



Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

1945, rue Mullins, bureau 120
Montréal (Québec)
H3K 1N9
Téléphone: (514) 933-2755
www.batirsonquartier.com

Mémoire déposé dans le cadre de la Consultation sur le projet de Schéma l'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

*Pour la création de milieux de vie sains, dynamiques et
solidaires!*

Table des matières

Présentation de Bâtir son quartier	3
Introduction	4
Préambule	4
Le rôle de l'habitation communautaire dans le développement de l'agglomération.....	5
1. Commentaires sur la vision d'avenir proposée	7
1.1 Notes concernant les constats sur l'évolution du territoire	7
1.2 La vision stratégique	10
1.3 L'organisation spatiale.....	10
2 Retour sur les grandes orientations d'aménagement et de développement.....	12
2.1 Axe 1 : Favoriser un cadre de vie de qualité	13
2.1.1 L'HABITATION.....	13
a) Mixité sociale et mixité de fonctions.....	13
b) Taille des logements.....	14
c) La sauvegarde du parc locatif actuel et la lutte contre l'insalubrité	14
d) Construction en milieu dense	14
e) Capacité d'accueil résidentielle.....	15
f) Mutation de l'offre locative	15
→ Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions	16
2.1.3 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE	20
→ Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions	20
2.1.4 L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LA MOBILITÉ	21
→ Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions	21
2.1.5 L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES.....	27
→ Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions	27
2.3 Axe 3 : Mettre en valeur les territoires d'intérêt.....	29
a) Les grandes propriétés à caractère institutionnel	29
b) Les immeubles d'intérêt.....	31
3 Position sur l'affectation du sol et la densité d'occupation	33
3.1 Les grandes affectations du territoire	33
3.2 La densité d'occupation.....	34
Conclusion	35
RECOMMANDATIONS de Bâtir son quartier	35

Présentation de Bâtir son quartier

Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui, depuis plus de 35 ans, coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et modeste revenu.

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 10 000 logements communautaires, dans près de 400 projets sur tout le territoire de Montréal et, plus récemment, 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 celles 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 requérant(e)s et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales.

Bâtir son quartier supporte aussi la réalisation de projets non résidentiels tels que des centres communautaires, des centres de la petite enfance et des locaux d'entreprises d'économie sociale.

Pour plus d'informations sur les projets développés antérieurement par Bâtir son quartier ou en cours de réalisation ou encore sur la formule collective en habitation

communautaire, visitez le : www.batirsonquartier.com



Introduction

Préambule

Bâtir son quartier s'est intéressé, dès sa fondation, 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 entourant l'adoption du plan d'urbanisme en 1992, puis en 2004, et à celles portant sur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013) et le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (2014, en collaboration avec l'Association des groupes de ressources techniques du Québec). À toutes ces occasions, Bâtir son quartier a mis de l'avant sa **vision 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 souhaite :

- Une évolution des 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, notamment 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, notamment en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'**inclusion** de logement abordables dans les nouveaux projets résidentiels;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et quartiers, notamment à travers leur **revitalisation**, leur **requalification** ou leur **développement**, entre autre via un exercice judicieux par les municipalités de l'agglomération de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage;
- La **préservation (en taille)** et l'amélioration du **parc locatif**, 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.

À noter, en date du 31 décembre 2012, l'agglomération de Montréal comptait un **parc de 57 020 logements sociaux**¹ dont la très grande majorité est située dans la Ville de Montréal (55 159). De ce nombre, 29 081 sont des logements communautaires (47% sous forme coopérative et 53% sous forme sans but lucratif) et 27 939 sont des logements publics (dont plus de 75% de type HLM).

Dans ce mémoire, Bâtir son quartier se penchera donc sur les éléments du schéma qui touchent la question du développement de l'habitation communautaire et formulera une série de recommandations découlant de la vision proposée. Bâtir son quartier souhaite également remercier la Commission permanente sur le schéma d'aménagement et de développement de Montréal pour l'opportunité offerte de prendre part à la modulation d'un important chapitre du développement de l'agglomération.

Le rôle de l'habitation communautaire dans le développement de l'agglomération

Depuis plus de 35 ans, intervention après intervention, 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. Il y a une **reconnaissance croissante** de ses retombées, à la fois des acteurs politiques, sociaux et économiques, et on reconnaît largement que les interventions en habitation communautaire 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;

¹ Ville de Montréal, Répartition 2013 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal. 31 décembre 2012.

- 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 croissance du parc résidentiel montréalais et de l'assiette foncière des municipalités, de même que la création d'emplois par le biais de la construction résidentielle.

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.

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, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

Au cœur de la force des interventions :

- La **propriété collective**, qui permet une réelle prise en charge par les individus de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie;
- L'inscription des projets dans un **réseau communautaire de support et de solidarité** à l'échelle des quartiers;
- La bonification des projets à travers les processus de **concertation des collectivités locales**.

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**. Ces interventions permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

C'est en lien avec tous ces principes que nous souhaitons prendre position aujourd'hui pour valoriser l'inscription de l'habitation communautaire comme un élément positif dans le développement social et économique de l'agglomération.

1. Commentaires sur la vision d'avenir proposée

Tel que mentionné en préambule, Bâtir son quartier multiplie les interventions dans les démarches de consultation publique afin de valoriser l'approche collective en habitation et l'impact positif de son développement sur les individus et les collectivités. L'adoption du schéma d'aménagement représente une occasion importante d'**optimiser la mise en pratique de plusieurs stratégies et politiques liées à l'aménagement et au développement du territoire**. Plusieurs d'entre elles touchent notre domaine d'intervention; mentionnons notamment :

- Le Plan d'urbanisme (appelé à être redéfini suite à l'adoption du schéma d'aménagement et de développement);
- La Politique du patrimoine;
- La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;
- Le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise;
- Le Plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- La Stratégie de développement économique et le projet de Plan de développement de Montréal;
- Le Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable, la Politique familiale et le Plan de transport.

La solidarité et le développement durable sont nommés à titre d'éléments centraux dans la majorité de ces politiques et stratégies. Toutefois, au-delà de leur adoption, leur mise en place constitue un défi, de même que l'arrimage entre les diverses priorités et l'uniformisation dans leur application par les municipalités et les arrondissements.

Dans cette section, nous nous pencherons sur les constats présentés à la section 1.1 du projet de schéma et sur le concept d'organisation spatiale traité à la section 1.3. La vision stratégique, présentée à la section 1.2 du schéma sera quant à elle traitée conjointement avec les grandes orientations de développement de la section 2.

1.1 Notes concernant les constats sur l'évolution du territoire

Les constats proposés par la commission concernant l'évolution du territoire correspondent à ce qui est observé sur le terrain. Nous notons chaque jour à quel point l'agglomération, ses municipalités, ses arrondissements et ses quartiers se transforment et se reconstruisent. Nous tenons à souligner quelques-uns de ces constats et à ajouter quelques données pertinentes en lien avec notre domaine d'intervention.

Immigration

L'agglomération de Montréal est multiculturelle : un Montréalais sur trois est né à l'extérieur du Canada et un sur deux est né à l'étranger ou a au moins un parent

immigrant. Montréal attire la très grande majorité des immigrants s'installant dans la région : 35 000 nouveaux citoyens chaque année, soit environ 80% des 44 000 nouveaux immigrants choisissant la région métropolitaine. L'accroissement de la population de l'île de Montréal est ainsi largement tributaire de l'immigration, une réalité qui commande des interventions particulières en matière d'intégration et d'habitation. **L'accès à un logement est de fait considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale**, aux côtés du lien social et de l'emploi². Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi. En donnant accès à une solution résidentielle abordable dans de nombreux quartiers, elles offrent également aux ménages immigrants une **alternative à l'établissement dans des secteurs périphériques** avec un accès limité aux services.

Mouvements migratoires et familles

Le gain migratoire annuel de 6000 personnes dans l'agglomération. Si ce bilan est mis en parallèle avec les informations ci-dessus sur l'immigration, nous devons donc comprendre qu'au moins 29 000 personnes choisissent de quitter l'agglomération chaque année. Les familles avec enfants seraient les principaux acteurs de cet exode. Si l'accès à un logement adapté à la taille et à la composition des familles apparaît comme un incontournable, force est de constater que le développement de l'habitation communautaire constitue depuis déjà longtemps la principale source d'accroissement de l'offre de ce type de logements (2 à 5 chambres à coucher) pour les familles à faible ou modeste revenu. Nous croyons que l'habitation communautaire peut contribuer à **permettre aux ménages montréalais de demeurer dans le quartier qu'ils ont choisi**, sur l'île, et ce à un prix correspondant à leur capacité de payer. Cible de stratégies et politiques à divers échelons, l'enjeu des besoins en logement des familles est visé dans une majorité des interventions de Bâtir son quartier. De fait, reconnaissant la pertinence de la formule collective en habitation, le gouvernement du Québec a invité Madame Edith Cyr, présidente de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), à présider le Comité de pilotage Montréal = familles visant à identifier des **solutions résidentielles adaptées aux aspirations et revenus des familles** sur le territoire montréalais.

Vieillesse et changements démographiques

Le vieillissement de la population est un thème récurrent des analyses démographiques. Selon les données présentées dans le projet schéma d'aménagement, un résident sur cinq aura 65 ans ou plus d'ici 2031 dans l'agglomération (une augmentation importante si l'on considère que la proportion était de un pour six en 2011). Notons que, si l'on considère exclusivement les ménages locataires, 20,1% d'entre eux étaient déjà âgés de

² Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164

65 ans et plus en 2011 dans la région métropolitaine³. ». Nombre de ces aînés ont de faibles revenus et l'habitation communautaire représente pour eux une opportunité de vivre dans un logement adapté à leurs besoins (sécurité, surveillance, alimentation, présence médicale, etc.) et leur évite des déracinements successifs au fur et à mesure que leur perte d'autonomie évolue (grâce à des interventions conjointes avec le milieu de la santé pour l'intégration d'une ressource intermédiaire dans les projets lorsque possible). Au cœur des interventions réside la volonté de **limiter les risques d'isolement et de déracinement** et la valorisation d'une approche intergénérationnelle.

