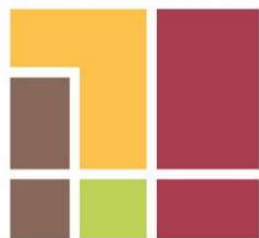


**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER CONSULTATION SUR LES PERSPECTIVES BUDGÉTAIRES 2022

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM



Transmis à la Commission sur les finances et l'administration de la Ville de Montréal
Mai 2021

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER

CONSULTATION SUR LES PERSPECTIVES BUDGÉTAIRES 2022

Table des matières

Présentation de Bâtir son quartier	2
Préambule.....	3
1. Investir en habitation communautaire : répondre à des besoins, attirer les familles et soutenir la relance économique.....	4
2. Investir en immobilier communautaire pour renforcer le filet solide et soutenir les entreprises d'économie sociale.....	7
3. L'habitation communautaire au cœur de la transition sociale et écologique	9
Synthèse des recommandations.....	9
Annexes	12
<i>Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier.....</i>	<i>12</i>
<i>Annexe B – Quelques exemples de réalisations de BSQ.....</i>	<i>13</i>

Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les organismes et les ménages à faible ou modeste revenu dans la prise en charge collective de leurs conditions de logement et la création de milieux de vie solidaires. Pour ce faire, elle coordonne la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaires, développés principalement selon des formules coopératives ou à but non lucratif.

Depuis le début de ses interventions en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 14 078 logements communautaires dans le cadre de 446 projets répartis sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal, en plus de nombreux projets de centres de la petite enfance (CPE), de centres communautaires et d'installations pour des organismes communautaires et des entreprises collectives. Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logements : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

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

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

Préambule

Depuis sa création, Bâtir son quartier s'intéresse aux questions touchant au développement et à l'avenir de Montréal et de la région métropolitaine. Bâtir son quartier considère la participation aux exercices démocratiques à la fois comme un privilège et comme un devoir. Nous avons notamment pris part aux consultations entourant l'adoption du plan d'urbanisme (1992 et 2004), et à celles portant sur la Stratégie de développement économique (2009), le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013), le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014), la Politique de développement social (2014), le Plan d'action en patrimoine (2017), les perspectives budgétaires 2020 (2019) et 2021 (2020) et l'élaboration du Règlement pour une métropole mixte (2020) dont nous avons salué l'adoption. Bâtir son quartier a aussi participé à de nombreuses démarches de consultations concernant des projets particuliers ou de requalification de sites d'envergure. Notre directrice générale, Edith Cyr, siège notamment au Comité aviseur pour la relance de Montréal et au Comité aviseur pour la solidarité sociale (2020). À toutes ces occasions, nous avons mis de l'avant la vision d'une ville dynamique et solidaire, de même que la pertinence des investissements en habitation communautaire pour lutter contre les inégalités et stimuler l'économie.

Alors que les logements se sont constitués en refuge le temps de faire face à la crise sanitaire, les lignes de fractures qu'entraîne la crise du logement sont apparues plus vives que jamais. Il nous apparaît donc essentiel d'insister, à nouveau, sur l'urgence qui caractérise les enjeux relatifs au logement, principalement en terme d'accès à des logements financièrement accessibles et décents pour les ménages à faible ou modeste revenu. Plus que jamais les acteurs politiques, publics et économiques doivent mobiliser les ressources nécessaires afin de s'attaquer durablement à ces problèmes, notamment en soutenant financièrement et en accélérant le développement des projets d'habitation communautaire.

La documentation soumise à la consultation par la Ville de Montréal souligne qu'à l'instar des budgets précédents de l'administration actuelle, la question de l'habitation demeurera une grande priorité pour le budget 2022. Nous partageons leur souci de s'assurer que la relance économique s'inscrive dans le cadre du plan stratégique *Montréal 2030* et qu'elle soit à l'avantage de tous les Montréalais et Montréalaises¹. Nous saluons la volonté que cette relance inclusive reconnaisse le rôle-clé que joue le logement, non seulement dans la qualité de vie des citoyens et citoyennes, mais également dans la sauvegarde de la vitalité économique de Montréal.

