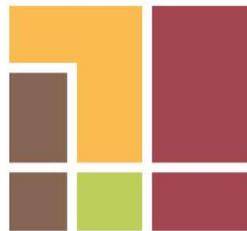


Consultation publique sur la
STRATÉGIE CENTRE-VILLE

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

www.batirsonquartier.com



MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA
PAUVRETÉ ET L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE AUX**
BESOINS RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION
POPULATION **HABITATION COMMUNAUTAIRE** CONCERTATION MIXITÉ DE FONCTIONS
REVITALISATION DES QUARTIERS SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTÉGRATION
DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES** VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI
DENSIFICATION CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE INTERCOOPÉRATION VALEURS

Table des matières

Préambule	3
A. Pour un centre-ville habité	5
B. Pour un centre-ville mixte, solidaire et inclusif	6
C. Des milieux de vie inspirants grâce à l’habitation communautaire	7
D. Un éventail de pistes de solutions.....	8
La pertinence du développement de l’habitation communautaire.....	8
L’inclusion de logements communautaires.....	9
La densification résidentielle et la protection du parc locatif actuel.....	10
L’acquisition de terrains.....	11
La reconversion de propriétés publiques et institutionnelles excédentaires	11
La consolidation de l’entrepreneuriat collectif et du milieu communautaire.....	12
E. Synthèse des recommandations.....	12
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier	16
Annexe B : Quelques exemples inspirants.....	17
La Coopérative des Bassins du Havre : une place pour les familles en milieu urbain dense	17
Maison le Parcours : la transformation radicale d’une maison de chambres	18
Coopérative Tiohtiake : la solidarité en milieu dense et urbain.....	19
Habitat et Espace Fullum : un carrefour solidaire dans l’ancienne Maison de la Providence	20
Théâtre Paradoxe et Habitations Paradoxe : une ancienne église et son presbytère transformés en pôle d’insertion pour les jeunes.....	21
Ateliers municipaux Rosemont : un nouveau milieu de vie écologique, inclusif et animé..	22

Préambule

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les groupes et les **citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'**habitation communautaire**. Depuis 1976, Bâtir son quartier a complété **416 projets** coopératifs ou à but non lucratif totalisant **11 561 logements** sur le territoire montréalais, sans compter plusieurs projets de centres de la petite enfance, de centres communautaires et d'installations pour des entreprises d'économie sociale. Une présentation sommaire de Bâtir son quartier se trouve à l'**annexe A**.

Bâtir son quartier s'intéresse depuis sa création au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et des municipalités de la région métropolitaine. L'organisme a notamment pris part aux consultations de la Ville de Montréal qui ont mené à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et à sa révision en 2004. Bâtir son quartier a également participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014). Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur des projets immobiliers visant la requalification de sites d'envergure.

À chacune de ces occasions, Bâtir son quartier a défendu la même vision : celle d'**une ville et d'une région dynamiques et solidaires**, répondant à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu.

De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des quartiers, municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui **bénéficie à tous**, notamment les moins nantis : les projets devant donc viser l'adéquation avec les besoins, et la lutte contre la pauvreté devant être inhérente et transversale à toute action;
- L'accès, pour les ménages à faible et modeste revenu, à **des logements adaptés** à leur situation financière, à la taille du ménage et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le **rôle-clé que joue le logement dans l'autonomie et le développement des citoyens**;
- La création de **milieux de vie sains**, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'**inclusion** de logements communautaires dans les nouveaux projets immobiliers;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur **revitalisation**, leur **requalification** ou leur **développement**, entre autres via un exercice judicieux par

les arrondissements et les municipalités de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage;

- La **protection** (en taille) et l'**amélioration** du **parc locatif** privé, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'**abordabilité des loyers**, de pair avec des opportunités de **prise en charge** de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent;
- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la **société civile**, notamment en accentuant la place des **organismes communautaires** et des entreprises d'**économie sociale** dans le développement social et l'activité économique de la région;
- Le renforcement et la valorisation d'une **approche de consultation** qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et touchant l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif, constitue un levier tout désigné pour mettre en œuvre plusieurs éléments de cette vision.

Depuis 40 ans, le milieu de l'**habitation communautaire** démontre sa pertinence et son potentiel comme **moteur de développement social et économique** pour les collectivités. De fait, la question du logement est dorénavant reconnue comme transversale, indissociable de nombreuses thématiques incontournables, notamment la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet de **combler certaines lacunes du marché privé** et de **répondre de façon adaptée aux besoins** des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

Dans ce mémoire, Bâtir son quartier se penchera sur la question de la densification résidentielle du centre-ville et de l'importance que celle-ci passe par une amélioration des conditions de logement des ménages les moins fortunés résidant déjà ou désirant s'installer dans le territoire. Des exemples inspirants et un éventail de pistes de solutions seront ensuite présentés, avant de conclure avec une synthèse des recommandations.

Bâtir son quartier souhaite également remercier la Ville de Montréal et l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour l'opportunité offerte de prendre part à la réflexion sur l'avenir du centre-ville de Montréal.