Le projet de schéma souligne aussi le fractionnement et l'**augmentation du nombre de ménages**, plus rapide que celle du nombre d'individus, et l'**augmentation des ménages formés d'une personne seule**. Dans la région métropolitaine, près de 48% des ménages locataires sont d'ailleurs constituées d'une seule personne⁴. Bâtir son quartier traite chaque année près de 1500 demandes de logement et les personnes seules et les familles monoparentales sont largement représentées dans cet échantillon, avec respectivement 37% et 25%. Une variété de typologies est offerte dans tous les projets d'habitation communautaire afin de **répondre à la diversité des besoins**.

Situation économique des ménages

Le projet de schéma précise que près du tiers des ménages de l'agglomération vivent sous le seuil de faible revenu. Malgré les efforts réalisés afin de répondre aux besoins en logement des mal-logés, ceux-ci sont encore grands et en constante évolution : une partie de la population ne possède les ressources financières ni pour accéder à la propriété individuelle, ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) affirme qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de ses revenus au loyer et qu'un ratio plus élevé peut avoir des répercussions sur sa qualité de vie⁵. Dans la région métropolitaine de Montréal près de **284 000 ménages locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus à leur loyer**, ce qui représente près de 40%⁶ des ménages locataires (données de Statistiques Canada – Recensement 2011, dans le Dossier noir du FRAPRU⁷). La très grande majorité de ces ménages est à faible revenu et souffre d'un stock insuffisant de logements à loyer abordable. On parle alors de **problème d'abordabilité**. Cette situation touche 32% des ménages locataires à Montréal. Certains ménages doivent même consacrer jusqu'à plus de 80% de leurs revenus pour se loger. Dans la région métropolitaine, 9,9% des ménages locataires sont dans cette situation, soit près de 72 000 ménages⁸. Le projet de schéma

³ Analyse de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011(FRAPRU, 2013)

⁴ Idem

⁵ Perspective Grand Montréal, Bulletin bimestriel de la CMM, vol.2 no.5, septembre 2008.

⁶ La situation est très similaire dans l'agglomération. En page 30 du Schéma, il est précisé que 40,5% des ménages locataires paient plus de 30% de leur revenu brut pour se loger.

⁷ Analyse de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011(FRAPRU, 2013)

⁸ Dossier noir, FRAPRU, 2008.

spécifie que 29,7% des ménages de la CMM vivent avec moins de la moitié du revenu médian du grand Montréal et sont donc considérés à très faible revenu (p.30).

Au-delà de la question de l'abordabilité, la SCHL qualifie de « ménages éprouvant des **besoins impérieux en logement** » les « ménages qui occupent un logement qui ne répond pas à une ou plusieurs normes en matière de qualité, de taille et d'abordabilité et qui sont incapables d'acquitter le loyer médian d'un autre logement [dans le même secteur] répondant à toutes les normes sans dépenser 30% et plus de leur revenu avant impôt ». Les statistiques à ce sujet permettent donc d'inclure des ménages vivant dans des situations d'insalubrité ou de surpopulation dans leur logement. Quelque **25,2% de l'ensemble des ménages locataires de la région métropolitaine sont en situation de besoins impérieux**⁹. Pour nombre de ces ménages, les modes d'habitation communautaire et publique¹⁰ sont les seules options pour avoir accès à un logement adéquat.

1.2 La vision stratégique

Tel que mentionné au début de la section 1, la question de la vision stratégique (section 1.2 du schéma) sera traitée conjointement avec la section 2 portant sur les grands orientations d'aménagement et de développement.

1.3 L'organisation spatiale

Des constats sont présentés à la fin de la section 1.1 sur les **opportunités de développement**. Le projet de schéma précise que les terrains vacants et à construire représentent 2% de la superficie de l'agglomération et se situent aux extrémités Est et Ouest de l'île, alors que les secteurs à transformer représentent 4% de la superficie du territoire. Il est tout probable que le développement de ces secteurs impliquera une certaine densification. Nous présenterons plus loin des positions concernant l'inclusion de logements communautaires et les enjeux liés à la mixité et à la cohésion sociale.

Si l'on met en relation les cartes 2 et 3 du schéma, on constate que **près de la moitié des sites ayant un potentiel de développement se situent dans un des 6 secteurs de planification stratégique identifiés**. Nous trouvons intéressante l'identification conceptuelle de ces secteurs et sommes à l'aise avec la vision de développement exprimée. Nous constatons aussi que ces secteurs ne seront pas dédiés spécifiquement à un développement résidentiel, la plupart étant désignés comme des zones d'activités diversifiées dans la section sur les affectations du territoire (carte 20, section 3.1). Nous croyons en effet qu'il est bien de s'assurer que la fonction résidentielle ne vienne pas empêcher l'activité économique et que dans les secteurs d'activités diversifiées,

⁹ SCHL. «Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement ». L'observateur du logement au Canada, Montréal, 2006. URL : http://www.cmhc.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo_024.cfm

¹⁰ L'habitation communautaire fait partie de la grande famille du logement social, aux côtés du logement public, et se distingue par le mode de propriété collective (coopérative ou à but non lucratif).

l'habitation puisse être autorisée comme un usage dérogatoire. Nous nous positionnerons à ce sujet à la section 3.1.

Enfin, nous tenons à souligner que nous trouvons intéressant que soient aussi identifiés, dans cette définition conceptuelle d'organisation spatiale, des territoires présentant un intérêt écologique.

Valorisation d'une approche axée sur la consultation publique

Bâtir son quartier intervient à plusieurs niveaux afin de faciliter le développement de projets d'habitation communautaire en réponse aux besoins des ménages à faible et modeste revenu. Outre le travail sur l'**amélioration du cadre législatif et réglementaire** – via le dépôt de mémoires et des représentations publiques et politiques – et la mise sur pied ou la consolidation d'outils de développement – notamment visant l'inclusion et/ou l'acquisition et la réservation de terrains par les municipalités pour le logement communautaire – nous valorisons également une **approche axée sur la consultation publique** mettant à contribution les collectivités. Nous croyons que la consultation et la concertation permettent d'identifier des **éléments de consensus et des solutions** visant le développement de milieux qui répondent aux **besoins et aspirations des citoyens** et citoyennes qui y résident.

Il y a eu de belles expériences récentes en matière de consultation publique à Montréal, en collaboration avec l'Office de consultation publique de Montréal (par exemple pour les projets sur les sites du « tri postal » ou des « ateliers ferroviaires du CN » dans l'arrondissement Sud-Ouest). La consultation n'est pas synonyme d'unanimité : à travers ces processus, nous recherchons plutôt des zones de consensus qui vont mener à des projets que vont mieux s'approprier les communautés et qui auront des retombées bénéfiques pour l'ensemble des parties prenantes. Nous pensons qu'il est important de maintenir les outils de consultation qui permettent aux citoyens et aux organismes du milieu (notamment les instances locales de concertation) de **réagir en amont et en aval du développement** de ces projets d'envergure qui changent le visage des quartiers et des municipalités.

Nous invitons donc les municipalités de l'agglomération à poursuivre cette façon de faire, à la fois pour des terrains vacants ou à redévelopper et pour des secteurs de plus grande superficie (par exemple, via des consultations sur des plans de développement urbain, économique et social (PDUES)) qui accueilleront une diversité de fonctions.

2 Retour sur les grandes orientations d'aménagement et de développement

Tel que mentionné à la page 16, la vision proposée dans le schéma repose sur une approche dite « résolument axée sur le développement durable ». Nous ne pouvons qu'être d'accord avec cette approche : nous considérons en effet que **l'habitation communautaire s'inscrit d'emblée dans une logique de développement durable** en ce sens qu'elle est économiquement viable, socialement rentable et soutenable d'un point de vue environnemental. C'est donc avec plaisir que nous avons constaté que l'habitation et l'enjeu de la diversité des besoins sont à l'avant-plan dans la démarche d'adoption d'un nouveau schéma d'aménagement.

Nous retenons surtout, des grands axes de vision proposés :

Axe 1 Favoriser un cadre de vie de qualité :

- La volonté de **privilégier la compacité et la diversité des quartiers** : La densification est intéressante lorsqu'elle s'accompagne du renforcement ou du développement d'une diversité des fonctions proposées (résidentielle, commerciale, culturelle, institutionnelle et industrielle dans une certaine mesure) et des services offerts.
- En matière d'habitation, le souhait de **soutenir une offre résidentielle diversifiée** qui répond aux besoins d'un large éventail de ménages : si la capacité d'accueil s'annonce suffisante, il n'en demeure pas moins qu'il importe de développer et maintenir des milieux de vie où il y a une place pour tous, peu importe l'âge, le revenu, l'origine culturelle, le niveau d'autonomie, etc. La diversité des besoins et des solutions qui y sont apportées est au cœur du développement de l'habitation communautaire.
- L'objectif spécifique d'**accroître l'offre de logements abordables** et de faire des représentations auprès des gouvernements de façon à **obtenir des pouvoirs réglementaires en matière d'inclusion** : 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 résidentielles, le maintien de l'abordabilité et le renforcement de la mixité sociale.

Axe 3 Mettre en valeur les territoires d'intérêt :

- La volonté de **valoriser, préserver et mettre en valeur** les grandes propriétés institutionnelles, les immeubles et les lieux de culte d'intérêt : transformer ces vestiges patrimoniaux en des milieux de vie solidaires ou des milieux multifonctionnels communautaires est une façon de confirmer leur appartenance au patrimoine collectif et de maintenir la tradition sociale inhérente aux lieux.

Dans les prochaines pages, nous commenterons certains des éléments de discours de la section 2 du projet de schéma, soit deux des trois axes de vision, à la lumière de notre perception sur le terrain en matière d'aménagement et de développement immobilier.

2.1 Axe 1 : Favoriser un cadre de vie de qualité

La notion de cadre de vie, ou milieu de vie, est selon nous indissociable de celle de l'habitation. Un milieu de vie intéressant doit selon nous être dynamique et sécuritaire, mais également solidaire. Bâtir son quartier **valorise l'approche de la mixité sociale** et les interventions susceptibles de la renforcer. Le milieu de l'habitation communautaire, aux côtés de ses partenaires, prend en charge la réalisation de projets répondant aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu, comblant ainsi certaines lacunes du marché privé : le développement de l'offre résidentielle pour les ménages aisés étant assumé par les promoteurs privés. L'objectif central de cette approche est de maintenir ou développer des **milieux de vie où il y a une place pour tous**, peu importe l'âge, le revenu ou l'origine culturelle.