Nous aborderons la pertinence d'inclure un vaste chantier de construction et de rénovation de logements communautaires dans la relance économique de Montréal, et de poursuivre l'identification de solutions pour répondre aux besoins en locaux pour les organismes communautaires, les

¹ Document de consultation, Perspectives budgétaires 2022, Ville de Montréal, p.7.

organismes culturels et les entreprises d'économie sociale. Nous tenons à remercier la Ville pour la tenue d'un exercice démocratique en amont du dépôt de son prochain budget.

1. Investir en habitation communautaire : répondre à des besoins, attirer les familles et soutenir la relance économique

La crise sanitaire que nous traversons depuis plus d'un an a mis en exergue la situation déjà difficile dans laquelle se trouvent plusieurs ménages aux prises avec une situation économique précaire. Le logement est devenu un refuge, essentiel pour protéger notre santé et celle de nos proches. Mais face à la COVID, les ménages montréalais n'ont pas tous eu une chance égale de pouvoir compter sur un refuge adéquat.

Près de 180 000 ménages montréalais² éprouvent des difficultés à trouver un logement de qualité et adapté à leur taille, à leur niveau d'autonomie et à leur situation financière. La situation est critique dans le contexte de très faible taux d'occupation des logements locatifs abordables constaté par la SCHL³. Pour certains ménages, l'habitation communautaire constitue la seule option pour se loger convenablement sans devoir quitter la métropole ou négliger d'autres dépenses essentielles telles que l'alimentation, la santé, l'éducation, le chauffage et l'habillement. La crise sanitaire actuelle fragilise encore plus les ménages occupant des emplois précaires ou ceux dépendant de ressources externes pour maintenir leur autonomie résidentielle ou combler leurs besoins de base. Alors que les revenus d'un grand nombre de ménages, déjà limités, deviennent incertains, l'accès à un réseau de solidarité à l'échelle locale a une valeur inestimable. Et c'est ce qu'offre l'habitation communautaire : un logement sécuritaire, de taille suffisante et répondant à la capacité de payer de ses occupants; insérer dans des milieux de vie collectifs qui favorisent le développement des liens sociaux, l'entraide et les initiatives collectives.

La taille du parc immobilier financièrement accessible est largement insuffisante pour répondre à l'ampleur des besoins en logements à Montréal. Ce parc joue un rôle important dans le maintien de la main-d'œuvre essentielle aux activités d'un grand nombre de secteurs et d'entreprises. Il permet également aux familles montréalaises de trouver des logements de grandes tailles à des prix adaptés à la réalité de leur revenu. Des investissements publics majeurs doivent être réalisés afin de lancer un vaste chantier de création de logements sociaux et communautaires. Ces logements pourront être réalisés par construction de nouveaux bâtiments ou par des opérations d'achat-rénovation d'immeubles locatifs existant. Cet effort collectif permettra à la collectivité montréalaise de mieux faire face aux crises sanitaires et climatiques dont l'émergence est prévisible tout en participant à la relance économique de la métropole.

² Dossier noir, FRAPRU, 2018, p.12.

³ Document de consultation, Perspectives budgétaires 2022, Ville de Montréal, p.9.

Ce chantier devrait inclure un volet visant la mise en place d'un programme d'aide à l'achat-rénovation spécifique aux milieux communautaires qui viserait à assurer de la préservation du parc locatif existant en transférant sa propriété à des entreprises d'économie sociale (OBNL ou coopératives). Un tel programme, combiné à un exercice élargi du droit de préemption de la Ville, pourrait permettre de retirer du marché privé des ensembles immobiliers actuellement abordables, mais en mauvais état, et de permettre les travaux de réhabilitation tout en assurant le maintien dans les lieux des locataires qui y résident actuellement.

Les sommes consacrées par la Ville au développement de nouveaux logements sociaux ou communautaires constituent un investissement en ce sens qu'elles contribuent à la création d'emplois et entraînent des retombées dans le secteur de la construction et plus globalement dans l'économie⁴. À titre d'exemple, à eux seuls, les projets complétés ou en chantier en 2020 par Bâtir son quartier représentent environ 2,9 millions de dollars en taxes municipales annuelles estimées.