A. Pour un centre-ville habité

Les quartiers centraux de Montréal ont connu des baisses significatives de population au cours des années 1960 et 1970. Plusieurs d'entre eux ont complètement disparu, d'autres ont été sévèrement touchés par la désindustrialisation, les démolitions massives, les nombreux incendies et la construction de nouvelles infrastructures.

On semble assister aujourd'hui à un renversement de cette tendance. De fait, le centre-ville de Montréal a connu une forte croissance de sa population résidente depuis le début des années 2000¹.

D'entrée de jeu, Bâtir son quartier appuie l'objectif général de la stratégie présentée par la Ville de Montréal visant à repeupler le centre-ville. Il nous apparaît pertinent de **poursuivre la densification d'un quartier aussi central**, puisqu'il **est déjà bien desservi en services et en infrastructures** de transport actif et collectif.

Toutefois, nous croyons que la densification est intéressante lorsqu'elle s'accompagne du renforcement ou du développement d'une diversité des fonctions proposées (résidentielle, commerciale, culturelle, institutionnelle) et des services offerts. Nous portons ainsi la vision de milieux où les différents usages cohabitent harmonieusement : habitation, emploi, industrie, culture, divertissement, éducation, services de santé, commerces de proximité, espaces et équipement de loisirs (parcs, bibliothèques, piscines, arénas et autres). La ville de Montréal appelle d'ailleurs, dans son document de consultation, à une stratégie intégrée pour l'avenir du centre-ville et mise sur un décloisonnement tenant compte de tous les champs de compétences de la ville².

Le territoire visé par la stratégie centre-ville est relativement large et étendue et présente des visages très différents d'un secteur à l'autre, en termes de bâti, de modes d'occupation, d'usages actuels et potentiels, etc. Par exemple, les réalités dans le secteur du Quartier des spectacles sont fort différentes de celles que l'on retrouve dans le secteur nord du quartier Sainte-Marie. De la même manière, de fortes distinctions existent entre le secteur Bridge/Wellington, et celui du centre des affaires. Il est donc essentiel que la Ville de Montréal propose des **approches territoriales spécifiques pour les différents secteurs du centre-ville**, afin de tenir compte de leur réalité propre et des opportunités qu'ils recèlent. Il serait en outre utile d'avoir accès à une **analyse plus fine** des dites réalités des secteurs afin d'accroître l'efficacité des interventions pour répondre aux enjeux ciblés (cohabitation liée au phénomène d'itinérance, disponibilité des services adaptés aux besoins des différents types de ménages, etc.)

¹ Document de consultation 2016. Stratégie centre-ville : Soutenir l'élan. Ville de Montréal. P.22.

² Idem. P.11.

B. Pour un centre-ville mixte, solidaire et inclusif

La stratégie centre-ville énonce clairement la mixité comme un des principes guidant la perspective du centre-ville de 2030 : elle préconise une cohabitation des usages et des logements pour tous les segments de la population.

Nous saluons la volonté de la Ville de Montréal de viser à faire du centre-ville un milieu encore plus inclusif où tous et toutes pourront vivre et travailler. Le centre-ville de Montréal pourra ainsi se démarquer et devenir, à l'échelle internationale, un exemple en matière d'inclusion, de dynamisme et de solidarité.

Cette vision est inscrite dans l'ADN de Bâtir son quartier. **Nous croyons en effet que la densification des quartiers centraux doit à tout prix permettre le maintien d'une mixité sociale**, en ce sens qu'elle doit permettre aux **ménages à faible ou modeste revenu**, résidant déjà ou désirant s'installer dans ces quartiers, d'avoir **accès à un logement de qualité et financièrement accessible**. Nous souhaitons travailler de concert avec les partenaires publics, communautaires et privés à sa concrétisation.

Considérant que la ville estime le potentiel d'accueil du centre-ville à plus de 42 000 nouveaux ménages, cette vision de mixité sociale constitue indéniablement un **défi ambitieux**.

Entre autres, certains grands projets de transport en commun à l'étude ou annoncés, principalement ici la ligne de train électrifié (REM) et un éventuel réseau de tramway desservant le centre-ville vont créer des opportunités importantes au niveau immobilier (notamment dans le secteur Bridge/Wellington). Ces développements d'envergure devront contribuer à maintenir la mixité sociale du secteur et non contribuer à l'effritement du tissu social local.

Il importe ici d'insister sur le fait que près de 15 000 ménages de l'arrondissement de Ville-Marie ont déjà des difficultés financières à se loger³. Cela signifie qu'ils ont à la fois un taux d'effort élevé (plus de 30% de leur revenu est consacré au loyer) et un faible revenu, c'est-à-dire que leur revenu annuel équivaut à 50% ou moins du revenu médian des ménages de la communauté métropolitaine de Montréal. Il s'agit de la plus forte proportion de ménages locataires dans cette situation, pour un arrondissement montréalais (41,4%), la moyenne montréalaise se situant à 33,8%. Notons en outre qu'à ces ménages s'ajoutent ceux dans la même situation qui vivent dans le secteur limitrophe de Griffintown, lui aussi concerné par la présente stratégie.