Nous nous pencherons ici sur les sections suivantes du schéma : 2.1.1 (l'habitation), 2.1.3 (l'activité commerciale), 2.1.4 (l'aménagement du territoire et la mobilité) et 2.1.5 (l'adaptation aux changements climatiques).

2.1.1 L'HABITATION

a) Mixité sociale et mixité de fonctions

D'entrée de jeu, le projet de schéma souligne l'importance de l'habitation dans la qualité des milieux de vie et des conditions de vie des ménages. L'importance d'offrir des solutions résidentielles diversifiées sur le plan des coûts, des produits et des modes d'occupation (p.28) y est présentée de pair avec l'enjeu d'attirer et de maintenir en place la main d'œuvre nécessaire à la vitalité de la métropole.

Nous croyons nous aussi qu'une **variété de modèles d'habitation** doit cohabiter pour contribuer à attirer une variété de ménages et maintenir un **équilibre propice au dynamisme social et économique** des milieux de vie. Un éventail de typologies et de modèles de bâti est aussi susceptible de permettre aux ménages de demeurer dans le même quartier au fil des ans, alors que leur composition et leurs besoins évoluent. Ainsi, pour permettre l'établissement et le maintien d'une diversité de ménages dans les secteurs résidentiels, des solutions impliquant un taux d'effort raisonnable doivent être offertes à l'ensemble de la population, ce qui contribuera également à **maintenir la main d'œuvre à proximité des zones d'emploi et d'activités**. Nous croyons aussi en la pertinence de favoriser l'émergence de **milieux multifonctionnels** dans les secteurs en émergence et de travailler à la mise en place et au maintien d'une **cohabitation harmonieuse des diverses fonctions** (voir section 2.1.3).

b) Taille des logements

Il est fait mention dans le projet de schéma que près de 65% des logements comportent deux chambres à coucher ou moins et que l'offre actuelle de logements est considérée comme bien adaptée sur le plan de la taille, considérant le contexte d'augmentation de la proportion de ménages d'une seule personne et de vieillissement des citoyens (p.28). À notre avis, **l'adéquation de l'offre résidentielle aux besoins des personnes vieillissantes** ne dépend pas seulement de la taille du logement, mais aussi de sa localisation, de la proximité des services, de son adaptabilité à l'évolution des besoins de la personne et de son accessibilité tant physique que financière. C'est bien pour cette raison que nous maintenons qu'il y a nécessité à la fois d'**adapter le parc existant** mais aussi de **créer de nouveaux milieux de vie** mieux conçus pour répondre au contexte des personnes vieillissantes.

c) La sauvegarde du parc locatif actuel et la lutte contre l'insalubrité

Au-delà de la création de nouveaux secteurs et de la préoccupation d'y implanter les mixités sociale et de fonctions nécessaires à la mise en place de quartiers et de villes durables, nous souhaitons insister sur l'importance **de préserver la taille et améliorer la qualité du parc résidentiel locatif existant**. Ce parc joue un grand rôle dans le **maintien de l'abordabilité résidentielle** à Montréal. Il est spécifié dans le projet de schéma (p.29) que 9,5% des unités locatives de l'agglomération ont besoin de rénovations majeures. Nous tenons toutefois à souligner que ces immeubles sont répartis inégalement sur le territoire et principalement concentrés dans les quartiers centraux de la ville de Montréal et que la problématique de l'insalubrité touche encore trop de ménages.

Tout en réaffirmant l'importance qu'un programme de développement de logements communautaires et sociaux, tel que le programme AccèsLogis, permette de réaliser des projets d'achat-rénovation d'immeubles existants, 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 existant. En effet, nous croyons que des interventions accrues visant à prévenir et **contrôler sévèrement l'insalubrité résidentielle**, permettraient, à terme, de réduire le nombre de ces immeubles où, trop souvent, la seule solution est le recours à des programmes de développement de logements communautaires ou sociaux.

d) Construction en milieu dense

Le projet de Schéma rappelle que la construction en milieux denses et urbanisés depuis longtemps implique des coûts de développement plus élevés (p. 29). 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 l'agglomération de Montréal dans ses demandes de reconnaissance de ses particularités et d'**adaptation des programmes** de développement de l'habitation communautaire en conséquence.

e) Capacité d'accueil résidentielle

À l'issue de l'analyse des secteurs et terrains vacants, à consolider ou à structurer, la capacité d'accueil résidentielle est estimée à 175 000 unités, ce qui serait suffisant pour accueillir l'accroissement de la population estimée, elle, à 125 000 ménages d'ici 2031 (p. 31 du schéma). La plupart des secteurs en développement seront de taille suffisante pour que puisse s'appliquer la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux milieux résidentiels (adoptée par la ville de Montréal en 2007).

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 résidentielles, le maintien de l'abordabilité et le renforcement de la mixité sociale. La **préoccupation d'une mixité sociale**, qui est au cœur du développement de l'habitation communautaire, mène à l'identification de solutions structurantes et pérennes visant le développement de communautés saines. Bâtir son quartier porte l'objectif de permettre aux ménages montréalais de demeurer dans le **milieu qu'ils ont choisi**, notamment dans les **secteurs bien desservis** en transports, en services de proximité et en infrastructures publiques. Le développement immobilier devrait se faire dans le respect des communautés locales qui ont tissé l'histoire des quartiers et devrait permettre de maintenir une **mixité de fonctions** (industrielle, commerciale, scolaire, publique, etc.) dans les secteurs en cours de requalification.

f) Mutation de l'offre locative

C'est avec plaisir que nous lisons que la production soutenue de logements sociaux et communautaires a contribué au retour d'un certain équilibre dans le marché locatif après la crise du logement du début des années 2000. Nous croyons nous aussi que le développement de **l'habitation communautaire constitue un des principaux moteurs du maintien du parc locatif** (ou le ralentissement de sa diminution). La pénurie demeure toutefois plus prononcée pour certaines typologies, notamment les grands logements abordables, et les listes d'attente de Bâtir son quartier et des comités logement comptent toujours des milliers de noms. Les transformations de *p/lex* en copropriétés ou en maisons unifamiliales se fait régulièrement dans les quartiers où nous intervenons, notamment dans les quartiers centraux de la ville de Montréal, et ils entraînent une diminution des unités locatives, ce qui en augmente la rareté.

Les auteurs du schéma spécifient également que les logements sociaux et communautaires sont **un outil indéniable pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion**, et qu'ils contribuent aussi à l'amélioration des quartiers, via la construction et la rénovation.

→ Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions

L'**orientation** de cet axe nous apparaît limpide : travailler au développement d'une offre résidentielle variée qui s'appuie sur la construction neuve et sur l'adaptation du parc de logements existants, tout en assurant des produits abordables dans les différents segments de cette offre. Il est alors question de la préservation et du développement de la diversité sociale, économique et démographique dans tous les arrondissements et villes et d'une offre résidentielle adaptée aux besoins, lesquels sont diversifiés et évolutifs.

Comme l'habitation constitue l'élément central de nos interventions, nous commenterons ici chaque objectif et intervention.

Objectif No.1 : Stimuler le développement d'une offre résidentielle équilibrée et capable de répondre à toutes les étapes du cycle de vie des ménages, en concentrant les efforts sur les lacunes du marché.

Nous avons parlé plus tôt, du fait que l'habitation communautaire permet de combler certaines lacunes du marché privé et de répondre de façon adaptée aux besoins des ménages à faible ou moyen revenu qui trouvent difficilement des réponses à leur besoins sur le marché locatif privé et qui n'ont pas les moyens financiers d'accéder à la propriété. Ces ménages sont autant des familles, des aînés, des petits ménages que des personnes seules, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

Interventions :

- **Développer des outils destinés à guider la conception de projets résidentiels adaptés aux besoins des familles avec enfants // Stimuler, notamment à l'aide de programmes financiers, la construction ou la rénovation de logements répondant aux besoins des familles avec enfants;**
 - o L'habitation communautaire peut contribuer à permettre aux ménages montréalais de demeurer dans le quartier qu'ils ont choisi, sur l'île, et ce à un prix correspondant à leur capacité de payer. Le développement de l'habitation communautaire constitue depuis déjà longtemps la principale source d'accroissement de l'offre de ce type de logements (2 à 5 chambres à coucher) pour les familles à faible ou modeste revenu.
 - o Plusieurs stratégies sont utilisées dans les projets coordonnés par Bâtir son quartier afin de répondre aux besoins des familles :
 - un accès direct aux espaces collectifs avec des logements situés aux étages inférieurs et une typologie dite « traversante », notamment dans des projets de grande taille;
 - lorsque pertinent, dans les projets d'achat et de rénovation, la transformation de petits logements en unités familiales;
 - la priorisation des familles dans l'attribution des grands logements;

- la valorisation de la mobilité des ménages vieillissants vers des projets avec des petits logements afin d'allouer de plus grandes typologies aux familles;
 - le développement de projets destinés aux familles avec des besoins particuliers (situation précaire, urgence);
 - le développement de centres de la petite enfance (CPE), principalement en complément de projets résidentiels coopératifs et à but non lucratif;
 - le jumelage de projets pour familles et petits ménages autonomes avec des projets destinés aux aînés, dans une optique intergénérationnelle.
 - des interventions sont également faites auprès des instances décisionnelles afin de favoriser, lorsque possible, des aménagements du domaine public orientés vers leurs besoins.
- **Poursuivre les interventions d'adaptation de domicile pour les aînés et les personnes à mobilité réduite;**
- Les besoins, les aspirations et la situation économique des aînés sont variés et nous croyons qu'il importe de maintenir une variété de modèles résidentiels. Nous avons évoqué plus tôt les projets novateurs développés par Bâtir son quartier en vue de répondre aux besoins évolutifs des aînés, de façons à éviter des déracinements géographiques successifs et des situations d'isolement. Certains projets proposent même une approche résolument intergénérationnelle et des arrimages avec le milieu de la santé afin de jumeler aux projets d'habitation communautaire des portions de « ressource intermédiaire » pour les aînés en plus grande perte d'autonomie.
 - Malgré ces projets exemplaires, dont certains ont été reconnus à l'échelle nationale et internationale, les promoteurs communautaires font face à une réticence de la part des bailleurs de fonds. Les statistiques démontrent que les besoins n'iront que grandissants, mais l'approbation des projets est difficile, en raison d'un contexte de location différent, plus lent que pour les projets pour familles et petits ménages (les projets de résidences privées pour aînés sont aussi confrontés à cette réalité). À cet effet, la nouvelle certification des résidences pour personnes âgées entraîne de sérieuses difficultés notamment en raison des coûts importants causés par la nécessité d'une surveillance 24h/7.
 - La Société d'habitation du Québec (SHQ) s'implique financièrement dans les projets combinés avec une ressource intermédiaire (milieu de la santé) par le biais d'une garantie hypothécaire portant sur le prêt à long terme spécifique à la partie ressource intermédiaire. La SHQ a toutefois récemment modifié ses règles et n'entend plus fournir une telle garantie

pour cette partie des projets qu'elle considère relever du réseau de la santé.