Il va sans dire que nous avons accueilli avec enthousiasme les engagements et cibles de l'administration municipale en matière de développement de l'habitation communautaire, de même que les gestes conséquents posés en ce sens depuis le début du mandat, notamment l'adoption du Règlement sur la métropole mixte. Cet outil devrait avoir un effet facilitateur sur l'intégration et le développement de projets d'habitation communautaire et nous suivrons avec attention sa mise en œuvre au cours des prochains mois.

Les investissements récents du gouvernement du Québec pour compléter le financement des projets en réalisation dans le cadre du programme AccèsLogis sont les bienvenus. Les ménages montréalais attendent ces projets depuis plusieurs années et nous avons collectivement la responsabilité de les réaliser rapidement.

Pour maximiser l'impact des réalisations en habitation communautaire, l'administration municipale se doit d'agir comme facilitatrice dans la réalisation des projets d'habitation communautaire. En amont, elle doit s'assurer qu'une place leur est réservée dans la planification du développement des grands sites et que le développement de ceux-ci s'inscrit de façon prioritaire dans le Plan triennal d'immobilisations. Elle peut également faire preuve de souplesse dans l'application des programmes en associant la saine gestion des fonds publics à une efficacité et une efficience dans l'atteinte des objectifs.

La Ville doit également faire en sorte de s'assurer que les gouvernements de Québec et Ottawa inscrivent le financement pluriannuel des programmes de soutien aux logements communautaires comme élément central de leur plan de relance économique. Un tel investissement public profite à la fois à la vitalité économique, à la réduction des dépenses en santé et services sociaux et à l'amélioration des conditions de vie des ménages à faible et modeste revenu. Il contribue de fait à

⁴ Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec (AECOM, 2011).

accroître la résilience des ménages montréalais face aux crises et bouleversements sociaux ou économiques qui frappent durement nos sociétés.

Nous ne pouvons que partager notre inquiétude quant à l'orientation du gouvernement du Québec dans le développement de nouveaux logements communautaire, à la lumière des trois derniers budgets provinciaux où aucune programmation AccèsLogis d'envergure n'a été annoncée. Les 500 nouvelles unités prévues au dernier budget à l'échelle du Québec seront manifestement insuffisantes lorsqu'on considère l'ensemble des projets présentement en attente de financement. Les représentations auprès du gouvernement du Québec doivent s'accroître pour faire en sorte que dès le prochain budget, le gouvernement du Québec permette de soutenir l'élan de la Ville de Montréal en matière de logement. Nous saluons à cet égard le leadership assumé par l'administration municipale dans ce dossier.

Finalement, nous tenons à réitérer notre intérêt à collaborer avec la ville à l'identification d'autres pistes novatrices de financement et accélérer le développement de projets d'habitation communautaire. Depuis son élection, l'administration actuelle a d'ailleurs mis en place plusieurs initiatives fort intéressantes et innovantes afin d'atteindre ces objectifs et nous espérons qu'elles seront maintenues et bonifiées.

Recommandations :

- Lancer un **vaste chantier de création de nouveaux logements sociaux et communautaires**;
- Mettre en place un **programme d'aide à l'achat-rénovation** spécifique aux milieux communautaires qui viserait à assurer de la préservation du parc locatif existant en **transférant sa propriété à des entreprises d'économie sociale**;
- Prendre les mesures pour **réaliser rapidement** les unités dont le financement AccèsLogis vient d'être complété par le Gouvernement du Québec (le « back-log »);
- **Faire preuve de souplesse** dans l'application des programmes et **inscrire de façon prioritaire dans le Plan triennal d'immobilisations** les travaux d'infrastructures permettant la réalisation des projets d'habitation communautaire;
- Accentuer, aux côtés des partenaires du milieu de l'habitation communautaire, les revendications visant le lancement de **nouvelles programmations pluriannuelles**, dès 2022, du programme **AccèsLogis** du Gouvernement du Québec;
- Maintenir le cap en faveur d'une **accélération du développement de projets d'habitation communautaire** (tant en construction qu'en achat-rénovation), avec l'exploration de **pistes novatrices de financement**;
- **Maintenir et bonifier** les initiatives mises en place par l'administration actuelle afin de financer et d'accélérer le développement de projets d'habitation communautaire.