« La production résidentielle des dernières années s'adresse [...] à une population plus aisée : les nouveaux occupants ont des revenus plus élevés que la moyenne

³ Édition 2014 du Profil des ménages et des logements de la Ville de Montréal. p.29. Source originale : Statistiques Canada, Enquête nationale des ménages 2011.

de la région métropolitaine et la moitié d'entre eux gagnent 100 000\$ et plus par année. »⁴

L'analyse de la situation actuelle fait état d'un déficit de logements destinés aux familles, alors que les logements de trois chambres et plus ne représentent que 11,5% du parc. Cette proportion trouve bien sûr écho dans la composition des ménages, puisque 57% des ménages résidant au centre-ville sont des personnes seules⁵. Considérant que la composition d'une partie de ces ménages risque d'évoluer à moyen terme, une offre de logements de taille diversifiée contribuerait toutefois à éviter leur exode à moyen terme.

Il est fait mention à quelques reprises dans le document de consultation du phénomène d'itinérance et des enjeux de cohabitation qui s'y rattache. Pour les personnes en situation d'itinérance ou vivant dans une telle situation de précarité que l'itinérance n'est pas exclue à court ou moyen terme, les projets d'hébergement et d'habitation réalisés et portés par les acteurs communautaires du milieu sont essentiels et constituent une assise déterminante dans leur démarche pour regagner le contrôle de leur quotidien. Les fonds consacrés à la consolidation et au développement de cette toile de solidarité demeurent nettement insuffisants, le secteur souffrant des conséquences de restrictions budgétaires notamment dans les programmes AccèsLogis, et la Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI).

Avant d'évoquer des pistes de solutions à explorer pour assurer une densification solidaire du centre-ville, à la section D, nous présenterons d'abord un ensemble d'exemples inspirants démontrant le potentiel de l'habitation communautaire comme moteur de développement social et économique, à la fois pour les individus et les collectivités.

C. Des milieux de vie inspirants grâce à l'habitation communautaire

Les exemples inspirants de création de milieux de vie mixtes, solidaires et dynamiques ne manquent pas dans l'histoire des groupes de ressources techniques et de leurs partenaires au cours des 40 dernières années. Certaines interventions d'envergure ont plus marqué les esprits que d'autres en ce sens qu'elles ont contribué à changer radicalement le visage et les usages de pans entiers de quartiers. Mentionnons notamment : le secteur Angus dans Rosemont et les abords de l'ancienne voie ferrée dans Hochelaga-Maisonneuve. Vous trouverez, à **l'annexe B** des exemples de projets plus récents qui touchent directement le quartier visé par la présente stratégie ou qui pourraient y être reproduits : Les Bassins du Havre dans Griffintown, la Maison Le Parcours dans Rosemont, la Coopérative Tiohtiake dans Griffintown, l'ancienne

⁴ Document de consultation 2016. Stratégie centre-ville : Soutenir l'élan. Ville de Montréal. P.22.

⁵ Idem. P.22

Maison-mère des Sœurs de la Providence dans Ville-Marie, l'église et le presbytère Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours dans Ville-Émard et le site des ateliers municipaux dans Petite-Patrie.

D. Un éventail de pistes de solutions

Nous croyons que la stratégie centre-ville doit identifier plus précisément les stratégies et les outils que la ville entend utiliser pour renforcement de la mixité sociale et des conditions de logement et de la qualité de vie des ménages, principalement ceux à faible ou modeste revenu.

La pertinence du développement de l'habitation communautaire

Nous avons vu en préambule que la question du logement est reconnue comme transversale et indissociable de nombreuses problématiques plus vastes. Il y a en outre une **reconnaissance croissante** des retombées positives de l'habitation communautaire, à la fois des acteurs politiques, sociaux et économiques, et on reconnaît largement que les interventions favorisent:

- le développement de milieux de qualité pour les familles en contexte de densité urbaine;
- le maintien des personnes seules et vieillissantes à domicile et le bris de leur isolement;
- l'intégration socio-économique des nouveaux immigrants;
- la prise en charge de la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers ciblés;
- le soutien aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- le soutien ponctuel aux personnes victimes de violence ou souffrant de dépendances diverses;
- l'intégration des personnes ayant des problèmes de santé mentale;
- le maintien du parc locatif par le biais de la rénovation d'immeubles résidentiels existants;
- la valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel excédentaire;
- la création d'emplois par le biais de la construction résidentielle et de l'offre de services;
- la croissance du parc résidentiel montréalais et de l'assiette foncière des municipalités (notons également que ces propriétés ne seront pas assujetties à d'éventuels phénomènes de spéculation immobilière).