Objectif No.2 : Accroître l'offre de logements abordables

L'habitation communautaire constitue une **réponse structurante** aux problèmes liés à la pauvreté des ménages. La somme des interventions permet le développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Interventions :

- **Orienter les programmes de manière à soutenir la construction de logements abordables;**
 - o Dans tous les cas, la disponibilité d'un programme de financement dédié au développement de l'habitation communautaire est essentielle et, faute de **financement pluriannuel**, les représentants du milieu doivent consacrer année après année beaucoup d'énergie en vue de la **reconduction d'AccèsLogis Québec**, le principal programme dédié au développement de l'habitation communautaire. Bien plus qu'une dépense publique, **le développement de l'habitation communautaire est un investissement** qui a des retombées économiques concrètes et durables, car il :
 - Répond à un éventail de besoins, de façon complémentaire aux interventions du secteur privé, tout en s'inscrivant dans la vision d'une ville dynamique et inclusive;
 - Stimule les secteurs de la construction et des services, créant des emplois et générant taxes et impôts fonciers;
 - Soutient ou consolide le développement d'entreprises d'économie sociale, reconnues pour leur durée de vie;
 - Permet aux ménages de libérer des sommes à consacrer à d'autres dépenses essentielles (alimentation, éducation, santé, habillement);
 - Permet une réduction importante des coûts associés à certaines autres missions sociales de l'État (pauvreté, itinérance, personnes âgées, handicapées ou ayant des problèmes de santé mentale).
- **Faire des représentations auprès des gouvernements de façon à :**
 - Obtenir des pouvoirs réglementaires en matière d'inclusion // Pouvoir développer des outils assurant une offre résidentielle équilibrée et innovante // Obtenir des ajustements réguliers aux programmes d'habitation**
 - o Il est essentiel que se poursuivent les démarches de représentation auprès du gouvernement du Québec en vue de l'adoption d'un projet de loi permettant aux municipalités de **rendre obligatoire l'inclusion de**

logements communautaires dans les projets résidentiels, puis procéder à l'adoption de politiques d'inclusion dès que la loi le permettra et assurer l'équité dans leur application (ce point sera développé à la section 2.1.4).

- Comme le schéma prévoit des densités qui se traduiront en règlements d'urbanisme et de zonage, nous portons l'inquiétude que, si les densités doivent être concordantes de part et d'autres, la Stratégie d'inclusion perdra son **principal levier d'application (changement de zonage)** d'ici à l'obtention de pouvoirs réglementaires en la matière. Il serait judicieux de plutôt prévoir des balises de hauteur, de densité, de modes d'occupation et de modes de développement.
- Il importe de reconnaître les particularités de la métropole en matière de développement résidentiel en milieu urbain et d'adapter les programmes afin de permettre la prise en compte des impératifs qui ont un impact à la hausse sur les coûts de construction (voir section 2.1.1 c)). Deux programmes complémentaires permettant le développement en milieu urbain ont à toutes fins utiles été privé de nouveaux fonds au niveau provincial en 2014 : le Programme rénovation Québec (PRQ) et la subvention Projet Novateur, un dur coup pour le développement de l'habitation communautaire. Nous appuyons donc les municipalités de l'agglomération dans leurs demandes de **reconnaissance de ses particularités** et d'adaptation des programmes de développement de l'habitation communautaire en conséquence.
- Nous croyons aussi à l'importance d'assurer **l'arrimage entre le programme AccèsLogis et les programmes existants complémentaires**. À titre d'exemple, la contamination des sols, notamment sur les territoires anciennement urbanisés, est au nombre des défis importants auxquels sont couramment confrontés nos projets. Nous souhaitons, comme cela a été le cas par le passé, pouvoir compter sur **l'appui des municipalités de l'agglomération** dans les démarches visant à assurer 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 l'Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance (IPLI), le programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH), le programme de financement initial, l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri (IBIEF), le programme Rénovation Québec (PRQ) et des programmes de financement de la réhabilitation/décontamination des sols et des immeubles et de financement des infrastructures publiques desservant les projets de logements communautaires et sociaux.
- Tout programme de financement, aussi bien conçu soit-il, ne peut répondre à la multiplicité des situations qui requièrent des solutions

spécifiques et cela est aussi vrai dans le domaine du développement de l'habitation sociale et communautaire. Évidemment, nous souhaitons qu'un programme de base, tel qu'AccèsLogis, soit le plus « universel » possible et nous sommes convaincus que **certaines bonifications au programme actuel permettraient d'accroître son universalité**. À cet égard, nous demandons que la Ville de Montréal, en tant que Ville mandataire pour le programme AccèsLogis, collabore à l'identification de solutions novatrices pour s'ajuster avec plus de célérité aux conditions de développement (sans faire porter tout le poids de ses ajustements sur les loyers). Cela implique souvent de pouvoir ajuster les paramètres initiaux des programmes existants et/ou d'identifier des mesures novatrices pour faire face à ces réalités changeantes.

- Nous appelons également les municipalités de l'agglomération à accentuer leurs démarches auprès du gouvernement du Québec afin d'obtenir la **juste part des programmations annuelles Accèslogis**. La proportion d'unités attribuées à la ville Montréal a chuté sous la barre des 40% de la programmation provinciale pour les programmations 2013 et 2014. Compte-tenu de l'ampleur des besoins, il nous apparaît impératif de retrouver au minimum le seuil des 40%. L'ajout supplémentaire d'**unités réservées** pour des projets s'adressant à des personnes en situation ou à risque d'**itinérance** (tel que réalisé dans les programmations AccèsLogis de 2010 et 2011) nous semble également une action à renouveler.

2.1.3 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

→ Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions

Les auteurs du projet de schéma présentent comme **orientation l'importance de préserver, consolider et diversifier l'activité commerciale dans une perspective de cadre de vie complet** et soulignent l'armature commerciale de proximité qui caractérise Montréal. Un **des objectifs porte spécifiquement sur l'établissement d'une stratégie de soutien à la fonction commerciale** afin d'assurer la complémentarité de l'offre sur l'ensemble du territoire. Dans une métropole qui se reconstruit sur elle-même, nous trouverions dommage de voir émerger des espaces monofonctionnels.

Une mixité de fonctions pour un milieu dynamique et un accès équitable aux services

Si nous tenons à ce que chaque ménage ait accès à une unité résidentielle adaptée à ses besoins, 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.

Il va de soi que nous valorisons une **mixité de fonctions dans les grands sites en développement** où s'applique la stratégie d'inclusion, à l'image de la mixité de fonctions des quartiers centraux. Nous souhaitons que les nouveaux milieux de vie qui prennent forme aient des caractéristiques qui permettront aux résidents d'évoluer et de s'épanouir.

Nous aspirons ce faisant à la création 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).

Par ailleurs, plusieurs de nos projets s'inscrivent dans des perspectives de **revitalisation urbaine intégrée** ou d'interventions concertées et multisectorielles visant des secteurs dévitalisés. Aux côtés des projets de logements communautaires et sociaux, dans certains cas, nous réalisons donc des **projets complémentaires de développement d'équipements communautaires** (CPE, centres communautaires, entreprises d'insertion, d'économie sociale, etc.). 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 résidentiel. L'absence de programme de financement de ces initiatives, ou l'incompatibilité des échéanciers entre les divers programmes, pénalisent – pour ne pas dire empêchent – la réalisation de ces projets concertés dans lesquels nous tentons d'inscrire les projets de logements communautaires et sociaux. C'est pourquoi Bâtir son quartier souhaite que les municipalités de l'agglomération accentuent les démarches de représentation afin que les programmes de financement visant la création de milieux de vie mixtes et diversifiés (développement de CPE, de centres communautaires, verdissement, RUI) soient récurrents et à entrée continue.

Nous invitons également les partenaires à explorer l'idée de la mise en place d'un programme dédié au développement immobilier communautaire non résidentiel, également à entrée continue : un équivalent « **Accèsboulot** » (inspiré du programme de développement de l'habitation communautaire AccèsLogis). Dans un même ordre d'idée, l'angle d'une **stratégie d'inclusion commerciale** pourrait être exploré afin de favoriser l'inclusion d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence. Considérant le coût des loyers commerciaux et des terrains où des locaux d'entreprises d'économie sociale pourraient être construits, tant sur les grands sites que dans la trame existante des quartiers, il serait judicieux d'offrir à ces entreprises collectives un **support financier à la location** ou pour **soutenir l'accession à la propriété**. Le développement et la **consolidation de l'entrepreneuriat collectif** contribuera à faire de Montréal une métropole dynamique socialement, économiquement et culturellement.

2.1.4 L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LA MOBILITÉ

→ Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions

Il est précisé dans le schéma que la consolidation et la transformation de certains secteurs en désuétude entraînent la **reconstruction de la ville sur elle-même**. Nous sommes d'accord avec les auteurs lorsqu'ils précisent que ces interventions présentent des occasions de renouvellement urbain et d'accueil de nouveaux ménages.

a) Il est aussi souligné comme **objectif** que la création des milieux de vie doit se réaliser dans le respect des spécificités de chaque milieu, notamment en ce qui a trait à la trame urbaine et le cadre bâti.

