



Mémoire

Consultation sur le projet de Programme Particulier d'Urbanisme du Secteur Griffintown

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal
6 décembre 2012

Groupe de ressources techniques **Bâtir son quartier**

1945, rue Mullins, bureau 120, Montréal (Québec) H3K 1N9

Tél. : (514) 933-2755 / Fax : (514) 933-7802

grt@batirsonquartier.com

www.batirsonquartier.com

Présentation du GRT Bâtir son quartier

Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui, depuis plus de 30 ans, coordonne la réalisation de projets d'immobilier communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et modeste revenu.

Il supporte aussi la réalisation de projets immobiliers communautaires tels que des centres communautaires, des centres de la petite enfance et des locaux d'entreprises d'économie sociale. L'organisation contribue ainsi au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Bâtir son quartier offre aux organismes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires au démarrage et à la réalisation des projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif. Ainsi, au cœur de l'action de Bâtir son quartier – de l'évaluation des besoins jusqu'au moment-clé où les membres sont prêts à assurer la gestion de leur projet de façon autonome – figure l'accompagnement des futurs locataires dans le développement de leurs compétences afin qu'ils puissent travailler ensemble, prendre en charge leur projet d'habitation et instaurer dès le départ les principes de démocratie, de participation et de solidarité.

Bâtir son quartier cumule la réalisation de plus de 9557 logements communautaires, dans 383 projets sur tout le territoire de Montréal et dans les municipalités de Laval et de Longueuil. Construction neuve, rénovation majeure, recyclage d'immeubles à vocation industrielle ou institutionnelle, les pistes d'action de Bâtir son quartier sont variées. L'objectif central demeure toutefois invariable : répondre aux besoins en logement des ménages à faible ou modeste revenu, à la fois les familles, les aînés, les personnes seules et les individus ayant besoin de soutien communautaire.

L'équipe de Bâtir son quartier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation communautaire et les collectivités locales afin de développer des projets adaptés aux besoins des requérants et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales. À travers la mise sur pied de nouveaux projets collectifs d'habitation émergeant des communautés locales, Bâtir son quartier contribue au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population; l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Bâtir son quartier s'est également doté d'une solide équipe de gestion, Gérer son quartier, qui offre son expertise en gestion immobilière et financière à une clientèle principalement composée de coopératives et d'organismes à but non lucratif en habitation. Devant l'ampleur des besoins et dans l'objectif de contribuer à l'offre d'une réponse structurante et pérenne, Gérer son quartier s'est porté également acquéreur d'immeubles dans différents quartiers montréalais et sur le territoire de Longueuil.

Introduction

La préparation du projet de Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) d'un secteur tel que le Griffintown n'est certes pas un mandat simple. Nous tenons d'entrée de jeu à saluer l'initiative de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Sud-Ouest d'avoir initié une démarche ouverte et inclusive qui a permis d'informer et d'écouter l'ensemble des acteurs intéressés.

Entreprise à l'automne 2011, cette démarche d'échanges sur la vision et les orientations visant la mise en valeur de ce vaste secteur de planification détaillée s'est traduite, selon nous, par un projet de PPU du Secteur Griffintown qui répond largement aux aspirations formulées à cette occasion.

Le projet de PPU du Secteur Griffintown qui est soumis à la consultation publique répond bien à cette vision, qui nous semble largement partagée, de réaliser, à partir de son héritage industriel et social, un nouveau « *milieu de vie habité, durable et plus densément occupé* ». En ce sens, ce projet nous apparaît présenter un bon assemblage et dosage entre les usages, hauteurs et densités projetés sur le domaine privé, d'une part, et les interventions municipales sur le domaine public visant la « *création d'un nouvel espace collectif* », d'autre part.

Nous sommes heureux de constater que le projet de PPU du Secteur Griffintown intègre les principales préoccupations que nous avons formulées lors de la pré-consultation de février dernier. Nous croyons que ce projet de PPU «met bien la table» pour le développement et la mise en valeur du secteur Griffintown. L'**enjeu** nous apparaît maintenant reposer sur **la mise en œuvre** de ce projet de PPU. En effet, l'atteinte de plusieurs des objectifs portés par le projet de PPU du Secteur Griffintown, repose sur des outils (notamment en matière de financement) qui sont parfois à créer, d'autre fois à bonifier, et qui plus est, ne relèvent pas nécessairement de la compétence municipale. La mise en œuvre de ce projet de PPU appelle donc à la poursuite de discussions avec de nombreux partenaires - publics et privés – afin d'assurer un arrimage entre les objectifs poursuivis par ceux-ci et ceux inscrits dans le cadre de ce projet de Programme Particulier d'Urbanisme du Secteur Griffintown.

