eux-mêmes 24% des ménages locataires de ce secteur. Le développement proposé permet donc de poursuivre une mixité sociale déjà bien présente dans le quartier.

# **3. INCLUSION ET MIXITÉ DES BESOINS**

## **3.1. Mixité de clientèles**

Dans le volet social de son « Plan d'affaires 2006-2009 de l'opération 15 000 logements », la Ville de Montréal a défini des cibles par clientèles pour la répartition des prochaines subventions AccèsLogis disponibles. Une répartition adéquate des logements communautaires du site Contrecœur comporterait, en lien avec le plan d'affaires de la Ville, environ 75% de logements pour familles et personnes seules, soit environ 300 unités réparties dans les blocs C (bloc central, bâtiments de 12 à 36 logements, 3 étages maximum) et D (plus de 36 logements, 4 à 6 étages), alors que le reste, une centaine d'unités, irait au projet pour personnes âgées en légère perte d'autonomie du bloc E (usage maison de retraite, 6 à 8 étages).

Cette répartition est différente de celle annoncée par le promoteur qui prévoyait que 50% des logements communautaires seraient destinés aux familles et aux personnes seules et que l'autre



50% s'adresserait aux aînés. Nous invitons donc le promoteur à réviser la répartition des unités communautaires de manière à refléter les objectifs du plan d'affaires de la Ville de Montréal (recommandation 2)

Cette nouvelle répartition, en permettant la construction d'un nombre important de logements de plus de deux chambres à coucher, appuiera les efforts mis de l'avant par l'arrondissement dans le cadre de son « Plan local d'action famille 2008-2010 ». Plusieurs autres organismes, donc la Commission Scolaire de Montréal, expriment depuis plusieurs années le besoin de retenir les familles avec enfants sur l'île de Montréal. Le développement du site Contrecoeur représente donc une occasion idéale de réaliser des logements communautaires pour familles, la réalité du marché foncier rendant de tels projets difficiles à viabiliser.

### **3.2. *Mixité sociale***

Rappelons également que les logements produits dans le cadre du programme AccèsLogis s'adressent à la fois à des ménages à faible et très faible revenu, mais aussi aux ménages à revenu modeste. Chacun des projets porte donc en lui-même un certain niveau de mixité sociale. En effet, 50% des logements réalisés dans le cadre de ce programme de financement sont offerts à des ménages dont le revenu est sous le seuil des besoins impérieux. Ces ménages ne consacreront pas plus de 25% de leurs revenus bruts au paiement de leur loyer. L'autre moitié des logements s'adresse à des ménages à revenu modeste. Ceux-ci devront assumer le loyer économique du projet, lequel se situe légèrement en dessous du prix du marché observable sur l'île de Montréal.

## **4. INCLUSION ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT**

Étant quotidiennement confronté aux problématiques financières liées à la réalisation de projets résidentiels, Bâtir son quartier comprend facilement la nécessité du promoteur à rencontrer des critères conceptuels et financiers très stricts. Afin de s'assurer que les projets communautaires développés sur le site Contrecoeur respecteront les exigences des programmes de financement gouvernementaux destinés à la réalisation de projets communautaires, il est essentiel que, dès les premières étapes de leur conception, les clientèles et leurs besoins soient identifiés.

### **4.1. *Répartition géographique des projets communautaires sur le site***

Le projet présenté par le promoteur restant vague sur la répartition géographique des unités communautaires dans les blocs C et D, il est nécessaire de tenir compte des conditions de réalisation propres aux projets de logements communautaires. Par exemple, il est généralement souhaité que les logements familiaux offrent un accès direct et facile à un espace extérieur, où les enfants pourront jouer. C'est pourquoi le bloc C semble plus approprié au développement de coopératives d'habitation familiale, tant par la hauteur de construction que par la densité permise. Il serait donc souhaitable que les grands logements communautaires soient localisés dans le bloc



central (recommandation 3). En évitant de concentrer les logements communautaires dans les blocs à densité de construction plus élevée (D et E), la répartition des logements communautaires à travers le site s'en trouvera d'autant amélioré.

#### **4.2. *Souplesses règlementaires***

À la lumière des expériences et projets passés, il est démontré que pour le plus grand bénéfice de tous et afin d'offrir des projets communautaires de qualité, il est grandement souhaitable d'ajuster la réglementation de zonage aux besoins et contraintes spécifiques des projets communautaires. Par exemple, nous avons fréquemment vu les exigences règlementaires usuelles relatives au stationnement être assouplies afin d'améliorer la qualité des projets de logements communautaires et d'en respecter les conditions de viabilité financière.