Le développement de l'habitation communautaire s'inscrit dans une **multitude de types d'interventions** : développement de nouveaux projets résidentiels, requalification de sites d'envergure, revitalisation de secteurs résidentiels, rénovation d'ensemble insalubres, recyclage d'immeubles à vocation institutionnelle ou industrielle, consolidation des quartiers existants. Il s'agit d'autant d'opportunités à saisir pour le développement d'une ville mixte, solidaire et durable, qui bénéficie à tous et toutes.

Un patrimoine religieux, institutionnel et industriel à valoriser

Conscient de la **disponibilité croissante** de bâtiments religieux, institutionnels et industriels à requalifier, Bâtir son quartier a déjà réalisé de nombreux projets inspirants qui ont permis de leur donner de **nouveaux usages**. Par exemple, nous travaillons depuis plusieurs années avec des congrégations religieuses et des paroisses montréalaises en vue de la transformation de couvents, presbytères et églises en projets communautaires résidentiels et non résidentiels. Cette approche permet la transformation de ces lieux historiques et patrimoniaux afin de répondre à des besoins contemporains, tout en maintenant la **tradition de solidarité sociale** et en favorisant la **valorisation patrimoniale et architecturale** des bâtiments. À ces projets s'ajoute le recyclage d'édifices publics excédentaires, notamment des écoles et des hôpitaux, et de bâtiments industriels en coopérative ou en OBNL d'habitation. La propriété collective nous apparaît plus que pertinente dans ces cas et doit, selon nous, être valorisée.

La rénovation planifiée du parc locatif

Les interventions d'achat-rénovation d'immeubles locatifs contribuent au maintien de la taille et de la qualité du parc locatif et de son abordabilité. Plusieurs quartiers de Montréal commandent une attention particulière et souvent urgente. Ces secteurs sont habituellement désignés comme quartiers prioritaires d'intervention. Lors du Sommet de Montréal de 2002, la Ville de Montréal en a identifié trois types :

- les quartiers anciens marqués par la désindustrialisation, comme Saint-Henri, Pointe Saint-Charles, le centre-ville de Verdun, Centre-Sud, le Vieux Rosemont, certains secteurs de la Petite-Patrie, Saint-Pierre, le centre de Lachine, Hochelaga-Maisonneuve, certaines parties de Mercier. Ces secteurs se caractérisent par un bâti ancien de « *plex* » (petits immeubles de deux à six logements), entretenu à des degrés variables et qui nécessiterait souvent des rénovations assez importantes.
- les quartiers multi locatifs de l'après-guerre, tels Côte-des-Neiges, Saint-Michel, une partie de Villeray, dont le parc de logements est constitué en bonne partie de bâtiments multifamiliaux de qualité modeste (les « walk-up »), dont plusieurs souffrent d'un manque d'entretien marqué.

- des zones de pauvreté qui sont enclavées dans des environnements difficiles, à proximité d'autoroutes, de zones industrielles et de corridors ferroviaires et qui se caractérisent, en tout ou en partie, par un bâti locatif de piètre qualité. Montréal-Nord, le secteur Marconi-Alexandra de la Petite-Patrie, Cartierville, Parc-Extension et Pierrefonds notamment comportent de telles zones.

Les interventions permettant de revaloriser les ensembles désuets 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 locatif collectif** permet d'**atténuer les effets spéculatifs du marché** et est garant du maintien à long terme de l'abordabilité des loyers.

Bâtir son quartier valorise la concertation entre les différents acteurs publics, sociaux et économiques afin de jumeler les démarches de rénovation à une **approche intégrée d'intervention sociale** pour améliorer les services collectifs et la qualité des milieux de vie. Dans le cadre d'opérations majeures d'achat-rénovation, notamment dans des secteurs dévitalisés et/ou jugés problématiques (par exemple les zones RUI), nous croyons que l'habitation communautaire peut être le **fer de lance de la revitalisation sociale et économique**.



Du renouveau à Montréal-Nord : grâce à la concertation et à la multiplication des interventions

Depuis 2008, Bâtir son quartier s'est impliqué, aux côtés de ses partenaires politiques, institutionnels et communautaires, dans une vaste démarche de revitalisation de quartier à Montréal-Nord, principalement dans les secteurs Pelletier et Nord-Est. Au total, les projets coordonnés par Bâtir son quartier représentent 565 nouveaux logements dans 38 immeubles acquis par des organismes à but non lucratif. Il s'agit principalement de projets d'achat-rénovation, mais un projet de construction neuve a aussi été réalisé : Un Rayon de soleil à Montréal-Nord (30 logements pour jeunes mères monoparentales) contribue à l'animation du secteur avoisinant l'intersection des rues Rolland et Pascal.

Ces projets s'insèrent dans le Plan Fierté habitation, porté par les organismes, l'arrondissement et les élus du quartier, qui visait la création de 400 nouveaux logements communautaires sur cinq ans. La somme de ces interventions, portées collectivement, permet de changer durablement le visage du quartier et d'améliorer significativement les conditions locatives des ménages qui y trouvent maintenant un milieu de vie animé et une opportunité de prise en charge individuelle et collective!

Crédit photos : Jolaine photo

Les règlements de zonage et d'urbanisme comme levier pour la mixité sociale

Bien que nous ayons abordé la question de la stratégie d'inclusion à la section 2.1.1, nous tenons à apporter quelques considérations supplémentaires. À l'heure actuelle, à l'échelle montréalaise, la Stratégie d'inclusion s'applique plus spécifiquement dans le cadre de grands projets immobiliers où une modification à la réglementation d'urbanisme ou de zonage est requise. Nous appelons donc au maintien de la prudence dans l'application des règles d'urbanisme et de zonage qui découleront de l'adoption du schéma. En ce sens, nous demandons que les municipalités de l'agglomération s'assurent de mettre en place un mécanisme qui leur permettra de **conserver leur pouvoir de négociation** avec les promoteurs immobiliers en vue d'assurer l'application de la Stratégie d'inclusion à l'ensemble des projets à venir sur les propriétés incluses dans les limites géographiques de ces secteurs. S'il est envisageable que le plan d'urbanisme autorise les constructions en hauteur et à forte densité, il serait judicieux de maintenir des règlements de zonage plus limitatif afin d'atténuer la hausse des valeurs avant même qu'il y ait mise en valeur de ces sites. Il importe alors d'exprimer une ouverture à considérer des projets plus denses, selon certaines conditions, supposant une modification réglementaire pour autoriser de telles constructions.

Nous souhaitons ardemment 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**, 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 les municipalités de l'agglomération devraient adopter rapidement des **politiques d'inclusion** afin d'élargir l'application de l'inclusion au-delà des projets d'envergure qui dérogent à la réglementation municipale en matière d'urbanisme ou de zonage. Ces politiques devraient également, selon nous, être modulées afin de permettre une **application uniforme et équitable** entre les promoteurs, notamment en mettant en place un mode de contribution des promoteurs de projets de moindre taille. D'ici à ce que l'adoption de telles politiques soit possible, nous invitons tous les arrondissements et municipalités à appliquer la stratégie montréalaise existante, telle quelle ou à partir d'un seuil à définir, en deçà des 200 logements proposés.

Acquisition de terrains et propriétés publiques excédentaires

La construction de logements communautaires et sociaux suppose d'entrée de jeu l'**acquisition de terrains**. À plusieurs reprises, par le passé, la ville de Montréal a mis à la disposition des groupes promoteurs d'immobilier communautaire des terrains acquis par elle ou par des sociétés paramunicipales. Cette approche facilite grandement la réalisation des projets. En ce sens, Bâtir son quartier recommande que les municipalités de l'agglomération se dotent de **politiques d'acquisition et de réservation de terrains 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, dans un contexte de limitation

budgétaire et d'incertitude quant à la reconduction du principal programme de développement de l'habitation communautaire, AccèsLogis Québec.

On dénombre également plusieurs sites et propriétés excédentaires d'intérêt appartenant à des ministères et des grandes entreprises publiques ou à caractère public. Ils sont souvent situés dans des secteurs que les plans d'urbanisme proposent de développer à de nouvelles fins. 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 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. Nous souhaitons également que l'agglomération veille à ce que les gouvernements du Québec et du Canada l'informent systématiquement de nouveaux immeubles **excédentaires sur le territoire** et que ceux-ci soient invités à les mettre prioritairement à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires et des entreprises d'économie sociale.

La réservation de propriétés publiques, à des fins de développement de logements sociaux et communautaires et d'entreprises d'économie sociale, jumelée à une stratégie ou une politique d'inclusion favoriserait un développement inclusif et solidaire à long terme.

Bassins du Nouveau Havre : un site historique en grande transformation

L'ancien site du centre de tri de Postes Canada, propriété de la Société immobilière du Canada aux abords du Canal Lachine, prend peu à peu les allures d'un vaste secteur résidentiel. Les Bassins du Nouveau Havre, qui accueilleront 2000 ménages, prévoient la mise en valeur des anciens bassins d'eau, vestiges d'une époque industrielle révolue. Bâtir son quartier y coordonne la réalisation de quelque 500 logements communautaires. La première phase, la Coopérative Bassins du Havre, est actuellement en chantier et regroupera 180 membres qui géreront leur milieu de vie de façon autonome. Des approbations ont été reçues pour deux nouveaux projets totalisant 225 logements et des espaces commerciaux. Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003, avec la Coalition de la Petite-Bourgogne et le RESO, dans les négociations sur l'avenir de ce site afin d'en faire un projet urbain résolument tourné vers les familles.

Crédit photos : Bâtir son quartier et Raouf Boutros Architecte



b) Dans un autre ordre d'idée, la préoccupation d'un **développement durable** doit selon nous demeurer un **élément transversal** à toute vision de développement et d'aménagement urbain. Nous valorisons donc une concertation des acteurs des milieux politique, économique, social et environnemental afin d'accompagner Montréal dans l'identification et la mise en place de solutions et de projets qui vont revêtir un **caractère stratégique** et représentent un fort potentiel de reconnaissance pour la ville.