2. Investir en immobilier communautaire pour renforcer le filet solidaire

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

Les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale interviennent dans presque tous les secteurs de la société : habitation, éducation, emploi, santé, loisirs, gestion d'équipements collectifs, alimentation, petite enfance, etc. Ils contribuent grandement à la protection et l'épanouissement des ménages montréalais, en favorisant le développement de liens sociaux et en tissant un filet de solidarité qui peut faire toute la différence dans le quotidien des citoyens et citoyennes, peu importe leur revenu, leur âge, leur origine, leur occupation, leur situation familiale. En période de crise comme celle que nous traversons depuis la dernière année, leurs interventions prennent souvent un caractère de service essentiel pour nombre de ménages montréalais.

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

Bâtir son quartier reçoit bon an mal an une vingtaine de demandes d'accompagnement de la part d'organisations à but non lucratif pour du soutien dans leurs démarches de relocalisation de leurs activités ou de développement de pôles communautaires. Les locaux commerciaux privés sont souvent inabordables pour ces organisations qui opèrent avec des ressources financières limitées. Faute de programmes de financement suffisant ou en raison de l'incompatibilité des échéanciers entre les différents programmes, ils peinent à être inclus dans les espaces commerciaux qui sont parfois prévus dans les nouveaux projets d'habitation communautaire en cours de réalisation. Pourtant, quand le financement est au rendez-vous et que les échéanciers coïncident, ces projets mixtes sont de très belles réussites qui devraient nous inspirer à tout mettre en œuvre pour faciliter la reproduction de ce modèle⁵.

Nous invitons la Ville de Montréal à poursuivre ses efforts en la matière. Comme nous l'avons exprimé par le passé, il serait intéressant d'explorer l'idée de favoriser l'implantation d'organismes communautaires, d'organismes culturels et d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence. Rappelons que les GRT œuvrent dans l'immobilier communautaire depuis plus de 40 ans

⁵ Voir à titre d'exemple de projet mixte le cas de l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence à l'annexe B.

et qu'ils pourraient être un appui important dans des solutions à mettre en place en réponse à l'enjeu d'accès à des locaux communautaires abordables.

La dernière année a bouleversé durablement notre économie et la façon dont le travail et la livraison de biens et services s'effectuent. Elle a amené le monde du travail à se transformer et à repenser son rapport avec les espaces à bureaux. Parallèlement, la crise a poussée plusieurs entreprises à se tourner vers le commerce en ligne, délaissant ainsi des espaces commerciaux dont certains sont stratégiquement situés au cœur des différents quartiers montréalais. Certains de ces immeubles devront repenser leur vocation et leur utilité dans le Montréal de l'après-crise. Nous encourageons la Ville de Montréal à acquérir certains immeubles stratégiques, par exemple ceux ayant un intérêt patrimonial ou étant avantageusement situés dans certains quartiers. Leur acquisition, permanente ou transitoire, par la Ville de Montréal permettrait leur reconversion afin de recevoir des organismes communautaires, des organismes culturels et des entreprises d'économie sociale. Certains de ces projets pourraient être mixte et accueillir également un projet d'habitation communautaire permettant de rapprocher les ménages des services offerts. En intervenant en amont de la sorte, la Ville permettrait de concrétiser des projets porteurs, attendus de longue date et répondants aux préoccupations des citoyens et des citoyennes.

Nous encourageons également l'administration à accentuer ses efforts pour trouver des modèles innovants afin de soutenir financièrement des projets immobiliers communautaires permettant de répondre à certains besoins spécifiques, comme le projet pilote pour les ateliers d'artistes. Dans le contexte actuel du marché immobilier non résidentiel et face à la grande diversité des réalités et des besoins qui sont exprimés, nous comprenons qu'il est difficile de mettre en place un programme permettant de répondre adéquatement à l'ensemble des demandes. La mise en place de projets pilotes et d'initiatives spécifiques permet de répondre à des besoins criants et d'offrir rapidement un soutien budgétaire afin de réaliser ces projets.

Le développement immobilier ne doit pas se faire au détriment des communautés locales qui ont tissé l'histoire des quartiers ni favoriser la désertification de certaines fonctions, notamment commerciale, dans les secteurs en cours de requalification. Le développement et la consolidation des organisations issues de la société civile contribuent à faire de Montréal une métropole dynamique socialement, économiquement et culturellement.

Recommandations :

- **Poursuivre la mise en place des mesures favorisant l'abordabilité des locaux commerciaux pour les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale**, en reconnaissance de leur contribution au bien-être des citoyens et citoyennes (exemption de taxes foncières et scolaire, mesures réglementaires dédiées au maintien ou à l'inclusion d'un usage communautaire dans les bâtiments);
- **Acquérir certains immeubles commerciaux**, de façon permanente ou transitoire, afin de permettre leur reconversion et d'y réaliser des projets porteurs au cœur des quartiers;

- Accentuer ses efforts pour **trouver des modèles innovants** afin de **soutenir financièrement des projets immobiliers communautaires** permettant de répondre à certains besoins spécifiques.

3. L'habitation communautaire au cœur de la transition sociale et écologique

L'habitation communautaire est une solution de premier choix parmi l'éventail des réponses possibles aux enjeux liés à l'urgence climatique. Elle nous apparaît incontournable pour réussir une transition écologique durable dans le contexte québécois, et ce, tant dans le développement de nouveaux écoquartiers que dans la transformation progressive des quartiers existants. Les formules communautaires en immobilier portent en elles les conditions du développement d'une résilience collective, notamment la participation et la mobilisation citoyennes, la prise en charge partagée, la gestion démocratique, l'ancrage local, la réponse aux besoins et la pérennité d'occupation. Rappelons en outre que les ménages les moins nantis risquent d'être les plus touchés par les conséquences des changements climatiques.

Le défi que représente la création de milieux de vie mieux desservis et moins nocifs pour les individus et l'environnement implique la collaboration de plusieurs acteurs clés. Pour réussir à faire coïncider des programmes de financement, des politiques publiques et des échéanciers de travail différents, il importe qu'une forte volonté politique, étanche aux pressions du marché, donne le coup d'envoi de la transformation des quartiers et des municipalités. Nous invitons donc la Ville de Montréal à inscrire le développement durable et la résilience écologique comme un secteur à privilégier et les aménagements inclusifs et solidaires (notamment la création de milieux de vie sains, solidaires et animés) comme des priorités dans les investissements liés à la relance économique. Il s'agit d'un geste fort susceptible d'influencer les homologues provinciaux et fédéraux en la matière.

Recommandation :

- Prioriser les investissements en faveur d'**aménagement inclusifs et solidaires** – notamment par le développement de **milieux de vie solidaires** proposant des **tenures collectives** – dans l'optique d'un développement durable et d'un renforcement de la **résilience collective** à Montréal.

Synthèse des recommandations

La qualité de vie à Montréal, l'animation de ses quartiers, la sécurité qu'on y ressent, la préservation des secteurs les plus anciens, le verdissement de ses espaces, l'essor du transport collectif et des modes de déplacements alternatifs, l'ouverture aux nouveaux arrivants font de la métropole un milieu de vie exceptionnel. Ces caractéristiques contribuent à l'attractivité de la métropole, notamment

auprès des familles. Ces succès, Montréal les doit pour beaucoup, à notre avis, aux initiatives collectives des groupes de citoyens et citoyennes, des entreprises d'économie sociale et des organismes communautaires qui militent en faveur d'une évolution de la métropole qui tienne compte des principes de démocratie, de solidarité et de responsabilisation.

D'autre part, le développement du parc immobilier collectif et sa sauvegarde, jouent également un grand rôle dans le maintien de l'abordabilité résidentielle de la région métropolitaine et contribue au maintien de la compétitivité de Montréal au niveau de l'attraction et la rétention de la main-d'œuvre et des familles sur son territoire.

En outre, le logement est reconnu par le Ministère de la Santé et des Services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé⁶. L'application des normes du programme AccèsLogis garantit des conditions de logement décentes, en ce qui a trait à l'abordabilité, à la salubrité, à la sécurité et au nombre d'occupants. De plus, l'accès à un logement est considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale, aux côtés du lien social et de l'emploi⁷. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi.

À la lumière de ces considérations, nous appelons la Ville de Montréal à :

- Lancer un **vaste chantier de création de nouveaux logements sociaux et communautaires**;
- Mettre en place un **programme d'aide à l'achat-rénovation** spécifique aux milieux communautaires qui viserait à assurer de la préservation du parc locatif existant en **transférant sa propriété à des entreprises d'économie sociale**;
- Prendre les mesures pour **réaliser rapidement** les unités dont le financement AccèsLogis vient d'être complété par le Gouvernement du Québec (le « back-log »);
- **Faire preuve de souplesse** dans l'application des programmes et **inscrire de façon prioritaire dans le Plan triennal d'immobilisations** les travaux d'infrastructures permettant la réalisation des projets d'habitation communautaire;
- Accentuer, aux côtés des partenaires du milieu de l'habitation communautaire, les revendications visant le lancement de **nouvelles programmations pluriannuelles**, dès 2022, du programme **AccèsLogis** du Gouvernement du Québec;
- Maintenir le cap en faveur d'une **accélération du développement de projets d'habitation communautaire** (tant en construction qu'en achat-rénovation), avec l'exploration de **pistes novatrices de financement**;
- **Maintenir et bonifier** les initiatives mises en place par l'administration actuelle afin de financer et d'accélérer le développement de projets d'habitation communautaire ;

⁶ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163

⁷ Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164

- **Poursuivre la mise en place des mesures favorisant l'abordabilité des locaux commerciaux pour les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale**, en reconnaissance de leur contribution au bien-être des citoyens et citoyennes (exemption de taxes foncières et scolaire, mesures réglementaires dédiées au maintien ou à l'inclusion d'un usage communautaire dans les bâtiments);
- **Acquérir certains immeubles commerciaux**, de façon permanente ou transitoire, afin de permettre leur reconversion et d'y réaliser des projets porteurs au cœur des quartiers;
- Poursuivre ses efforts pour **trouver des modèles innovants** afin de **soutenir financièrement des projets immobiliers communautaires** permettant de répondre à certains besoins spécifiques ;
- Prioriser les investissements en faveur d'**aménagement inclusifs et solidaires** – notamment par le développement de **milieux de vie solidaires** proposant des **tenures collectives** – dans l'optique d'un développement durable et d'un renforcement de la **résilience collective** à Montréal.

Annexes

ANNEXE A – PRÉSENTATION DE BÂTIR SON QUARTIER

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les ménages dans l'amélioration et la prise en charge collective de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. Pour ce faire, elle coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire développés principalement selon des formules coopérative ou à but non lucratif, en plus de projets de centres de la petite enfance, centres communautaires et installations pour des entreprises d'économie sociale.

Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 14 078 logements communautaires dans le cadre de 446 projets répartis sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine de Montréal.

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 financièrement 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, etc.).

Bâtir son quartier offre aux groupes promoteurs 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 DE RÉALISATIONS DE BSQ

OBNL L’habitation 21 et OBNL L’habitation 22 : Deux projets supplémentaires pour accroître l’offre de logements financièrement accessibles à Griffintown

Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003, avec la Coalition de la Petite-Bourgogne et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), dans les négociations sur l’avenir de l’ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, afin d’en faire un projet urbain résolument tourné vers les familles, mixte et solidaire.



La première phase communautaire a vu la construction de la Coopérative des Bassins du Havre (qui offre 182 logements communautaires depuis 2016).

Bâtir son quartier a coordonné simultanément la réalisation de L’Habitation 21 et de L’Habitation 22. Ces deux projets à but non lucratif, portés par la

Société d’amélioration de Pointe Saint-Charles SOCAM, ont accueilli leurs premiers locataires en 2019 (respectivement 103 et 132 ménages).

Cette nouvelle phase de développement est le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la SOCAM et de la Société d’habitation et de développement de Montréal (SHDM), à la suite d’un appel d’offres public lancé par la Société immobilière du Canada. Outre les 233 logements, on y retrouve quelque 14 000 pi² d’espaces commerciaux qui accueillent deux CPE (au rez-de-chaussée de L’Habitation 21) et un projet AccèsCondo (copropriété abordable, SHDM).

En 2020, une ultime phase est en cours de planification pour compléter l’offre en logements communautaires (81 unités) dans le cadre d’un projet mixte qui inclura aussi une école primaire. Celle-ci sera réalisée par le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM), qui a retenu la proposition formulée par Bâtir son quartier afin de répondre aux nouveaux besoins en matière d’éducation dans le secteur Griffintown.



Architecture : Raouf Boutros/Aedifica (haut), Aedifica (bas)

Crédit photo : Denis Tremblay

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

Architecture projet en chantier : Lapointe Magne et associés

Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert haut

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



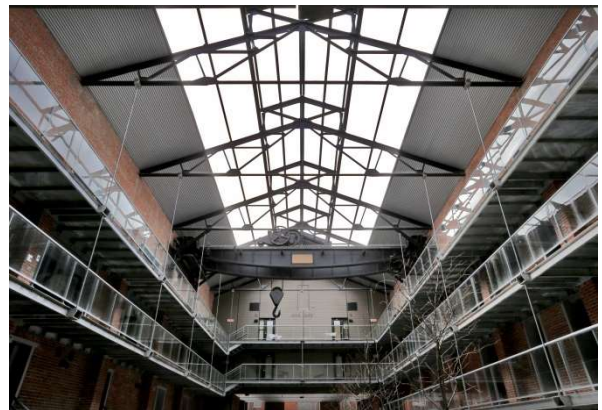
La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a mené au développement de la Coopérative Station No.1, un projet d'habitation communautaire unique en voie d'être certifié LEED CN.

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

nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte.

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

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



Architecture : Aedifica

Crédit photo : Denis Tremblay

HABITAT ET ESPACE FULLUM : UN CARREFOUR SOLIDAIRE DANS L'ANCIENNE MAISON DE LA PROVIDENCE



Une multitude de partenaires s'est mobilisée autour d'un projet ambitieux proposé par Bâtir son quartier et les Habitations La Traversée pour transformer l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence, datant de 1885. En continuité avec la tradition de solidarité sociale de la congrégation, ce site patrimonial est devenu un nouveau milieu de vie évolutif pour les aînés, jumelé à un pôle d'emploi pour quelque 135 travailleurs des secteurs communautaires et de l'économie sociale. Le projet résidentiel, porté par les Habitations La Traversée, offre 62 logements pour

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

Architecture : CASA Architecture

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



L'AVENUE HÉBERGEMENT COMMUNAUTAIRE : PIGNONS SUR RUE



Bâtir son quartier a accompagné L'Avenue hébergement communautaire dans l'acquisition et la rénovation majeure du 3911, rue Sainte-Catherine, un immeuble autrefois reconnu par les acteurs du quartier pour son état de délabrement et les problématiques sociales qui l'entouraient. Ce nouveau projet de L'Avenue, baptisé Pignons sur rue et habité depuis décembre 2015, compte 26 studios et logements pour des jeunes en difficulté de 18 à 30 ans. En juillet 2015, L'Avenue a obtenu une confirmation de financement pour la réalisation d'un projet supplémentaire à proximité. Livrée en 2018, cette nouvelle phase a permis l'ajout de 20 logements communautaires au parc immobilier de l'organisme, autant de possibilités pour les jeunes de sortir de la rue et de s'insérer de façon souple et durable dans la société.

www.lavenuehc.org

Architecture bâtiment rouge et gris : C2V.

Architecture 2 autres bâtiments : Rayside

Labossière

Crédit photo : Denis Tremblay