D'entrée de jeu, nous tenons à préciser que notre intérêt se situe principalement au niveau de l'habitation. D'ailleurs la mise en valeur du Secteur Griffintown accordera une place importante à l'habitation où, à terme, près de 8 200 nouveaux logements seront produits.

La réalisation de projets de logements communautaires et sociaux

Bâtir son quartier porte la vision d'une société mixte, solidaire et durable. L'accès à un logement adéquat pour chaque ménage, adapté à ses besoins, correspondant à sa capacité financière et s'insérant dans un milieu de vie de qualité constitue selon nous une pierre angulaire de cette vision de société.

Nous croyons qu'il est important, afin d'assurer la qualité des milieux de vie, de maintenir et encourager la diversité de la population dans les différents quartiers et répondre aux besoins en logement de tous les types de ménages, peu importe leur situation économique.

Une partie de la population ne possède pas les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé. Pour nombre de ces ménages aux prises avec une situation économique précaire, les modes d'habitation sociale et communautaire sont les seules options pour avoir accès à un logement de qualité à prix abordable. Le maintien de la mixité sociale et de la qualité des milieux résidentiels, à l'échelle des quartiers, peut de fait être amélioré en favorisant l'accès à la propriété collective.

Assurer la mise en œuvre des projets de logements communautaires et sociaux

Au chapitre de la création d'**UN VÉRITABLE MILIEU DE VIE RÉSIDENTIEL**, le PPU signale que «*L'établissement d'une population variée implique nécessairement l'accès à une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins et aux moyens d'un large éventail de clientèles*».

Cette assertion, fait notamment écho aux démonstrations maintes fois réitérées à l'effet que les besoins en logement des ménages montréalais à faible revenu demeurent importants; particulièrement dans les quartiers de l'arrondissement Sud-Ouest, où les organismes communautaires cumulent des listes d'attente de plusieurs milliers de requérants de logements communautaires. Il est donc primordial que la mise en valeur du Secteur Griffintown tienne compte de ce besoin et adapte une proportion du produit résidentiel offert afin de répondre aux besoins en logements communautaires et sociaux.

De fait, nous croyons que le développement de l'habitation communautaire et sociale permet de créer des milieux de vie abordables et dynamiques et contribue à renforcer la mixité sociale dans les secteurs où s'implantent des projets résidentiels communautaires et sociaux.

Au fil des années, un large consensus s'est développé à l'effet que dans les milieux où il s'implante, le logement social et communautaire joue un rôle important dans la revitalisation ou le développement de la communauté. Le logement social et communautaire s'insère lui-même à l'échelle des quartiers dans des réseaux de support et de solidarité dont la contribution est particulièrement importante pour les familles, les aînés et de façon générale, pour toute personne vulnérable. L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquat et stimulant ne règle pas tous les problèmes, mais il constitue une base solide, stable, sur laquelle construire sa vie, développer des relations au sein de sa communauté et s'épanouir en tant que citoyen.

Nous avons dit plus tôt qu'une proportion importante de la population ne parvient pas à trouver de logement adapté à sa situation financière. L'habitation sociale et communautaire permet de combler ces lacunes du marché privé et de répondre de façon adaptée aux besoins des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire. Malgré

tous les efforts réalisés en matière de réponse aux besoins en logement, ceux-ci sont encore grands et ils sont en constante évolution. Ces besoins démontrent l'importance de continuer à développer l'offre de solutions pérennes et structurantes.

La réponse aux besoins de logement, particulièrement pour les ménages à faible et modeste revenu, passe nécessairement par une participation active des divers paliers de gouvernements et des administrations municipales. Les interventions permettant de développer le parc résidentiel et de rénover le parc existant dépendent bien sûr de la disponibilité des programmes de financement, mais en termes de choix d'approche, nous croyons que le développement d'un parc immobilier collectif permet de limiter les effets spéculatifs du marché et est garant du maintien à long terme de l'abordabilité des loyers.