Objectif : Il est spécifié qu'une diversification et une intensification des activités urbaines doit avoir lieu aux abords des infrastructures de transport collectif et qu'une architecture performante sur le plan environnemental doit être favorisée afin d'atteindre une efficacité énergétique optimale.

De façon générale, nous sommes à l'aise avec l'objectif de **limiter l'étalement urbain** en limitant le périmètre de développement et en visant le développement de secteurs desservis et animés. De fait, nous croyons que la densification est souhaitable, principalement dans les secteurs bien desservis en transport, en services et en activités culturelles, notamment à proximité des zones d'emploi.

Il est beaucoup question du modèle de développement *transit oriented development (TOD)* dans les réflexions entourant la planification du développement urbain. Nous insistons sur la nécessité d'**assurer une place pour les ménages à revenu faible ou modeste** dans ces développements et de travailler à faire en sorte qu'ils deviennent des **zones animées** et non seulement confinées à un rôle résidentiel et de transit.

Par ailleurs, si des zones mixtes et d'emplois émergent des nouveaux secteurs en développement en périphérie des quartiers centraux, il importe d'assurer la **mobilité des individus** au sein des nouveaux secteurs et en rattachement avec les quartiers avoisinants. Dans cet ordre d'idées, l'**amélioration de la desserte en transport collectif** (fréquence et trajets) à proximité des nouveaux secteurs en émergence et des infrastructures favorisant le transport actif, telles que les pistes cyclables et les allées piétonnières, est essentielle. Une meilleure desserte est également garante d'un **accès facilité aux infrastructures** d'éducation, de loisir, de culture et de santé. Le développement des infrastructures de transport collectif doit en outre être **synchronisé avec le développement immobilier**, suivre sa cadence.

Nous appelons également à assurer une progression rapide de l'accessibilité aux infrastructures et bâtiments pour les **personnes à mobilité réduite**, dans une optique d'équité.

Bâtiments durables et bilan énergétique

Le milieu de l'habitation communautaire, notamment Bâtir son quartier, désire intégrer des **mesures vertes et écoénergétiques** dans un nombre croissant de projets immobiliers afin de répondre aux préoccupations d'efficacité énergétique, de durabilité des matériaux et d'habitat sain. Matériaux écologiques, orientation des bâtiments, analyse des gains

solaires, emmagasinage d'énergie, design ouvert : les pistes à exploiter sont nombreuses, tant pour l'habitation communautaire que pour le développement immobilier en général. Le développement de projets verts est toutefois semé d'obstacles, principalement en ce qui a trait à l'obtention de **financement pour viabiliser l'ajout des mesures écologiques** et l'appui ferme des acteurs concernés. Nous souhaitons que Montréal s'implique activement dans **l'adoption de règles de construction et de rénovation responsables** et dans la mise en place de structures de financement permettant l'inclusion de mesures écoénergétiques.



Coopérative Le coteau vert et OBNL Un toit pour tous : une nouvelle communauté verte dans Petite-Patrie

L'ancienne cour de voirie municipale, adjacente au métro Rosemont, dans le quartier central de la Petite-Patrie, accueille maintenant un milieu de vie diversifié et socialement mixte. Il est composé des 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous, des 110 ménages du HLM St-Vallier, des 330 ménages propriétaires de condos, des commerces de proximité implantés au rez-de-chaussée de la copropriété et de la bibliothèque Marc-Favreau. Un autre projet de 200 logements publics et 56 000pi² de bureaux est en élaboration sur l'édicule du métro (coordonné par Bâtir son quartier) et un parc sera implanté à terme. La portion communautaire de ce site (Coopérative et OBNL) s'est transformée en un 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. Une belle réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérants qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site municipal dès la fin des années 1980!

Crédit image/photo : L'œuf / Bâtir son quartier

2.1.5 L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

→ *Retour sur l'orientation, les objectifs et les interventions*

L'orientation de cette section est d'assurer la réduction des risques associés aux impacts des changements climatiques, notamment en adoptant des mesures pour lutter contre les îlots de chaleur (le tiers des secteurs résidentiels de l'agglomération en est affecté) et en augmentant la canopée et le verdissement du territoire.

L'action sur les changements climatiques, bien qu'elle puisse être concentrée sur certains aspects tels les îlots de chaleur, l'étendue de la canopée et le contrôle des eaux de ruissellement, devrait être plus englobante. **La reconstruction de la ville sur elle-même** en un milieu construit plus compact est en soi une **approche adaptée aux changements climatiques** :

- elle diminue l'étalement et concentre les structures du patrimoine bâti, ce qui en augmente l'efficacité énergétique et allège la pression sur le développement de nouvelles infrastructures;
- elle concentre les nouvelles structures autour des principaux axes de transport public;
- bref, elle présente tous les aspects d'une action s'inscrivant dans la lutte aux changements climatiques.

Le gouvernement du Québec s'est doté d'un Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques (PACC) dont le budget est de plus de trois milliards pour la mise en œuvre de 30 priorités parmi lesquelles figure la lutte aux îlots de chaleur. Les programmes découlant de ce plan sont pour l'instant relativement ciblés (énergies vertes, transport, innovation et matières résiduelles) et sont gérés par le Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).

Le fonds sera alimenté jusqu'en 2020 par le Système de plafonnement et d'échange de droits d'émission de gaz à effet de serre (SPEDE) qui s'insère dans ce qu'on appelle communément le marché du carbone. Les grands émetteurs de CO² de l'agglomération occuperont sans doute une place d'importance dans ce marché. **L'agglomération aurait avantage à définir elle-même ses priorités d'action sur son propre territoire** en lien avec celles du PACC et conséquemment identifier et gérer elle-même les programmes nécessaires à l'atteinte des cibles du PACC sur son territoire. Par exemple, il nous semble à ce chapitre que la **réalisation de projets multifonctionnels en zones TOD** (Transport Oriented Development) telles que définies au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) pourrait faire l'objet d'une évaluation en termes de réduction des GES et des **sommes du PACC devraient être affectées à la conception et la réalisation de tels projets dans la mesure de leur contribution éventuelle à l'atteinte des cibles** du Plan d'action sur les changements climatiques.

Verdissement et aménagement du bien public

La norme applicable dans le contexte nord-américain, notamment pour une agglomération comme celle de Montréal, est un ratio de 2,0 hectares de parcs praticables (parcs de quartier, de voisinage et mini-parcs)/1000 habitants¹¹. Pour le Québec, le ratio est de 5,5 ha/1000 habitants. Peu d'arrondissements réussissent à atteindre les normes

¹¹ Source : Plan directeur des parcs et espaces verts, arrondissement du Sud-Ouest, 2011. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PARCS_PLAN_DIRECTEUR_PARCS_ESPACES_VERTS_SO_OCT_2011.PDF

suggérées pour le Québec et Montréal. Si, en incluant les grands parcs, la desserte globale montréalaise rencontre les normes, la **répartition territoriale est inégale** sur le territoire. Certains secteurs sont plus touchés par le déficit d'espaces verts et vivent les problématiques qui en découlent.

La Ville de Montréal a proposé un Plan d'action canopée¹² visant à faire passer la **couverture arborescente** de 20,3% à 25% d'ici 2025. Nous espérons que cette orientation sera maintenue notamment afin de contribuer à l'**amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des îlots de chaleur**.

Responsabilité individuelle et collective en matière d'environnement

Outre l'amélioration du bilan énergétique des projets d'habitation, le développement d'habitudes collectives tournées vers une **plus grande conscientisation environnementale** doit aussi être encouragé via des initiatives à grande échelle impliquant les citoyens montréalais. Bâtir son quartier a développé, en ce sens, *Bâtir son avenir*, une **formation écoresponsable** à l'intention des membres des coopératives d'habitation dont nous coordonnons la réalisation. Nous souhaitons voir ce type d'initiatives reproduites et encouragées dans leur diffusion, le développement durable étant un thème propice pour encourager l'*empowerment* des individus.

2.3 Axe 3 : Mettre en valeur les territoires d'intérêt

Concernant la section 2.3 du schéma, nous nous positionnerons seulement au sujet du patrimoine.

Nous avons évoqué plus tôt (section 2.1.4) que Bâtir son quartier réalise de nombreux projets de **transformation d'immeubles patrimoniaux**, qu'ils soient religieux (églises, ensembles conventuels, presbytères), industriels ou institutionnels (édifices publics excédentaires). L'organisme a d'ailleurs été primé lors de la dernière Opération patrimoine architectural de Montréal où il a reçu le Prix d'excellence Ivanhoé Cambridge pour sa contribution à la préservation et au recyclage du patrimoine immobilier de Montréal¹³.

a) Les grandes propriétés à caractère institutionnel

Les grandes propriétés à caractère institutionnel, tels que les ensembles conventuels, ont généralement un emplacement privilégié, au cœur des quartiers, et se prêtent bien à la fonction résidentielle (ou d'hébergement). Bien que cela représente un défi au niveau de

¹² Projet de Plan d'action canopée, Ville de Montréal, 2012. URL : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOCCO_NSULT_PLANACTION_20120918.PDF

¹³ http://www.operationpatrimoine.com/prix_speciaux.html

Bâtir son quartier a aussi été invité à deux reprises en 2013 à présenter ses réalisations en matière de valorisation d'immeubles patrimoniaux : devant le Conseil du patrimoine de Montréal et à l'occasion du Forum québécois sur le patrimoine religieux.

la viabilisation, il est également intéressant d'y réaliser des interventions multifonctionnelles, dans l'objectif de créer des milieux de vie dynamiques. Recycler ces bâtiments pour y aménager des logements communautaires et des entreprises d'économie sociale est aussi une façon de **confirmer leur appartenance au patrimoine collectif** et d'y **redonner accès à la population**.

Maison de la Providence, un projet multifonctionnel et un milieu de vie évolutif pour les aînés

À titre d'exemple, Bâtir son quartier a coordonné le recyclage de la Maison mère des Sœurs de la Providence¹⁴, dans le quartier Ville-Marie. Le projet est porté principalement par l'OBNL Habitations La Traversée. On y retrouve des usages mixtes : résidentiel, santé et bureaux. L'ensemble compte 190 000pi² et regroupe : 62 logements pour aînés autonomes, 62 chambres pour aînés en perte d'autonomie (RI), 32 studios pour personnes ayant des problèmes de santé mentale (OBNL Chambreclerc) et 27 000pi² d'espaces bureaux avec des espaces partagés (majoritairement des entreprises d'économie sociale).

Photos (avant les travaux) : Denis Tremblay



De plus en plus, Bâtir son quartier est sollicité par les congrégations religieuses propriétaires de bâtiments devenus trop grands pour les besoins de leur communauté et qui désirent à la fois assurer le départ progressif des membres qui y résident, garantir le **maintien de la tradition sociale inhérente au lieu** et assurer la **valorisation patrimoniale et architecturale** de leurs bâtiments.

Nous appuyons les objectifs cités au Schéma, notamment l'intégration harmonieuse des interventions et la protection des perspectives et percées visuelles sur les bâtiments et des autres éléments contribuant à l'identité des lieux.

¹⁴ La Maison de la Providence, située au 1431, rue Fullum est un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle située dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnel.

b) Les immeubles d'intérêt

Les immeubles d'intérêt sont variés et leur valeur d'usage, lors de la transformation, est fonction à la fois du bâti et du terrain. Les immeubles industriels et institutionnels, de même que les presbytères, se prêtent bien à la fonction résidentielle alors que, dans le cas des églises, la nouvelle fonction dépendra du gabarit. D'ailleurs, si le terrain d'une église permet l'ajout d'une fonction résidentielle et que l'étude de valeur patrimoniale l'autorise, la viabilité d'une intervention de transformation s'en trouve facilitée.



Habitat 1460 et Coopérative Rousselot : un projet intergénérationnel en réponse à l'enjeu du vieillissement de la population

Le recyclage de l'ancien couvent des Sœurs grises¹⁵, dans Villeray, et la construction de la Coopérative Rousselot sur le terrain adjacent ont permis de créer un milieu de vie intergénérationnel où se côtoient quotidiennement des aînés, des familles et des petits ménages. Le projet Habitat 1460 des Habitations La Traversée offre 72 logements pour aînés autonomes et 49 chambres pour personnes âgées en plus grande perte d'autonomie (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal). Cette intervention permet un accompagnement des aînés tenant compte de l'évolution de leurs besoins et de leur niveau d'autonomie et propose un arrimage novateur entre le milieu de l'habitation et celui de la santé. La Coopérative Rousselot offre quant à elle 86 logements, répartis également entre des familles et des petits ménages.

Crédit photo : Steve Montpetit

Peu importe le type d'ensemble ou de bâtiment patrimonial, le niveau de complexité des interventions est fonction du potentiel de valorisation patrimoniale, de la mixité de fonctions, de la diversité des porteurs et des parties prenantes impliquées et des exigences pour l'obtention du financement pour les portions résidentielles et non résidentielles.

¹⁵ Le 1460, Crémazie, anciennement l'école Saint-Joseph, puis la résidence Eulalie-Perrin, est considéré comme un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle.



De nouveaux usages et visages pour l'ancienne église Sainte-Germaine-Cousin

La fermeture de l'église Sainte-Germaine-Cousin, en 2005, à Pointe-aux-Trembles, a mené à l'émergence d'un projet multifonctionnel porté par la Corporation Mainbourg et combinant :

- la construction de 126 logements communautaires pour aînés autonomes et 48 chambres pour personnes âgées en perte d'autonomie;
- la réutilisation de l'église, visée par un énoncé d'intérêt patrimonial, en un centre de la petite enfance (CPE) de 60 places et un centre communautaire.

L'intervention d'habitation et d'hébergement répond notamment à la préoccupation de nombreux organismes du milieu en ce qui a trait à l'accessibilité à des logements décentes et abordables pour la population âgée et peu fortunée de l'arrondissement. Situé sur la rue Notre-Dame, entre la 54^e et la 55^e avenue, le site de l'église est proche de nombreux services et espaces verts, créant ainsi un milieu de vie agréable pour la communauté intergénérationnelle qui le fréquentera dès l'hiver 2014.

Crédit photos : Rayside Architectes



Les **conditions permettant la création de milieux de vie dynamiques et solidaires** sur ces sites sont : l'inscription dans les besoins du milieu, l'adhésion des citoyens et citoyennes au projet, une vue d'ensemble des usages, effectuer une démarche concertée sur les enjeux patrimoniaux et la collaboration entre les parties prenantes du projet, c'est-à-dire l'arrondissement, les services centraux de la ville, les entrepreneurs, les architectes, les organismes du quartier d'implantation et, le cas échéant, les sociétés d'histoire locales. Nous sommes d'ailleurs heureux de constater que le schéma pose comme objectif de **favoriser une occupation à caractère public ou communautaire pour les lieux de culte**

d'intérêt (p. 70), l'enjeu étant alors que les partenaires publics répondent présents à cette invitation.

3 Position sur l'affectation du sol et la densité d'occupation

3.1 Les grandes affectations du territoire

Nous avons évoqué, à la section 1.3 du présent mémoire (qui porte sur la section 1.3 du projet de schéma), la pertinence de ne pas orienter d'emblée l'ensemble des sites et secteurs à développer vers une fonction exclusivement résidentielle. Bâtir son quartier s'est exprimé sur cet enjeu en 2013 dans le cadre de la consultation sur le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) Marconi-Beaumont, un secteur industriel à cheval sur quatre arrondissements montréalais. Dans ce secteur, la ville avait amorcé un processus de planification en vue d'affirmer la vocation économique, en limitant les conversions des bâtiments industriels et commerciaux à d'autres fins. Le cœur de l'argumentaire était que le zonage ne devrait pas autoriser des constructions résidentielles de plein droit sur le territoire du PDUES étant donné qu'il était considéré que **les réalités du libre-marché mèneraient inéluctablement à une « quasi élimination des usages non résidentiels »**¹⁶. Un zonage emploi y a donc été maintenu sur l'ensemble du territoire (partagé entre des zones d'emploi et des zones mixtes) et les promoteurs désirant proposer des projets mixtes doivent se soumettre à une procédure de « projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » (PPCMOI) afin d'**encadrer les projets dérogatoires incluant une fonction résidentielle**. Des critères plus contraignants que ceux présentés dans le projet de PDUES ont été proposés dans le rapport de l'OCPM pour autoriser les usages dérogatoires :

- Le maintien d'une **proportion significative** d'espaces dédiés au commerce, à l'industrie ou aux bureaux à l'échelle du secteur;
- L'inclusion dans le projet de **mesures d'atténuation** des nuisances potentielles pour les futurs occupants causées par les usages existants (afin de limiter les conflits potentiels entre les différents usagers);
- L'intégration, à même le projet, de **logements répondant aux besoins des ménages à faible revenu** en termes de superficie et d'abordabilité.

Les zones mixtes, telles que définies au PDUES Marconi-Beaumont, s'apparentent grandement aux zones d'activités diversifiées telles que définies dans le schéma. À peu de choses près, la section 3.5.2 du rapport de l'OCPM sur ce PDUES pourrait être reprise ici en remplaçant les termes « zones mixtes » par « zones d'activités diversifiées » et « PDUES » par « schéma ». Cette approche de **maintien des zonages emploi dans les grands secteurs d'activités diversifiées** nous paraît intéressante et le schéma pourrait

¹⁶ Rapport de l'OCPM sur le PDUES des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau.

prévoir des **critères qui mèneraient à considérer une dérogation pour l'inclusion d'une fonction résidentielle** dans certains cas, fonction résidentielle devant alors contribuer à une **diversification de l'offre résidentielle**.

Nous souhaitons aussi commenter ici la question des **sites contaminés** (p.119). Nous sommes d'accord que leur réhabilitation est un enjeu d'importance considérant le pourcentage de terrains disponibles pour le développement dans l'agglomération (vacants – 2% ou à redévelopper – 4%). Une des interventions présentée propose la réalisation de représentations auprès des gouvernements pour **encourager le recours à l'approche de gestion des risques pour la réhabilitation**. Nous tenons à souligner que sur le terrain, nous sommes loin de constater une ouverture du ministère à cette approche qui nous semble pourtant intéressante et qui permettrait de faire progresser plusieurs projets intéressants, notamment en habitation communautaire.

3.2 La densité d'occupation

Nous abondons dans le même sens que les auteurs en ce qui a trait à la pertinence privilégier la compacité et la diversité des quartiers et de veiller à la densification des secteurs, notamment à proximité des infrastructures de transport en commun.

Tout au long de ce mémoire, nous avons abordé les questions :

- de l'**inclusion** de logements communautaires dans les projets immobiliers d'envergure;
- du **levier** que constituent les règlements de zonage et d'urbanisme en matière d'inclusion;
- des **impératifs de développement propres à Montréal**, notamment en raison de son caractère largement urbanisé et de la densité constatée et souhaitée;
- de l'intérêt que la **mixité sociale** soit accompagnée d'une **mixité de fonctions** sur les sites immobiliers en développement ou en requalification;
- de la pertinence de développer l'offre résidentielle mixte dans les **secteurs bien desservis** en transport, en services et en activités culturelles, notamment à proximité des zones d'emploi, afin que les zones TOD soient animées et dynamiques et non seulement confinées à un rôle résidentiel et de transit;
- du modèle développé par Bâtir son quartier pour favoriser la réponse aux **besoins en logement des familles** dans un contexte de densité;
- de la pertinence de limiter l'étalement urbain et de valoriser la densification dans une **optique de développement durable**.

Le contexte de développement de l'habitation communautaire a beaucoup évolué au fil des ans, notamment en ce qui a trait à la taille des projets et aux modèles et volumes bâtis. Les réflexions réalisées avec les organismes des milieux et les membres fondateurs

de certaines coopératives ont d'ailleurs mené au développement de projets atteignant jusqu'à quelque 245 logements, avec des modes de gestion adaptés à cette réalité.