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquat ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté et/ou d'exclusion, 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. De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de **diminuer la part des revenus des ménages affectée au logement**. À ce sujet, dans son rapport 2015 « Pour des logements salubres et abordables »⁶, la direction de la santé publique de Montréal précise que :

« [...] le fait de consacrer une proportion trop importante de son revenu au logement restreint la capacité des ménages de répondre aux autres besoins de base, y compris la nourriture et les médicaments. Il semble désormais nécessaire d'élargir le spectre d'action pour agir sur les autres dimensions du logement qui touchent la santé des populations, en particulier l'abordabilité du logement. »

Le rapport de la Direction de la santé publique⁷ va même plus loin en précisant que :

« [...] le manque d'argent disponible pour la nourriture entraîne une insécurité alimentaire chez les familles vivant une situation caractérisée par l'inabordabilité du logement, en particulier les familles pauvres. »

Plusieurs angles d'intervention permettraient l'ajout de logements communautaires au parc locatif du centre-ville.

L'inclusion de logements communautaires

Il a été question plus tôt de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. La **Stratégie d'inclusion est selon nous un outil important** pour soutenir un développement équilibré du parc immobilier, une certaine adéquation entre les besoins et l'offre résidentielle, le maintien de l'accessibilité financière et pour permettre aux ménages à faible ou modeste revenu de s'établir ou demeurer dans le quartier qu'ils ont choisi.

Depuis plusieurs années, nous demandons l'adoption d'un projet de loi qui permettait aux municipalités de **rendre obligatoire l'application d'un outil visant l'inclusion de logements communautaires**, à l'instar de l'ancien projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme déposé en 2012. Advenant l'obtention d'un tel pouvoir, nous pensons que Montréal devrait adopter rapidement une **politique d'inclusion** afin d'élargir l'application de

⁶ Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de la santé publique de Montréal 2015. p.11.
URL : http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-500-6.pdf

⁷ Idem, p.49.

l'inclusion au-delà des projets qui dérogent à la réglementation municipale en matière d'urbanisme ou de zonage.

Dans la situation actuelle, la Stratégie d'inclusion ne s'applique que dans le cas d'une modification réglementaire importante et ne prend en compte que le gain en densité, lorsque l'usage est déjà défini comme résidentiel; les projets conformes à la réglementation municipale n'étant pas soumis à la Stratégie. D'ici à la mise en œuvre d'une **politique d'inclusion**, il importe que la municipalité et les arrondissements agissent avec circonspection sur le plan réglementaire.

Au-delà des changements récents et multiples aux paramètres d'application de la stratégie d'inclusion et des technicalités, il ne faut pas perdre de vue que l'objectif est de maintenir la mixité sociale des secteurs et non seulement de réaliser un minimum de logements financièrement accessibles.

La densification résidentielle et la protection du parc locatif actuel

D'autre part, si nous souhaitons qu'une mixité sociale soit présente partout sur le territoire du centre-ville, comme les opportunités de construction varient grandement d'un secteur à l'autre, des **opérations de densification et de rénovation** apparaissent pertinentes.

Le projet de Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal rappelait que la construction en milieux denses et urbanisés depuis longtemps implique des coûts de développement plus élevés⁸. Il importe en effet que soient reconnues les **particularités de la métropole en matière de développement résidentiel en milieu urbain**. Notamment, en ce qui concerne le développement de l'habitation communautaire, l'adaptation des programmes à la réalité montréalaise est tout autant essentielle que le maintien d'un financement de base. Il existe en effet des **impératifs de développement** propres à un centre urbain tel que Montréal qu'on ne retrouve pas sur l'ensemble du territoire québécois. Parmi les particularités qui ont un **impact à la hausse sur les coûts de construction** : le coût élevé des terrains, l'inclusion de stationnements souterrains, la nécessité de développer en hauteur (béton, ascenseurs, giclage), la décontamination des anciens terrains industriels, les coûts d'occupation du domaine public en période de chantier, etc. Nous appuyons donc les partenaires publics dans leurs demandes de reconnaissance de ses particularités et d'**adaptation des programmes** de développement de l'habitation communautaire en conséquence.

Nous souhaitons également insister sur l'importance **de protéger la qualité du parc résidentiel locatif privé existant**. Ce parc joue un grand rôle dans le **maintien de l'abordabilité résidentielle** à Montréal. 7,6% des ménages locataires de l'arrondissement vivent dans un

⁸ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal – Projet septembre 2014. Montréal. p .29.

logement nécessitant des travaux majeurs⁹. Comme la problématique de l'insalubrité touche encore trop de ménages, nous insistons sur la nécessité de maintenir et d'accroître les outils et mécanismes de prévention, de réduction et de **contrôle de l'insalubrité** dans le parc locatif privé existant. Au nombre de ces outils, le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements de la Ville de Montréal (03-096) doit faire l'objet d'une application plus ferme, notamment ses dispositions punitives.

En ce qui a trait à la **préservation de la taille du parc locatif**, nous valorisons les mécanismes assurant le **maintien de la vocation locative** des immeubles constituant le parc.