Ainsi, nous croyons que la mise en œuvre d'un important volet du PPU du Secteur Griffintown repose sur la capacité d'y développer des projets de logements sociaux et communautaires. Le développement de projets de logements sociaux et communautaires repose sur l'existence d'un programme de financement gouvernemental adéquat, tel le programme AccèsLogis, et récurrent. Nous sommes nombreux à multiplier, depuis plusieurs années, les représentations visant à obtenir un financement récurrent pour le développement de l'habitation communautaire et sociale.

À cet effet, nous tenons à féliciter la Ville de Montréal pour ses nombreuses interventions et prises de positions en faveur de la reconduction du programme AccèsLogis. Afin d'offrir les meilleures garanties quant à la **mise en œuvre de cet important volet du PPU du Secteur Griffintown qu'est le développement de logements sociaux et communautaires** :

- nous invitons l'administration municipale montréalaise à poursuivre ses démarches et représentations auprès des gouvernements québécois et canadien afin que ceux-ci s'engagent à **financer des programmes de développement de logements sociaux et communautaires, tel le programme AccèsLogis.**

Assurer l'application de la *Stratégie d'inclusion*

L'inclusion de logements communautaires dans les grands projets immobiliers est en voie de devenir un mode de développement très présent dans le paysage immobilier de Montréal, notamment de l'arrondissement Sud-Ouest. Non seulement l'application de la *Stratégie d'inclusion* permet-elle de répondre aux besoins en logement des ménages à faible revenu, mais les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole. Ces projets vont changer durablement le visage de Montréal au cours des prochaines années, un changement qui se fera en favorisant la réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire. Il s'agit d'un bel exemple de développement économique qui tient compte des besoins des citoyens et permet à tous de bénéficier des retombées, à la fois socialement et économiquement.

En adoptant sa *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, la Ville de Montréal a clairement affirmé sa volonté de créer des milieux de vie mixtes où il y a une place pour tous, peu importe le revenu, la culture, l'âge, le sexe, etc.

La *Stratégie d'inclusion* de logements communautaires et abordables de la Ville de Montréal représente un outil précieux, notamment dans la réponse aux besoins exprimés par les ménages à faible et modeste revenus.

Pour l'heure, la *Stratégie d'inclusion* n'as pas de caractère obligatoire; elle est incitative. Depuis plusieurs années, l'arrondissement Sud-Ouest a fait œuvre d'exemplarité dans l'application de cette Stratégie. D'ailleurs en juin dernier, l'arrondissement Sud-Ouest a rendu public son *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiel*. Ce Plan d'action assujettit tout projet immobilier résidentiel à l'inclusion de logements sociaux ou communautaires. Il s'applique aux projets dits

«de plein droit» ou nécessitant des modifications réglementaires, et ce, quelle qu'en soit la taille. Bâtir son quartier salue cette initiative de l'arrondissement Sud-Ouest et reconnaît sa volonté d'en assurer l'application.

Toutefois, le *Plan d'action en matière d'inclusion* et la *Stratégie d'inclusion* n'ont pas de caractère obligatoire. Ainsi leur mise en application dépend largement de la capacité et de la détermination de l'arrondissement à défendre l'importance d'inclure des logements communautaires et sociaux dans les projets résidentiels privés. Si l'application de la *Stratégie d'inclusion* et du *Plan d'action en matière d'inclusion* est pratiquement assurée lorsque le projet est dérogoratoire et commande des modifications réglementaires, nous avons, malheureusement, été confronté à quelques reprises à une incapacité à la faire appliquer dans des projets «de plein droit».

Si au terme de la présente démarche, la Ville adoptait de nouveaux règlements d'urbanisme et de zonage permettant aux promoteurs immobiliers de réaliser leurs projets de «plein droit», la capacité d'appliquer la *Stratégie d'inclusion* et le *Plan d'action* s'en trouverait fort diminuée. **Nous sommes donc préoccupés par les effets «indirects» induits, au terme de la consultation actuelle, par l'adoption d'une nouvelle réglementation d'urbanisme et de zonage.**