Ces projets denses se réalisent à la fois dans des projets d'inclusion dans des secteurs en redéveloppement et sur des terrains intégrés dans la trame de rue des quartiers, lorsque la réglementation le permet. La densité résidentielle n'est donc pas incompatible avec l'habitation sociale et communautaire et avec la volonté de créer de milieux de vie sains, dynamiques et solidaires.

Conclusion

Bâtir son quartier est, globalement, très favorable aux orientations du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, en ce qui a trait à l'habitation et au développement de milieux de vie multifonctionnels.

Nous souhaitons en effet que le schéma porte la **vision d'une ville dynamique et solidaire**, répondant à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu.

Nous tenons toutefois à rappeler que l'élaboration des plans d'urbanisme et des règlements de zonage qui découleront de l'adoption du schéma doivent permettre aux municipalités de **conserver leur pouvoir d'application de la Stratégie d'inclusion** de logements abordables (et éventuelles de politiques d'inclusion).

Nous souhaitons que les nouveaux milieux de vie qui prennent et prendront forme dans les années à venir aient des caractéristiques qui permettront aux résidents d'évoluer et de s'épanouir, peu importe leur revenu, leur âge, leur origine culturelle, etc. En effet, un milieu de vie intéressant doit selon nous être dynamique et sécuritaire, mais également solidaire.

Vous trouverez, aux prochaines pages, les recommandations de Bâtir son quartier concernant le schéma.

Bâtir son quartier souhaite enfin remercier la Commission permanente sur le schéma d'aménagement et de développement de Montréal pour l'opportunité offerte de prendre part à la modulation d'un important chapitre du développement de l'agglomération.

RECOMMANDATIONS de Bâtir son quartier

Recommandations générales concernant la pertinence de l'option collective en habitation :

- Favoriser l'accès à la **propriété collective** en maintenant et en accélérant le développement de l'habitation communautaire, afin :
 - D'offrir une **réponse structurante et pérenne** à l'éventail des besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu;

- De poursuivre le développement d'un parc immobilier collectif contribuant au maintien à long terme de l'**abordabilité des loyers**;

Section 1.3 L'organisation spatiale

- Valoriser l'approche axée sur la **consultation publique** afin de mettre à contribution la société civile et les collectivités dans les questions touchant l'aménagement et le développement urbain.

Section 2.1.1 L'habitation

- Favoriser l'émergence de **milieux multifonctionnels** dans les secteurs en émergence et travailler à la mise en place et au maintien d'une **cohabitation harmonieuse** des diverses fonctions.
- Maintenir et accroître les outils et mécanismes de prévention, de réduction et de **contrôle de l'insalubrité** dans le parc locatif existant.
- Favoriser un développement immobilier qui se fait dans le **respect des communautés locales** qui ont tissé l'histoire des quartiers, en maintenant une **offre résidentielle diversifiée** afin de permettre aux ménages de demeurer dans le milieu qu'ils ont choisi tout au long de leur cycle de vie, notamment dans les **secteurs bien desservis** en transports, en services de proximité et en infrastructures publiques et à proximité des zones d'emploi et d'activités.
- **Préserver (en taille) et améliorer la qualité du parc résidentiel locatif** existant, considérant le rôle décisif qu'il joue dans le maintien de l'**abordabilité résidentielle** à Montréal.
- Favoriser l'**option collective** en habitation afin de répondre de façon adéquate aux **besoins des familles à faible et modeste revenu** dans le contexte urbain.
- Veiller à l'adaptation du parc résidentiel existant aux **besoins évolutifs des aînés** et soutenir la création de nouveaux milieux de vie novateurs répondant à leurs besoins et aspirations, notamment en maintenant et **accroissant le rythme de développement des projets d'habitation communautaire pour aînés**. En outre, nous insistons sur l'importance d'un meilleur **arrimage entre les milieux de l'habitation et de la santé**.
- Poursuivre et accroître les représentations auprès des instances gouvernementales en vue de l'obtention d'un **financement récurrent et pluriannuel pour le développement de l'habitation communautaire** (AccèsLogis) et appuyer les démarches visant à assurer la disponibilité de fonds dédiés, suffisants et récurrents, de tous **programmes et initiatives complémentaires** visant à soutenir le développement de projets de logements sociaux et communautaires.
- Poursuivre les démarches de représentation auprès du gouvernement du Québec en vue de l'adoption d'un projet de loi permettant aux municipalités de **rendre obligatoire l'inclusion de logements communautaires** dans les projets résidentiels,

puis procéder à l'adoption de politiques d'inclusion dès que la loi le permettra et assurer l'équité dans leur application.

- Veiller à **conserver le levier d'application de l'inclusion** de logements abordables que constituent les démarches visant les changements de zonage. En ce sens, éviter de permettre la réalisation de projets de plein droit et plutôt **prévoir des balises** de hauteur, densité, modes d'occupation et de développement.
- Exercer un **fort leadership** et accroître les représentations auprès des gouvernements en vue d'une **reconnaissance des particularités** de la métropole et d'une **adaptation des programmes** de développement de l'habitation communautaire en conséquence.
- Collaborer à l'identification de solutions novatrices pour s'ajuster avec plus de célérité aux conditions de développement, dans les projets d'habitation communautaire, sans faire porter tout le poids de ses ajustements sur les loyers. Cela implique de pouvoir **ajuster les paramètres initiaux des programmes existants** et/ou d'identifier des mesures novatrices pour faire face à ces réalités changeantes.
- Veiller à l'accroissement de la **quote-part montréalaise dans les programmations** AccèsLogis et valoriser la **réserve d'unités pour des personnes en situation ou à risque d'itinérance**.

2.1.3 L'activité commerciale

- Accentuer les démarches de représentation afin que les **programmes visant la création de milieux de vie mixtes et diversifiés** (développement de CPE, de centres communautaires, verdissement, RUI) soient récurrents et à entrée continue.
- Offrir aux entreprises collectives un **support financier à la location** ou pour **soutenir l'accession à la propriété** afin de soutenir le développement et la **consolidation de l'entrepreneuriat collectif** et contribuer ainsi à faire de Montréal une métropole dynamique socialement, économiquement et culturellement.

2.1.4 L'aménagement du territoire et la mobilité

- Soutenir les démarches visant la rénovation **d'immeubles locatifs et leur ajout au parc immobilier collectif** dans l'objectif de rajeunir le parc locatif et de maintenir son abordabilité et **valoriser une approche intégrée d'intervention sociale** dans des secteurs ciblés (notamment dans les zones RUI), pour améliorer les services collectifs et la qualité des milieux de vie.
- Considérant que la Stratégie d'inclusion s'applique plus spécifiquement dans le cadre de grands projets immobiliers où une modification à la réglementation d'urbanisme ou de zonage est requise, veiller à la mise en place des mécanisme

qui permettront aux municipalités de **conserver leur pouvoir de négociation** avec les promoteurs immobiliers suite à l'adoption du schéma.

- Malgré l'autorisation probable de constructions en hauteur et à forte densité, **maintenir des règlements de zonage plus limitatif** afin d'atténuer la hausse prématurée des valeurs, mais exprimer une ouverture à considérer des projets plus denses, selon certaines conditions, supposant une modification réglementaire pour autoriser de telles constructions.
- Se doter de **politiques d'acquisition et de réservation de terrains** et/ou de tout mécanisme efficace pour répondre à l'enjeu d'acquisition en vue du développement de l'habitation communautaire;
- Agir avec précaution à l'égard des sites publics ou d'intérêt public avant d'autoriser des changements de zonage et précéder la **mise en valeur des sites** d'une **démarche de planification urbaine** menant à l'adoption d'un plan de développement sujet à un véritable **processus de consultation publique**.
- Demander aux gouvernements du Québec et du Canada qu'ils informent systématiquement l'agglomération de nouveaux immeubles **excédentaires sur le territoire** et les inviter à les **mettre prioritairement à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux et communautaires** et des entreprises d'économie sociale.
- Favoriser la **densification à proximité des infrastructures de transport** actif et collectif en y assurant une **place pour les ménages à revenu faible** ou modeste et travailler à faire en sorte qu'ils deviennent des **zones animées** et non seulement confinées à un rôle résidentiel et de transit.
- Améliorer la **desserte en transport collectif** et l'offre d'infrastructure de transport actif afin de favoriser la mobilité des individus, notamment vers les zones où une mixité de fonctions est présente;
- Améliorer l'accès à l'ensemble des infrastructures publiques et privées pour les personnes à mobilité réduite dans l'optique du développement d'une **ville universellement accessible**;
- Adopter des règles de **construction et de rénovation responsables** et contribuer à des **structures de financement** permettant l'inclusion de **mesures écoénergétiques** dans les projets résidentiels et non résidentiels;

2.1.5 L'adaptation aux changements climatiques

- Rapatrier l'identification et la gestion des programmes nécessaires à l'atteinte des cibles du Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques (PACC) sur le territoire de l'agglomération et **affecter des sommes du PACC à la réalisation de projets multifonctionnels en zones TOD** dans la mesure de leur contribution à l'atteinte des cibles du Plan d'action.

- Multiplier les initiatives de **verdissement des lieux publics et privés**, notamment en maintenant le cap sur l'objectif d'accroissement de la **canopée** à Montréal (de 20,3% à 25% d'ici 2021).
- Soutenir la réalisation et la diffusion d'initiatives visant le **développement d'habitudes de vie responsables** par les citoyens;

2.3 Mettre en valeur les territoires d'intérêt – Le patrimoine

- Soutenir les démarches visant la **valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel excédentaire** à travers le développement de **projets immobiliers communautaires** résidentiels, non résidentiels ou combinant plusieurs fonctions. Ce faisant, répondre à des besoins contemporains tout en confirmant l'appartenance de ces immeubles au patrimoine collectif et maintenir la tradition sociale inhérente aux lieux.

3.1 Les grandes affectations du territoire

- **Maintenir des zonages emploi dans les grands secteurs d'activités diversifiées** et prévoir des **critères** qui mèneraient à considérer une **dérogation pour l'inclusion d'une fonction résidentielle** dans certains cas, fonction résidentielle devant alors contribuer à une diversification de l'offre résidentielle et respecter un ensemble de critères.



Pour plus d'informations sur Bâtir son quartier :

www.batirsonquartier.com