Ainsi, dans sa « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels », la Ville de Montréal présente des données démontrant que les besoins de stationnement sont généralement moins importants dans les projets de logements communautaires que dans les projets de logements privés. De plus, il est important de préciser que les critères financiers des programmes de financement permettent rarement aux projets d'offrir des places de stationnement intérieures. Ce type de données est généralement reconnu par les différents arrondissements et la réglementation de zonage est ajustée en conséquence.

Afin d'éviter que les projets communautaires qui seront développés sur le site Contrecœur commandent des ajustements règlementaires à posteriori, il serait souhaitable qu'avant la rédaction du projet de règlement final l'arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve prévoit des rencontres avec le promoteur, la Ville de Montréal et Bâtir son quartier, en vue de s'assurer que son règlement tienne compte des conditions de réalisation spécifiques aux projets de logements communautaires (recommandation 4).

### **ASSURANCE D'UNE QUALITÉ DE VIE**

#### **5.1. *Rayon d'impact (Interquisa)***

Certaines activités industrielles installées à proximité d'un secteur résidentiel représentent un risque pour sa population. Il n'existe présentement aucune réglementation fixant les conditions d'acceptabilité d'un projet de développement résidentiel situé à l'intérieur d'un rayon d'impact. Toutefois, nous savons qu'un comité interministériel provincial travaille présentement à la mise en place d'un cadre réglementaire sur la cohabitation résidentielle-industrielle qui fixera de telles balises.

L'un de ces rayons d'impact provient des produits utilisés par la compagnie Interquisa et s'étend sur une partie du site Contrecœur. Nous croyons que le développement de cette partie, qui n'est pas prévu dans les premières étapes de l'échéancier du promoteur, devrait être conditionnel au



respect des règlements qui suivront l'adoption d'une loi provinciale fixant les conditions d'acceptabilité d'un projet résidentiel situé à l'intérieur d'un rayon d'impact (recommandation 5).

### **5.2. Nuisances industrielles**

Les inconvénients occasionnés par la proximité de la zone industrielle, tels que le bruit, la poussière et les vibrations, doivent être pris en considération dans la conception de tout projet de développement résidentiel. Des normes strictes et claires permettent d'identifier les situations problématiques ainsi que les solutions possibles. Ces mesures de mitigation doivent offrir aux résidents un milieu de vie de qualité.

Lors de la période de question de la présente audience publique, certaines préoccupations sont apparues, notamment en ce qui a trait à l'évaluation des nuisances liées aux bruits et aux vibrations. Afin d'éviter de futurs problèmes de cohabitation, il est important de s'assurer que les mesures de mitigation proposées par le promoteur respectent les normes règlementaires existantes, notamment sur la question des bruits et des vibrations associés aux activités de la carrière Lafarge (recommandation 6).

### **5.3. Transport en commun**

La grande majorité des ménages des logements communautaires utilise, de façon régulière, le transport en commun. En complémentarité avec le service offert sur la rue Sherbrooke, un trajet empruntant le prolongement de la rue Contrecoeur profiterait aux familles, personnes seules et personnes âgées présentes sur l'ensemble du site (recommandation 8).

## **NOS RECOMMANDATIONS**

### **6.7. Proportion de logements communautaires**

Que la SHDM s'assure que 24% des unités résidentielles projetées soient destinées aux projets de logements communautaires;

### **6.2. Répartition du logement communautaire entre les clientèles**

Que la SHDM s'assure que 75% des unités réservées au logement communautaire puissent répondre aux besoins des familles et personnes seules ;

### **6.3. Répartition du logement communautaire sur le site**

Que la SHDM s'assure que les logements communautaires destinés aux familles avec enfants soit situés dans le bloc C ;



#### **6.4. *Spécificités réglementaires relatives au logement communautaire***

Que l'arrondissement inclut à son règlement des accommodements spécifiques aux projets de logements communautaires ;

#### **6.5. *Rayon d'impact***

Que la SHDM rende le développement du secteur à risque conditionnel au respect des règlements suivant l'adoption d'une loi provinciale ;

#### **6.6. *Collecte de données***

Que la SHDM s'assure que les mesures de mitigation proposées respectent les normes réglementaires existantes, notamment sur la question des bruits et des vibrations associés aux activités de la carrière Lafarge ;

#### **6.7. *Transport en commun***

Que l'arrondissement, en collaboration avec la SHDM et les groupes communautaires impliqués au projet, fasse les représentations nécessaires à l'implantation d'un trajet de transport en commun sur le site.



# Aménagement du site Contrecoeur

Groupe de ressources techniques  
**Bâtir son quartier**



# Présentation de BSQ

- OBNL d'économie sociale (30 ans)
- Supporte les groupes impliqués dans logement coopératif et sans but lucratif à travers Montréal
- Accompagnement, coordination, organisation, support technique et administratif ainsi que formation
- 330 projets, 7600 unités

# Mémoire de BSQ

- Les besoins en logement communautaire
- Inclusion et mixité des besoins
- Inclusion et stratégies d'aménagement
- Assurance d'une qualité de vie
- Nos recommandations

# Les besoins en logement communautaire

- Le projet propose 407 logements communautaires (24%)
- Programmes de financement gouvernementaux (AccèsLogis)
- Ménages à faible revenu et ménages à revenu modeste
- Familles, personnes seules et personnes âgées en légère perte d'autonomie

# Les besoins en logement communautaire - suite

- En 2001, dans le secteur primaire (Mercier-Est – Anjou):
  - ◆ 7490 ménages consacraient plus de 30% de leur revenu au loyer
  - ◆ 3100 y consacraient plus de 50%
- Toujours en 2001, 840 ménages de la paroisse St-Justin vivaient sous le seuil de besoins impérieux

# Les besoins en logement communautaire - suite

- Proportion actuelle de logements sociaux dans la paroisse: 13%
- Proportion future suite à la réalisation du projet proposé: 16%

# Inclusion et mixité des besoins

- Proposition du promoteur:
  - ◆ 230 log. familles et pers. seules
  - ◆ 177 log. pour personnes âgées
- Recommandation en lien avec le Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements de la Ville de Mtl:
  - ◆ 305 log. familles et pers. seules
  - ◆ 102 log. pour personnes âgées

# Inclusion et mixité des besoins - suite

- Projets communautaires portent en eux une certaine mixité sociale:
  - ◆ Jusqu'à 50% des ménages sont à faible revenu et bénéficient d'une subvention au loyer
  - ◆ L'autre moitié s'adresse à des ménages à revenu modeste devant payer un loyer légèrement inférieur à la moyenne de Mtl

# Inclusion et stratégies d'aménagement

- Par la hauteur de construction et par la densité, la bloc central semble plus approprié aux logements familiaux
- Une meilleure répartition géographique des projets communautaires évite une concentration dans les blocs à densité élevée (D et E)

# Inclusion et stratégies d'aménagement - suite

- Ajustements à la réglementation de zonage aux besoins et contraintes spécifiques
  - ◆ Exemple: stationnement
- Prévoir une rencontre entre l'arrondissement, le promoteur, la Ville et Bâtir son quartier

# Assurance d'une qualité de vie

- Rayon d'impact
  - ◆ Développement du secteur touché par le rayon d'impact conditionnel à l'adoption d'une loi provinciale
- Nuisances industrielles
  - ◆ Mesures de mitigation respectant les normes réglementaires
- Transport en commun
  - ◆ Nouveau trajet dans le secteur

# Recommandations

- Que la SHDM s'assure que 24% des unités résidentielles projetées soient destinées aux projets de logements communautaires;
- Que la SHDM s'assure que 75% des unités réservées au logement communautaire puissent répondre aux besoins des familles et personnes seules ;

# Recommandations - suite

- ⑩ Que la SHDM s'assure que les logements communautaires destinés aux familles avec enfants soit situés dans le bloc C ;
- ⑩ Que l'arrondissement inclut à son règlement des accommodements spécifiques aux projets de logements communautaires ;

# Recommandations - suite

- ⑩ Que la SHDM rende le développement du secteur à risque conditionnel au respect des règlements suivant l'adoption d'une loi provinciale ;
- ⑩ Que la SHDM s'assure que les mesures de mitigation proposées respectent les normes réglementaires existantes, notamment sur la question des bruits et des vibrations associés aux activités de la carrière Lafarge ;

# Recommandations - suite

- ⑩ Que l'arrondissement, en collaboration avec la SHDM et les groupes communautaires impliqués au projet, fasse les représentations nécessaires à l'implantation d'un trajet de transport en commun sur le site.

# Merci!