Bien que nous reconnaissons la justesse des paramètres d'affectation du sol, des hauteurs et densités permises ainsi que des usages autorisés qui s'appliqueront sur le territoire visé par le projet du PPU Griffintown, nous constatons, cependant, que ceux-ci permettront, suite à l'adoption du PPU et des règlements découlant, la réalisation de projets résidentiels de plein droit sur la presque totalité du Secteur Griffintown. Le cas échéant, et préoccupé par la capacité d'orienter le développement des projets résidentiels futurs en vue d'y permettre l'inclusion de logements sociaux et communautaires :

- **nous demandons que la Ville de Montréal s'assure de mettre en place un mécanisme qui lui permettra d'assurer, suite à l'adoption de la réglementation d'urbanisme et de zonage proposée dans le projet de PPU à l'étude, l'application de sa *Stratégie d'inclusion* de logements communautaires et abordables à l'ensemble des projets à venir sur les propriétés incluses dans les limites géographiques du secteur Griffintown.**

La *Stratégie d'inclusion* et du *Plan d'action en matière d'inclusion* sont des outils qui contribuent à ce que les nouveaux développements résidentiels permettent de préserver, voire de renforcer, la mixité sociale à l'échelle des quartiers et de la ville.

Le projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (projet de Loi n° 47), mis à l'étude par le gouvernement du Québec au printemps 2011, permettait aux municipalités de **rendre obligatoire** l'application d'un outil visant **l'inclusion de logements sociaux et communautaires** et donnant le pouvoir aux municipalités de conditionner **«la délivrance de tout permis de construction d'unités domiciliaire à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable ... »**(voir articles 182 et suivants). Nous souhaitons vivement ces articles du projet de Loi n° 47 soient maintenus et mis en application.

- **Nous invitons donc la Ville de Montréal à faire les représentations requises auprès du gouvernement du Québec afin que de telles dispositions soient mises en vigueur dans les meilleurs délais; idéalement avant l'adoption des règlements d'urbanisme et de zonage concordant aux paramètres énoncés dans le présent projet de PPU du Secteur Griffintown.**

Si le gouvernement donnait suite à cette demande, nous demandons à la Ville de Montréal et à l'arrondissement Sud-Ouest d'utiliser ce nouveau pouvoir et d'ajuster, si requis, la *Stratégie d'inclusion* et la *Plan d'action en matière d'inclusion* au-delà des projets immobiliers d'envergures qui dérogent à la réglementation municipale en matière d'urbanisme ou de zonage.

Par ailleurs, dans l'intervalle, **nous demeurons hautement préoccupés par la capacité des autorités municipales de garantir, suite à l'adoption de la réglementation d'urbanisme et de zonage**

proposée dans le projet de PPU à l'étude, l'atteinte de l'objectif de maintenir, voir de renforcer, la mixité sociale dans le développement résidentiel projeté pour le Secteur Griffintown.

Nous considérons qu'un des enjeux fondamentaux de la mise en valeur de Griffintown est la **création d'un milieu de vie en mesure d'accueillir une diversité des ménages**. La cohabitation de ménages de toutes compositions, de tous âges, toutes origines, toutes professions et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme *mixité sociale* – représente une opportunité de développer un milieu de vie sain et diversifié, tirant parti des compétences et qualités de tous et chacun. L'inclusion de logements communautaires à l'échelle d'un secteur tel que le Griffintown répond à cette volonté de faire de Montréal une ville solidaire et fière de sa diversité où l'on trouve des logements pour tous les résidents.

S'ajuster aux conditions de développement et aux objectifs du PPU

Tel que mentionné en introduction, nous reconnaissons l'intérêt de la vision énoncée dans le cadre du PPU du Secteur Griffintown à l'effet de réaliser, à partir de son héritage industriel et social, un nouveau «*milieu de vie habité, durable et plus densément occupé*». Cette vision se décline en plus d'une soixantaine d'actions, au nombre desquelles figure l'offre de solutions résidentielles adaptées aux besoins forts différents des divers types de ménages, notamment pour les familles¹ qui désirent demeurer dans leur milieu de vie ou qui souhaitent s'installer dans un secteur central tel le Griffintown.

Comme nous l'avons souligné précédemment, pour garantir la mise en œuvre de plusieurs des actions proposées par le projet de PPU du Secteur Griffintown, il faudra créer des outils adaptés ou bonifier certains outils existants. Tel que mentionné aux pages qui précèdent, certains engagements et ajustements sont requis, au chapitre du développement du logement social et communautaire, afin de garantir qu'il sera possible de donner suite à la volonté exprimée dans le projet de PPU du Secteur Griffintown de créer un milieu de vie résidentiel socialement mixte.

Par ailleurs, la volonté de construire un nouveau milieu de vie habité, durable et plus densément occupé, tout en tenant compte de l'héritage du Secteur Griffintown, commande, dans le cadre du développement de logements communautaires et sociaux, certains autres ajustements aux outils existants.

En effet, la réalisation de nos projets doit tenir compte de nombreux impératifs. Chacun des projets de logements communautaires et sociaux qui se réaliseront dans le Secteur Griffintown sera susceptible d'être confronté à l'une ou plusieurs des questions auxquelles le programme AccèsLogis, dans sa facture actuelle, peine à répondre. Qu'il s'agisse d'offrir une proportion importante de **grands logements familiaux** (trois chambres à coucher et plus) dans des ensembles résidentiels de plus de trois étages, de **recycler** et de conserver des bâtiments patrimoniaux, du niveau de **contamination** des sols, de l'effervescence du marché, de l'évolution des coûts de construction, des **hauteurs et densités** des constructions requises, d'offrir du **stationnement souterrain**, d'inclure des **mesures vertes et écoénergétiques**, etc., la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires implique de pouvoir ajuster les paramètres initiaux des programmes existants et/ou d'identifier des mesures novatrices pour faire face à ces réalités.

Pour donner suite aux objectifs poursuivis par le PPU du Secteur Griffintown en matière de développement de logements sociaux et communautaires et répondre efficacement aux enjeux et défis que posent le développement de ces projets dans un secteur central et anciennement urbanisé tel que le Griffintown, nous souhaitons :

¹ L'habitation communautaire et sociale permet de combler certaines lacunes du marché privé. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire et sociale qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher (du secteur locatif) pour les familles montréalaises, notamment celles à faible et modeste revenu.

- que la Ville de Montréal poursuive, et accentue, ses représentations auprès du gouvernement du Québec et de la Société d'Habitation du Québec afin que ces derniers s'assurent que le programme AccèsLogis puisse évoluer vers une plus grande souplesse et qu'il s'ajuste avec plus de célérité aux conditions de développement d'un secteur central tel le Griffintown.

Notons ici, que l'obligation que semble faire le projet de PPU du Secteur Griffintown d'offrir la totalité des cases de **stationnement sous les immeubles** résidentiels à venir posera, pour nombre de projets de logements communautaires et sociaux, un **sérieux défi de viabilité financière**. Nous souhaiterons, dans de tels cas, avoir la possibilité de trouver, de concert avec l'arrondissement, des **alternatives acceptables** à tous.

Toujours dans le but de s'assurer d'une plus grande adéquation entre les programmes soutenant le développement de projets de logements sociaux et communautaires et l'atteinte des objectifs du projet de PPU du Secteur Griffintown, nous croyons qu'il est important d'assurer l'arrimage entre le programme AccèsLogis et des programmes existants complémentaires - tels que les programmes Rénovation Québec (PRQ), Climatsol ou Revisol, etc.- , et ce, par le biais d'enveloppes budgétaires dédiées et récurrentes.

Afin d'assurer et faciliter la mise en œuvre des volontés exprimées dans le cadre du présent projet de PPU en matière de développement de logements sociaux et communautaires, nous souhaitons :

- que la Ville de Montréal poursuive, et accentue, ses représentations auprès des gouvernements du Québec et du Canada, afin que ces derniers s'assurent de la disponibilité de fonds dédiés, suffisants et récurrents, de tous programmes et initiatives visant à soutenir le développement de projets de logements sociaux et communautaires, tels que le programme Rénovation Québec (PRQ), des programmes de financement de la réhabilitation/décontamination des sols et des immeubles, des programmes de financement des infrastructures publiques desservant les projets de logements communautaires et sociaux, ou encore les programmes de financement initial et l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri (IBIEF), la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI), le programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH).

La création d'un milieu de vie dynamique et diversifié

Le GRT Bâtir son quartier adhère à la vision de **créer de milieux diversifiés, où se côtoient différents usages**. Nous souhaitons en effet que la mise en valeur du Secteur Griffintown permette d'accueillir des lieux d'habitation, de travail, de divertissement, d'éducation, de services de santé, de commerces de proximité, des espaces et des équipements de loisirs (parcs, bibliothèques, piscines, etc.) et autres.

Place à l'emploi ...

Nous constatons que le PPU du Secteur Griffintown prescrira, pour l'ensemble du territoire visé, les usages des familles «Commerce» et «Industrie» (Plan 13 du projet de PPU); ces usages cohabiteront, sur une portion significative du Secteur Griffintown, avec l'usage résidentiel. Ainsi, bien que le projet de PPU offre la possibilité d'introduire, de plein droit, des activités des familles «Commerce» et «Industrie» à la totalité de la zone à l'étude, ceux-ci seront en «compétition» avec l'usage résidentiel sur une part significative du secteur à l'étude.

Les forces qui s'exercent actuellement sur les marchés foncier et immobilier du Secteur Griffintown pourraient laisser présager, si ces usages des familles «Commerce» et «Industrie» sont «*autorisés*» plutôt qu'«*obligatoires*», que les futurs projets de développement immobilier feront la large part aux usages résidentiels; ne laissant qu'une mince part aux usages commerciaux et industriels.

Le GRT Bâtir son quartier souhaite que le PPU du Secteur Griffintown **prévoit des mesures efficaces² qui assureront une place significative à l'emploi**. Nous croyons que la présence de lieux d'emplois, de commerces et de services de proximités est une condition de succès au développement d'un milieu de vie dynamique et diversifié. De plus, puisqu'il procure aux individus un revenu nécessaire à la location d'un logement et à son entretien, l'emploi nous apparaît comme un déterminant important de la qualité de vie.

Le développement des commerces et services doit favoriser le bien-être des ménages et doit prévoir un équilibre entre la desserte aux résidents, aux travailleurs et aux visiteurs qui fréquenteront ce secteur. Leur mise en place devrait viser la complémentarité avec les services offerts dans le quartier. Il nous apparaît également important de favoriser l'implantation d'**entreprises d'économie sociale** car celles-ci, via une mission à la fois sociale et économique, vise une réponse adaptée aux besoins exprimés par les collectivités locales.

... et aux projets d'économies sociales et communautaires

De plus en plus de projets développés par Bâtir son quartier s'inscrivent dans des perspectives de revitalisation urbaine intégrée ou de création de milieux vie dynamiques et diversifiés. Aux projets de logements communautaires et sociaux, viennent donc se greffer des projets complémentaires de **développement d'équipements et de services à la communauté portés par des entreprises d'économie sociale ou des organismes communautaires** (CPE, centres communautaires, entreprises d'insertion, recyclage et sauvetage de bâtiments patrimoniaux, etc.). Mais, trop souvent, ces projets au cœur de la création d'un milieu de vie stimulant, sont confrontés à une absence de programme de financement ou, au mieux, à des échéances de programmations fixes et incompatibles avec les opportunités de développement.

² En s'inspirant, par exemple de la *Stratégie d'inclusion* et du *Plan d'action en matière d'inclusion* et des ajustements législatifs et réglementaires mentionnés précédemment; lesquels permettent de fixer des cibles à atteindre, sous réserve de certaines contraintes.

L'absence de programme de financement de ces initiatives, ou l'incompatibilité d'échéancier entre les divers programmes, pénalisent -pour ne pas dire empêchent- la réalisation de ces projets intégrés dans lesquels nous tentons d'inscrire les logements communautaires et sociaux.

Afin d'assurer et faciliter la mise en œuvre des volontés exprimées dans le cadre du présent projet de PPU en matière de développement de projets d'équipements et de services à la communauté portés par des entreprises d'économie sociale ou des organismes communautaires, nous souhaitons :

- que la Ville de Montréal poursuive, et accentue, ses représentations auprès des gouvernements du Québec et du Canada, afin que ces derniers s'assurent :
 - o de la disponibilité de fonds dédiés, suffisants et récurrents, de tous programmes et initiatives visant à soutenir le développement de projets d'équipements et de services à la communauté portés par des entreprises d'économie sociale ou des organismes communautaires;
 - o que la disponibilité de ses fonds soit en lien et compatible avec les opportunités de développement³, notamment avec les échéanciers de développement de projets de logements communautaires et sociaux.

Hauteur, densité, trame de rue et domaine public

Nous estimons que la diversification des ménages et des usages, dans un bâti continu, est propice à créer une certaine animation ainsi qu'un sentiment de sécurité. Maintenir l'harmonie dans cette cohabitation représentera toutefois le réel défi de la mise en valeur du secteur. À cet égard, il nous apparaît que le projet de PPU du Secteur Griffintown répond bien à l'un des enjeux majeurs que nous avons identifié en ce qui a trait au redéveloppement du secteur, à savoir : **conserver une «certaine mesure dans l'intensité du redéveloppement» du Secteur Griffintown.**

À cet égard, nous retrouvons dans les orientations et actions du projet de PPU du Secteur Griffintown une réponse positive à ce souhait, présentées par de nombreux interlocuteurs et partagées par Bâtir son quartier, à l'effet, de conserver cette «certaine mesure dans l'intensité du redéveloppement». En effet, le projet de PPU :

- préserve la trame de rue existante,
- s'appuie sur cette trame pour déterminer la forme et le volume des constructions à venir,
- module ces volumes (hauteur et densité) en fonction des aménagements planifiés du domaine publics;
- exception faite de la zone du «PPU Pell-Wellington», le projet du PPU du Secteur Griffintown respecte le petit gabarit des rues du secteur; ce qui se traduit, pour la construction de nouveaux bâtiments, par des hauteurs permises de moyenne à faible (généralement n'excédant pas 6 ou 7 étages, et rarement plus de 9 étages).

De plus, nous estimons que le projet de PPU du Secteur intègre les préoccupations relatives à l'espace public que nous avons formulées lors de la pré-consultation de février dernier, et plus particulièrement celles relatives :

- à créer de nouveaux espaces collectifs de qualité afin d'offrir des lieux qui favorisent le dialogue entre les personnes qui fréquentent le secteur (résidents, travailleurs, visiteurs) et qui facilitent le développement de liens sociaux et d'un sentiment d'appartenance, notamment auprès des résidents;

³ Concevoir, par exemple, des programmes de financement qui fonctionnent sur le mode d'«entrée continue» plutôt que sur le mode «appel de proposition» à date fixe.

- à accorder une dominante piétonnière à une partie significative du réseau viaire afin d'offrir un milieu de vie paisible et sécuritaire;
- à favoriser des implantations améliorant le confort des résidents et des piétons.

Développement durable

La volonté de développer dans une perspective durable, bien qu'elle implique des défis supplémentaires, notamment en ce qui concerne la viabilisation des projets d'habitation communautaire, fait écho aux valeurs dont nous faisons la promotion au quotidien et nous tenons à la saluer.

Le projet de PPU du Secteur Griffintown présente de nombreuses actions qui s'inscrivent dans la perspective d'un **quartier LEED** qui vise à mettre en œuvre un des grands principes d'aménagement de ce territoire exprimé par nombre d'intervenants dans le cadre de la présente démarche, soit de «*Faire de Griffintown un modèle de développement durable*».

Tout en étant économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, l'habitation communautaire génère un haut rendement social; un pilier essentiel au développement durable. Depuis plusieurs années, Bâtir son quartier s'engage à faire du développement de l'habitation sociale et communautaire des interventions toujours plus responsables et durables. L'habitation communautaire s'inscrit de facto dans une perspective de développement durable, au niveau de la lutte à la pauvreté, de la valorisation du patrimoine collectif, de la prise en charge et du processus démocratique, de la formation et de l'éducation populaire, de la viabilité économique et de la densification résidentielle. Nous travaillons en outre à l'intégration de mesures écoénergétiques et au développement d'une formation adaptée accompagnant les locataires des projets dans le développement de saines habitudes liées au transport, à l'énergie et à la gestion des matières résiduelles.

Plus spécifiquement, Bâtir son quartier, au cours des dernières années, a multiplié les opportunités de développer des projets toujours plus respectueux de l'environnement. Plusieurs éléments ont été insérés dans nos projets : toits verts, réduction des îlots de chaleur, valorisation du transport actif et collectif, etc. Cette préoccupation d'un développement de plus en plus « vert » s'est aussi traduite par l'intégration de systèmes électromécaniques évolutifs et d'éléments de conception architecturale ouverte qui permettront, lorsque les technologies écologiques seront plus abordables, de les intégrer aux projets existants.

Conclusion

Nous tenons à remercier, en conclusion, la Ville de Montréal, l'arrondissement Sud-Ouest et l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur important de l'arrondissement Sud-Ouest.