L'acquisition de terrains

La construction de logements communautaires et sociaux suppose d'entrée de jeu l'**acquisition de propriétés**. À plusieurs reprises, par le passé, la ville de Montréal a mis à la disposition des groupes promoteurs d'immobilier communautaire des terrains et des bâtiments acquis par elle ou par des sociétés paramunicipales. Une telle approche facilite grandement la réalisation des projets. En ce sens, Bâtir son quartier recommande que Montréal et son arrondissement Ville-Marie se dotent de **politiques d'acquisition et de réservation de propriétés et/ou de tout mécanisme efficace** pour répondre à l'enjeu d'acquisition. Un tel outil, utilisé en complémentarité avec une stratégie ou une politique d'inclusion favoriserait un développement inclusif et solidaire à long terme.

La reconversion de propriétés publiques et institutionnelles excédentaires

La stratégie centre-ville évoque avec raison l'opportunité que représente la reconversion de plusieurs propriétés existantes pour développer des projets offrant une mixité de fonctions et une offre résidentielle diversifiée permettant notamment d'offrir du logement de qualité adapté à la capacité financière des ménages à faible ou modeste revenu. La transformation des vestiges patrimoniaux (institutionnels, religieux ou industriels) en des milieux de vie solidaires ou des milieux multifonctionnels communautaires serait une façon audacieuse de confirmer leur appartenance au patrimoine collectif et de maintenir la tradition sociale inhérente à plusieurs de ces lieux.

Afin de favoriser le développement de projets de logements communautaires et sociaux, nous souhaitons, qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public, la Ville de Montréal agisse avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage et qu'elle veille à ce que la **mise en valeur des sites** soit précédée d'une **démarche de planification urbaine** menant à l'adoption d'un plan de développement sujet à un véritable processus de consultation publique. En outre, elle devrait privilégier l'intégration en amont des organismes locaux communautaires, dont les groupes de ressources techniques, aux réflexions sur l'avenir de ces sites d'envergure. De plus,

⁹ Rapport tiré du Portail de l'habitation. SCHL. p. 2. URL : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/Profile/DetailsExport?geographyId=1060005&t=6&a=9>

les propriétés publiques se prêtent bien à l'**augmentation du pourcentage de logements et d'infrastructures sociaux ou communautaires**, jusqu'à occuper la totalité de la propriété visée.

La consolidation de l'entrepreneuriat collectif et du milieu communautaire

Nous invitons également les partenaires à explorer l'idée de la mise en place d'un programme dédié au développement immobilier communautaire non résidentiel : un équivalent « **Accèsboulot** » (inspiré du programme de développement de l'habitation communautaire AccèsLogis) qui permettrait de soutenir la réalisation de projets d'aménagement ou de relocalisation de centres communautaires et d'installations pour des entreprises d'économie sociale.

Dans un même ordre d'idée, l'angle d'une **stratégie d'inclusion pour des locaux communautaires** pourrait être exploré afin de favoriser le développement ou la relocalisation d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence. Rappelons que ces organisations (comités logement, entreprises d'insertion, centres de loisirs, etc.) tiennent une **place prépondérante dans la dynamique des quartiers** montréalais et qu'en ce sens, il importe d'en assurer la présence et la pérennité.

Considérant le coût des loyers commerciaux et des terrains où des locaux communautaires (incluant les entreprises d'économie sociale) pourraient être construits, tant sur les grands sites que dans la trame existante du quartier, il serait judicieux d'offrir à ces organismes un **support financier pour soutenir l'accession à la propriété**. Le développement et la **consolidation de l'entrepreneuriat collectif**, et plus largement du milieu communautaire, contribuera à faire du centre-ville de Montréal un territoire dynamique socialement, économiquement et culturellement.

E. Synthèse des recommandations

Bâtir son quartier appuie l'objectif général énoncé dans la stratégie visant à **accroître le nombre de résidents** dans le centre-ville et d'en faire un milieu inclusif où tous et toutes peuvent vivre en travailler. Nous saluons le fait que la mixité soit présentée comme un principe fondateur de la stratégie : à la fois une **cohabitation des usages et des logements pour tous les segments de la population**.

Il va de soi pour nous que l'accroissement de la population résidente du centre-ville doit indéniablement passer par le **maintien de sa mixité sociale**, en ce sens qu'elle doit permettre aux **ménages à faible ou modeste revenu**, résidant déjà ou désirant s'installer dans le secteur, d'avoir **accès à un logement de qualité et financièrement accessible**. Nous avons vu plus tôt que les besoins en logements des ménages locataires de l'arrondissement sont importants : grand nombre de ménages éprouvant des difficultés financières à se loger, logements

nécessitant des réparations majeures, phénomène d'itinérance et présence des personnes en situation de précarité et d'exclusion.

Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour que l'offre de logements tende à répondre aux besoins exprimés. L'habitation communautaire porte en elle toutes les caractéristiques nécessaires pour permettre aux ménages à faible ou modeste revenu d'améliorer leurs conditions locatives et de prendre en charge leur milieu de vie. Les logements communautaires représentent à la fois l'accès à un logement de qualité à un prix adapté à leur capacité de payer et l'accès à un réseau de support et de solidarité. Ils contribuent en outre à la revitalisation des secteurs et représentent un parc immobilier dont l'abordabilité est pérenne. **L'habitation communautaire peut en ce sens grandement contribuer à faire du centre-ville un milieu inclusif** où tous et toutes peuvent vivre et travailler.

Nous croyons que le gouvernement provincial et la Ville de Montréal devraient **continuer à miser principalement sur les programmes actuels** pour la poursuite du développement de l'habitation communautaire, en particulier **AccèsLogis Québec**. Ce programme, qui répond bien aux besoins, est le résultat de l'évolution des programmes d'aide à l'habitation sociale et des leçons que les gouvernements et administrations ont tirées des différentes politiques urbaines déployées depuis le milieu des années 1970.

Nous croyons que **la Stratégie centre-ville devrait toutefois aller plus loin et identifier des outils susceptibles de contribuer au renforcement de la mixité sociale et de la qualité de vie des ménages**, principalement ceux à faible ou modeste revenu. Voici une synthèse des recommandations de Bâtir son quartier :

Recommandations relatives à l'approche territoriale

1. Proposer des **approches territoriales spécifiques pour les différents secteurs du centre-ville**, afin de tenir compte de leur réalité propre et des opportunités qu'ils recèlent.

Recommandations relatives à l'inclusion de logements

2. Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec visant l'adoption d'un projet de loi qui permettrait aux municipalités de **rendre obligatoire l'application d'un outil visant l'inclusion de logements communautaires**.
3. Advenant l'obtention d'un tel pouvoir, nous pensons que Montréal devrait adopter rapidement une **politique d'inclusion** afin d'élargir l'application de l'inclusion au-delà des projets qui dérogent à la réglementation municipale en matière d'urbanisme ou de zonage.
4. D'ici à la mise en œuvre d'une politique d'inclusion, **agir avec circonspection sur le plan réglementaire**, étant entendu que dans la situation actuelle :

- a. les projets conformes à la réglementation municipale ne sont pas soumis à la Stratégie;
- b. pour les projets non conformes qui nécessitent une modification réglementaire importante, le calcul d'inclusion ne s'applique maintenant que sur le gain en densité.

Recommandations relatives au parc locatif et aux propriétés publiques et institutionnelles

5. Considérant que la stratégie identifie 3 leviers de densification (la consolidation de certains secteurs présentant des grappes de terrains sous-développés, la requalification de grands secteurs marqués par la désindustrialisation et la reconversion de grands sites institutionnels), nous appelons les acteurs publics à **ajouter la rénovation du parc locatif comme 4^e levier pour répondre aux besoins** des quelque 15 000 résidents actuels ayant des difficultés financières à se loger.
6. Travailler à **préserver la taille et à améliorer la qualité du parc résidentiel locatif existant.**
7. Pour ce fait, maintenir et d'accroître les outils et mécanismes de prévention, de réduction et de **contrôle de l'insalubrité.**
8. Comme les opportunités de construction varient d'un secteur à l'autre, valoriser la réalisation d'**opérations de densification et de rénovation.**
9. Veiller à ce que Montréal et son arrondissement Ville-Marie se dotent **de politiques d'acquisition et de réservation de propriétés et/ou de tout mécanisme efficace** pour répondre à l'enjeu d'acquisition.
10. S'assurer qu'à l'égard des sites publics ou d'intérêt public la Ville de Montréal agisse avec précaution avant d'autoriser des changements de zonage et que la **mise en valeur des sites** soit précédée d'une **démarche de planification urbaine** menant à l'adoption d'un plan de développement sujet à un véritable processus de consultation publique.
11. Favoriser l'**augmentation du pourcentage de logements et d'infrastructures sociaux ou communautaires sur les propriétés publiques** à requalifier; jusqu'à occuper la totalité de la propriété visée.

Recommandations relatives à la mixité des usages

12. Veiller à ce que la densification du centre-ville s'accompagne du renforcement ou du **développement d'une diversité des fonctions proposées** et leur cohabitation harmonieuse.

13. Explorer l'idée de la mise en place d'un programme dédié au développement immobilier communautaire non résidentiel : un équivalent « **Accèsboulot** » (inspiré du programme de développement de l'habitation communautaire AccèsLogis).
14. Explorer également l'angle d'une **stratégie d'inclusion de locaux communautaires** afin de favoriser l'inclusion d'organismes communautaires (incluant les entreprises d'économie sociale) sur les grands sites en émergence et dans le parc existant.

Conclusion

Le développement de l'habitation communautaire offre **solutions structurantes et pérennes** visant le développement de communautés solidaires et inclusives. Bâtir son quartier porte l'objectif de permettre aux ménages montréalais à faible ou modeste revenu de s'établir ou demeurer dans le **milieu qu'ils ont choisi**, notamment dans le centre-ville, un **territoire bien desservi** en transports, en services de proximité et en infrastructures publiques. Nous appelons toutefois à ce qu'une **approche territoriale** soit développée, afin de tenir compte de la réalité différente de chaque secteur du centre-ville et des opportunités qu'ils recèlent pour accueillir les ménages à faible ou modeste revenu. La poursuite du développement du centre-ville doit **éviter d'entraîner un effritement du tissu social** et de mener à l'exclusion des ménages aux prises avec une situation précaire. Enfin, le développement immobilier de ce quartier central doit se faire dans le **respect des communautés locales** qui ont tissé son histoire.

Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les groupes et les **citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'**habitation communautaire**. Depuis le début de ses interventions, en 1976, Bâtir son quartier a complété plus de **400 projets** coopératifs ou à but non lucratif totalisant plus de **11 500 logements** sur le territoire montréalais, sans compter les nombreux projets de centres de la petite enfance, centres communautaires et installations pour des entreprises d'économie sociale.

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier :

- visent à offrir une réponse structurante et pérenne à l'ampleur et à la diversité des besoins en logements et en infrastructures communautaires;
- soutiennent la création de milieux de vie dynamiques, sécuritaires et solidaires;
- s'inscrivent dans une approche de revitalisation des quartiers, de développement social et économique et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion;
- favorisent l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective, en prenant appui sur des principes de démocratie et de responsabilisation;
- permettent l'accès à des logements de qualité et à prix accessible, assurant la sécurité d'occupation des ménages locataires et leur permettant de libérer des sommes pour d'autres dépenses essentielles (alimentation, éducation, santé, habillement).

Bâtir son quartier offre aux groupes promoteurs (citoyens et citoyennes, organismes communautaires et offices municipaux d'habitation) les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires à la mise sur pied de projets d'habitation communautaire, qu'ils soient coopératifs ou à but non lucratif. De l'émergence d'un projet jusqu'au moment où les membres sont prêts à en assurer la gestion de façon autonome, les individus développent leurs compétences et leur capacité à travailler ensemble et à prendre en charge leur projet d'habitation.

Dans sa recherche de modèles résidentiels capables de répondre aux enjeux économiques, démographiques, sociaux et environnementaux, l'habitation communautaire est porteuse d'innovation. Bâtir son quartier coordonne la réalisation de projets d'habitation complexes, novateurs et inspirants à plusieurs titres : qu'il s'agisse de construction neuve, d'achat-rénovation d'ensembles insalubres, de recyclage d'immeubles industriels ou institutionnels, de projets intergénérationnels, de nouveaux types de partenariat ou encore de projets qui permettent de revisiter la gouvernance associative en contexte de densité. Par le développement de l'habitation communautaire, Bâtir son quartier contribue au maintien et à l'accroissement d'un patrimoine immobilier collectif durable, accessible pour la population montréalaise.

Pour plus d'informations sur Bâtir son quartier :

www.batirsonquartier.com   

Annexe B : Quelques exemples inspirants

La Coopérative des Bassins du Havre : une place pour les familles en milieu urbain dense



Douze ans après le début des démarches de Bâtir son quartier et de ses partenaires, la Coopérative des Bassins du Havre s'est implantée aux abords du Canal de Lachine. Ce projet, qui s'insère dans la requalification de l'immense terrain de 1 000 000 pi² sur lequel était érigé l'ancien bâtiment de tri de Postes Canada, offre 182 logements communautaires et accueille dorénavant quelque 440 personnes, dont 180 enfants. De fait, 52,3% des logements offerts accueillent des enfants. Sur les 95 familles, 44 sont des familles monoparentales et 55 bénéficient d'une subvention de supplément au loyer. Les membres ont développé une structure de gouvernance novatrice avec la création d'une table inter-comités et un jumelage entre chaque membre du conseil d'administration et un des comités existants. Des comités inédits ont d'ailleurs été créés afin de répondre aux défis que représente cette coopérative de grande taille : familles, communications, participation et écoresponsabilité. En juillet 2016, le parc du Bassins-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown a été inauguré par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal, sur le terrain adjacent à la Coopérative des Bassins du Havre.

Bâtir son quartier coordonne aussi actuellement la réalisation de deux autres projets portés par OBNL L'Habitation 21 et OBNL L'Habitation 22 qui totaliseront 233 nouveaux logements communautaires pour familles et petits ménages. Cette nouvelle intervention sur le site des Bassins proposera aussi quelque 14 000 pi² d'espaces non résidentiels et un projet AccèsCondo piloté par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Une ultime phase est sur les planches à dessin pour assurer l'offre de 145 logements communautaires supplémentaires d'ici quelques années. Le site des Bassins du Nouveau Havre regroupera à terme 550 logements communautaires sur un total de près de 2500 unités résidentielles, avec une orientation résolution familiale.

Architecture : Atelier Raouf Boutros

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



Après l'étude de différents scénarios à travers le quartier Petite-Patrie, la Maison le Parcours, appuyée par les organismes locaux, a acquis une maison de chambres de la rue des Carrières. L'objectif du projet était d'offrir des services adéquats aux anciens locataires désireux de



réintégrer l'immeuble à la fin des travaux et d'accroître l'offre de logement pour les personnes présentant des troubles de santé mentale ou vivant une situation d'isolement pouvant mener à l'itinérance. L'immeuble, reconnu pour son insalubrité et le climat malsain qui y régnait, a subi des rénovations majeures et accueille maintenant 28 locataires, qui vivent de façon autonome, mais ont accès à une salle communautaire et à l'encadrement d'un intervenant 5 jours par semaine. Les locataires ont été accompagnés afin de se reloger pendant les travaux de rénovation. Cette intervention, en plus de permettre la revalorisation d'un immeuble locatif et son acquisition par un OBNL, offre une base solide pour ces hommes et ces femmes qui souhaitent reprendre le contrôle de leur vie et renforcer leur autonomie.

www.maisonleparcours.ca

Coopérative Tiohtiake : la solidarité en milieu dense et urbain



Les membres de la Coopérative Tiohtiake ont pris possession de leur nouveau milieu de vie en décembre 2014, à quelques pas du Canal de Lachine dans le secteur Griffintown. Le nom choisi par les membres, Tiohtiake, fait référence à l'île de Montréal en langue Mohawk et signifie « le lieu où les nations et les rivières s'unissent et se divisent ». La Coopérative a été réalisée dans le cadre du redéveloppement de l'ancienne usine Sonoco et compte 81 logements de une à quatre chambres à coucher dont la moitié sont universellement accessibles. Ce projet, qui offre quelque 80 stationnements pour vélo à ses membres, s'inscrit dans un contexte de développement urbain en milieu dense.

Architecture : Atelier Chaloub + Beaulieu, Architectes

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



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



Le projet résidentiel, porté par les Habitations La Traversée, offre 62 logements pour aînés en légère perte d'autonomie et une ressource d'hébergement qui accueille 62 personnes âgées en perte d'autonomie (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux). Bâtir son quartier a coordonné ce projet d'envergure, de près de 200 000pi²,

qui permet d'ouvrir ce lieu emblématique sur la communauté, notamment par la réhabilitation de l'ancienne chapelle en vaste salle multifonctionnelle.

Architecture : CASA Architecture
www.centrelatraversee.org

Théâtre Paradoxe et Habitations Paradoxe : une ancienne église et son presbytère transformés en pôle d'insertion pour les jeunes

L'église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours, dans le quartier Ville-Émard, accueille maintenant le Théâtre Paradoxe : une nouvelle salle de spectacle multifonctionnelle gérée par le Groupe Paradoxe. Cette entreprise d'économie sociale œuvre à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes par une formation liée aux arts de la scène et à l'audiovisuel. La mise en valeur de cette pièce du patrimoine religieux montréalais permettra de poursuivre la tradition historique de rassemblement du lieu, en plus de soutenir le développement culturel et de donner à de jeunes adultes une occasion de trouver leur place dans la société et d'y contribuer. Le projet a également permis la création de douze logements communautaires pour de jeunes adultes, dans le presbytère adjacent, un projet porté par Habitations Paradoxe. Cette intervention contribue à la revitalisation de l'artère



commerciale Monk, au cœur de la zone de revitalisation urbaine intégrée.



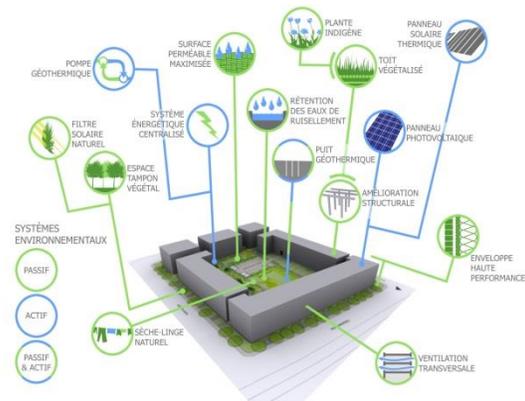
Architecture : Rayside | Labossière

Ateliers municipaux Rosemont : un nouveau milieu de vie écologique, inclusif et animé



Les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et l'OBNL Un toit pour tous, projets issus de la concertation locale du quartier Petite-Patrie, occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens Ateliers municipaux. Ce site, adjacent au métro Rosemont, s'est transformé en milieu de vie animé qui s'inscrit dans une logique de développement durable et où la préoccupation environnementale est à l'avant-plan. 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 représentent une partie des mesures vertes intégrées aux projets. À ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement. Ces projets ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques. Un projet est également en cours de réalisation pour construire 193 logements publics pour aînés et des bureaux pour l'Office municipal d'habitation de Montréal sur l'édicule du métro. Sur les 868 unités résidentielles que compteront à terme ce site : 60% seront des logements sociaux ou communautaires (18% communautaires, 42% publiques en comptant les 148 logements existants des Habitations St-Vallier) et 40% seront privées (condominiums). Une belle réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérants qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site dès la fin des années 1980!



Architecture projets communautaires existants : L'Œuf

Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert