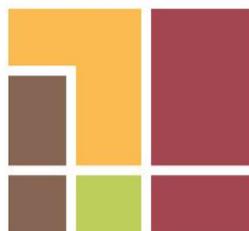


Consultation publique sur la
**POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT
SOCIAL DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

www.batirsonquartier.com



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

Table des matières

Préambule	3
Présentation de Bâtir son quartier	3
1. Vision de Bâtir son quartier	4
2. Développement social : une définition, une vision et des valeurs que nous partageons	6
3. « Une politique pour aller plus loin, ensemble » : le défi de la ville et la force de son mouvement communautaire et de l'implication citoyenne	8
4. Vision et compréhension globales des enjeux et approche territoriale intégrée à l'échelle des quartiers	8
5. Contribution du logement social et communautaire au développement social de la métropole. ..	9
6. Mise en œuvre : orientations et pistes d'intervention	10
6.1 L'inclusion de logements sociaux ou communautaires	10
6.2 La sauvegarde et l'amélioration du parc locatif actuel	11
6.3 L'acquisition de terrains	11
6.4 La reconnaissance de la spécificité urbaine	11
6.5 La reconversion de propriétés publiques excédentaires	12
Conclusion : à propos du Statut de métropole	12

Préambule

La Biennale sur le développement social de Montréal 2015 a été l'occasion de réaffirmer l'importance du développement social et l'importance de veiller à ce qu'il soit un maillon fort et incontournable du développement de la métropole.

À cette occasion, la Ville de Montréal s'était engagée à élaborer une politique montréalaise de développement social pour 2017. Aujourd'hui, l'administration municipale tient parole et Bâtir son quartier est heureux de participer à la démarche qui doit mener à l'adoption de la politique en mai 2017, date du 375^e anniversaire de la ville.

Bâtir son quartier remercie la Ville de Montréal et plus particulièrement la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise et ses membres de tenir ces consultations publiques pour valider la vision, les enjeux et les pistes d'action qui détermineront la politique et les décisions du conseil municipal.

D'entrée jeu, mentionnons que, dans l'ensemble, Bâtir son quartier partage la proposition de Vision énoncée par la Ville, soit « le développement de quartiers durables, solidaires et inclusifs, ou il fait bon vivre et travailler ».

Dans ce mémoire, nous présenterons notre organisme, sa vision, ses réalisations, puis nous soulignerons la contribution significative de l'habitation sociale et communautaire au développement social de la métropole et conclurons sur certaines pistes d'intervention et les outils de mise en œuvre de la future politique montréalaise.

Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes et les citoyens et les citoyennes à faible et modeste revenu dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation sociale et communautaire.

Depuis le début de ses interventions, en 1976, Bâtir son quartier a complété plus de **410 projets d'habitation** coopératifs ou à but non lucratif totalisant plus de **11 500 logements** sur le territoire montréalais ainsi que plusieurs centres de la petite enfance, des centres communautaires et diverses installations pour des entreprises d'économie sociale.

Le Québec compte actuellement 25 groupes de ressources techniques en habitation (GRT), dont 4 interviennent sur le territoire de l'agglomération montréalaise. Les GRT et leurs partenaires ont permis en 40 ans la réalisation d'un important parc immobilier communautaire qui compte plus de 50 000 logements. Le coût des services d'un GRT fait partie intégrante des coûts du projet, au même titre que les honoraires des autres professionnels; ils sont concurrentiels par rapport au marché et ils sont établis selon une norme de la Société d'habitation du Québec. Par exemple, pour un projet de taille moyenne (40 logements) en milieu urbain, les honoraires se situent sous la barre des 3 % du coût du projet.

Bâtir son quartier offre aux groupes promoteurs (citoyens et citoyennes, organismes communautaires et offices municipaux d'habitation) les services d'accompagnement, de

coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires à la mise sur pied de projets d'habitation sociale ou communautaire, qu'ils soient coopératifs ou à but non lucratif. De l'émergence d'un projet jusqu'au moment où les membres sont prêts à en assurer la gestion de façon autonome, les individus développent leurs compétences et leur capacité à travailler ensemble et à prendre en charge leur projet d'habitation.

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

www.batirsonquartier.com   

1. Vision de Bâtir son quartier

Depuis sa création, Bâtir son quartier s'intéresse au développement et à l'aménagement des quartiers des municipalités de la région métropolitaine.

BSQ 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), le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014) et plus récemment, cet automne, aux travaux de l'Office de consultation publique de Montréal concernant la Stratégie Centre-ville.

BSQ a aussi été associé à de nombreuses démarches et consultations concernant des projets particuliers ou la requalification de sites d'envergure.

À toutes ces occasions, Bâtir son quartier a mis de l'avant sa **vision d'une ville et d'une région dynamiques et solidaires**.

Nous avons, en outre, toujours insisté sur l'importance de répondre à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu et d'associer les communautés locales et les citoyens et citoyennes concernés au développement de leurs quartiers.

De façon globale, la vision que défend Bâtir son quartier se résume comme suit :

- Une évolution des quartiers, municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui **bénéficie à tous et toutes**, 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 et citoyennes**;
- La création de **milieux de vie de qualité**, sécuritaires, **solidaires**, mixtes et **inclusifs** (un atout indiscutable de Montréal), notamment en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'**inclusion** de logement financièrement accessibles dans les nouveaux projets résidentiels;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur **revitalisation**, leur **requalification** ou leur **développement**;
- La **préservation** 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.

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation coopératifs, à but non lucratif ou publics, constitue un levier tout désigné pour atteindre nombre de ces éléments de vision. Depuis 40 ans, le milieu de l'**habitation communautaire** a démontré sa pertinence et son potentiel comme **moteur de développement social et économique** pour les collectivités. La question du logement est indissociable de nombreuses thématiques incontournables, notamment la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquat ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté et/ou d'exclusion, mais il constitue une base solide, stable, sur laquelle construire sa vie, développer des relations au sein de sa communauté et s'épanouir en tant que citoyen. De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement sociale ou communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de **diminuer la part des revenus des ménages affectée au logement**.

À ce sujet, dans son rapport 2015 « Pour des logements salubres et abordables »¹, la direction de la santé publique de Montréal précise que :

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

¹ Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de la santé publique de Montréal 2015. p.11. URL : http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-500-6.pdf

autres dimensions du logement qui touchent la santé des populations, en particulier l'abordabilité du logement. »

Le rapport de la Direction de la santé publique² va même plus loin en précisant que :

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

Pour Bâtir son quartier, produire des logements sociaux et communautaires ne se résume donc pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. Ces formules d'habitations permettent de combler des **lacunes importantes du marché privé** et de **répondre de façon adaptée aux besoins** des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, entre autres celles ayant besoin de soutien communautaire.

2. Développement social : une définition, une vision et des valeurs que nous partageons

Comme nous l'avons déjà indiqué dans le préambule, Bâtir son quartier partage la proposition de vision présentée dans le Cahier de consultation et les valeurs qui la portent.

Extrait du cahier de consultation

VISION

« Grâce à l'implication des citoyennes et citoyens dans la recherche de solutions créatives et innovantes, Montréal est reconnue internationalement pour le développement de quartiers durables, solidaires et inclusifs, où il fait bon vivre, grandir et travailler.

VALEURS

Fondamentalement humaniste, la Politique de développement social repose sur les valeurs d'équité, d'égalité, de solidarité, de dignité, de respect et d'inclusion »

Étant donné ses quarante ans d'existence, Bâtir son quartier a été un témoin privilégié de l'implication soutenue des citoyens et citoyennes montréalais(es) à travers les organismes qu'ils se sont donnés et de l'évolution des politiques urbaines.

Bâtir son quartier est lui-même issu au milieu des années 70 de la volonté de groupes de citoyens d'agir sur leurs conditions d'habitation et le développement de leurs quartiers, alors en proie à la désindustrialisation, aux pertes d'emplois, au départ des familles et à l'absence de politiques de rénovation urbaine adéquates.

² Idem, p.49.

Au début des années 90, la création des premiers conseils d'arrondissement, l'adoption du premier plan d'urbanisme, d'une politique d'habitation et d'une politique de développement communautaire ainsi que la reconnaissance officielle des tables de concertation locales ont posé des jalons importants de la reconnaissance par la ville du développement social. L'approche territoriale intégrée, différenciée selon la réalité des quartiers et misant sur le pouvoir d'agir des communautés locales s'est rapidement imposée.

Quoique les objectifs et les moyens mis en œuvre par le milieu de même que les politiques gouvernementales et municipales ont varié au fil des ans — qu'il s'agisse de développement économique communautaire local, des instances de concertation sectorielle et intersectorielle locale et régionale, et de la consolidation du secteur de l'économie sociale — on ne compte plus les initiatives qui démontrent la force du milieu communautaire montréalais et l'ouverture de la ville à une participation citoyenne de plus en plus grande.

À ces égards, la Ville exerce déjà depuis trois décennies un rôle important. Le document de consultation de la politique énonce la volonté de l'administration de jouer un rôle de premier plan, mais aussi de repenser ses façons de faire et d'innover pour favoriser la création et la préservation d'espaces citoyens de réflexion et de discussion.

Extrait du cahier de consultation

« En effet, parce qu'elles sont des lieux de décision près des citoyens, les administrations municipales ont la capacité d'intervenir dans plusieurs domaines et d'intégrer les différentes facettes du développement. Elles doivent profiter de cet avantage pour agir comme moteurs de changement et créer une synergie permettant, entre autres :

- De contribuer au vivre ensemble et à la cohésion sociale des États;
- De combattre la pauvreté et de favoriser l'intégration économique de tous les habitants, ainsi que l'adéquation entre l'offre et la demande en matière de main-d'œuvre;
- D'éviter l'apparition d'inégalités et de clivages sociaux, de maintenir la mixité sociale et de prévenir la dévitalisation de certains secteurs de leur territoire;
- De bien accueillir et intégrer les immigrants;
- De lutter efficacement contre les changements climatiques, dont les effets se font d'abord sentir dans les collectivités urbaines;
- D'influencer les gouvernements supérieurs sur les questions qui touchent leurs communautés. »

3. « Une politique pour aller plus loin, ensemble » : le défi de la ville et la force de son mouvement communautaire et de l'implication citoyenne

Le document de consultation reconnaît clairement que Montréal est désormais reconnue internationalement notamment pour la force de son milieu communautaire. Cette reconnaissance de principe nous réjouit.

La qualité de vie à Montréal, l'animation de ses quartiers, la sécurité qu'on y ressent, la préservation des secteurs les plus anciens, le verdissement de ses espaces, l'essor du transport collectif et des modes de déplacements alternatifs, l'ouverture aux nouveaux arrivants font de la métropole un milieu de vie exceptionnel. Ces succès, Montréal les doit pour beaucoup, à notre avis, aux initiatives individuelles et collectives de ses citoyens et citoyennes et de ses organisations communautaires qui « militent » en faveur de la revitalisation de la métropole, en misant sur l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective, en prenant appui sur des principes de démocratie et de responsabilisation. Au nombre de ces organismes communautaires, nous tenons à mentionner comités logement qui soutiennent, mobilisent et informent les locataires à faible et modeste revenu.

Nous croyons que la politique de développement social devra énoncer explicitement l'intention de l'administration de maintenir cette « alliance » et associer ses partenaires locaux et la population à la réalisation de son projet. Pour concrétiser cet engagement de la Ville, il y aurait lieu d'inscrire la spécificité de l'approche de collaboration entre la Ville et les acteurs locaux, notamment les instances de concertation locale (sectorielles et intersectorielles), comme un principe directeur de la politique. Le texte actuel insiste essentiellement sur le partenariat entre la Ville, les arrondissements et les villes liées.

4. Vision et compréhension globales des enjeux et approche territoriale intégrée à l'échelle des quartiers

Dans le document qu'elle soumet à la consultation, la Ville propose de renforcer l'approche territoriale intégrée. Sur ce point, nous sommes d'avis que la politique doit surtout miser - sur la base d'une vision et d'une compréhension plus globales des enjeux - sur une intervention à l'échelle locale.

C'est à cette échelle que se développe naturellement le sentiment d'appartenance des citoyens et citoyennes à la Ville, l'implication sociale et les initiatives. Cette approche a fait ses preuves depuis plusieurs décennies. Elle nous aura permis, notamment sur le plan de l'habitation sociale et communautaire, non seulement de bien définir les projets, mais surtout de présenter des solutions adaptées aux besoins et portées par le milieu. Dans chacun de ces quartiers, la Ville peut en outre compter sur une longue pratique de concertation locale. Cette concertation s'observe aussi au plan politique; en effet, dans de nombreux quartiers, les élus de tous les paliers de gouvernement, incluant la ville, ont développé l'habitude de se rencontrer régulièrement pour faire le point sur les enjeux et les plans d'action locaux.

5. Contribution du logement social et communautaire au développement social de la métropole

Le développement de projets d'habitation sociale ou communautaire constitue à notre avis une réponse significative par rapport à la plupart des douze enjeux identifiés dans le document de consultation.

La Ville reconnaît l'importance de développer le logement accessible et de qualité. Elle l'identifie d'ailleurs comme l'un des douze enjeux de sa politique.

Mais, à notre avis, il faut aller plus loin : il est de plus en plus admis que la question du logement est transversale et indissociable de nombreuses problématiques plus vastes. 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;
- 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 ou citoyenne.

L'accès à un logement social ou 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.

En outre, les effets dans le milieu d'un projet d'habitation sociale ou communautaire ou d'une nouvelle infrastructure communautaire sont multiples. Que l'on intervienne dans des quartiers historiques ou dans des nouveaux secteurs, les projets sont dans bien des cas des initiatives « pionnières », en ce sens qu'ils donnent le coup d'envoi à un développement ou à la revitalisation d'un secteur donné. Ils s'inscrivent dans une approche de revitalisation des quartiers, de

développement social et économique et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Conçus de concert avec le milieu, ils soutiennent la création de milieux de vie dynamiques, sécuritaires et solidaires. Et répétons-le, ils favorisent l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective, en prenant appui sur des principes de démocratie et de responsabilisation.

À noter qu'en date du 31 décembre 2013, la Ville de Montréal comptait un parc de **56 148 logements sociaux et communautaires**³. De ce nombre, 28 411 sont des logements communautaires (47% sous forme coopérative et 53% sous forme sans but lucratif) et 27 737 des logements publics (dont plus de 75% de type HLM).

Au printemps 2016, le gouvernement canadien a annoncé son intention d'élaborer au cours de l'année une nouvelle stratégie nationale en matière de logement et il a procédé, depuis, à une importante consultation publique. Le gouvernement du Québec a lui aussi tenu des consultations sur ses programmes. Les regroupements de municipalités, la Communauté métropolitaine de Montréal et des centaines de municipalités à travers le Québec se sont déjà prononcés ces dernières années pour la poursuite du programme Accès Logis et ont réclamé son financement à long terme.

Les avantages de la formule actuelle, même si elle ne permet pas de satisfaire immédiatement tous les besoins, sont nombreux. Nous croyons que le gouvernement et la ville doivent continuer à miser principalement sur ce programme. Les normes gouvernementales devraient cependant gagner plus de flexibilité, s'adapter à la réalité du marché; l'entente relative au statut de métropole qui est intervenue en décembre nous laisse entrevoir certaines améliorations à cet égard.

Par contre, miser principalement sur le programme de supplément au loyer (PSL) serait à notre avis une erreur importante. Le PSL est un outil pertinent pour pallier aux situations d'urgence; il constitue un complément d'aide important pour les ménages à faible revenu dans le cadre du programme AccèsLogis; son utilisation dans le privé est difficile à encadrer et utilisé seul, il ne peut fournir pas d'effet de levier ni d'effets structurants dans les milieux visés; en outre, ses retombées économiques collectives sont faibles.

6. Mise en œuvre : orientations et pistes d'intervention

Bâtir son quartier souscrit de façon générale aux orientations et aux pistes d'actions proposées dans le cahier de consultation qui nous a été soumis.

Toutefois, en regard des enjeux identifiés, nous sommes d'avis que les membres de la commission considèrent la possibilité de recommander l'ajout à la politique de quelques pistes d'intervention supplémentaires :

6.1 L'inclusion de logements sociaux ou communautaires

La **Stratégie d'inclusion est selon nous un outil important** pour soutenir un développement équilibré du parc immobilier, une certaine adéquation entre les besoins et l'offre résidentielle, le maintien de l'abordabilité et le renforcement de la mixité sociale.

³ Données issues de la Répartition 2014 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal.

Depuis plusieurs années, nous demandons à nos partenaires publics l'adoption d'un projet de loi qui permettait aux municipalités de **rendre obligatoire l'application d'un outil visant l'inclusion de logements sociaux ou communautaires**, à l'instar de l'ancien projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme déposé en 2012. Le 8 décembre dernier, le gouvernement du Québec a annoncé son intention, suite à la présentation du projet de Loi 121, de permettre à la Ville, par règlement et à certaines conditions, d'assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente en vue d'améliorer l'offre en matière de logements financièrement accessible ou familial. Nous prendrons connaissance avec grand intérêt d'un éventuel projet de règlement à cet effet.

6.2 La sauvegarde et l'amélioration du parc locatif actuel

Nous souhaitons insister sur l'importance de préserver la taille et améliorer la qualité du parc résidentiel locatif existant montréalais. Malgré certaines lacunes quant au contrôle des augmentations de loyer et aux règles de conversion, ce parc joue encore aujourd'hui un très grand rôle dans le maintien de l'abordabilité résidentielle à Montréal. En outre, 9,5% des ménages locataires de la ville de Montréal vivent dans un logement nécessitant des travaux majeurs⁴.

Comme la problématique de l'insalubrité touche encore trop de ménages, nous insistons sur la nécessité de maintenir et d'accroître les outils et mécanismes de prévention, de réduction et de contrôle de l'insalubrité dans le parc locatif existant.

D'autre part, si nous souhaitons qu'une mixité sociale soit présente partout sur le territoire, comme les opportunités de construction varient beaucoup d'un secteur à l'autre et dans le temps, il y aurait lieu que la Ville envisage rapidement de réclamer l'aide des gouvernements pour créer un important programme d'aide à la rénovation des logements qui favoriserait l'acquisition et la rénovation de logements par des coopératives et des OBNL comme le permettait l'ancien programme PAREL aboli en 1998 par le gouvernement fédéral.

6.3 L'acquisition de terrains

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 l'agglomération de Montréal se dote d'une politique d'acquisition et de réservation de terrains et/ou de tout mécanisme efficace pour répondre à l'enjeu d'acquisition.

6.4 La reconnaissance de la spécificité urbaine

Il importe que soient reconnues les particularités de la métropole en matière de développement résidentiel en milieu urbain. Notamment, en ce qui concerne le

⁴ Information issue de l'Édition 2014 du Profil des ménages et des logements de la Ville de Montréal. Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés de l'ENM 2011 (dossier CO-1382).

développement de l'habitation sociale et communautaire, l'adaptation des programmes à la réalité montréalaise est tout aussi 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, notamment le coût élevé des terrains, l'obligation dans certains cas de fournir des stationnements souterrains, les exigences liées aux constructions de quatre étages et plus, l'insuffisance des programmes d'aide à la décontamination des anciens terrains industriels et les coûts d'occupation du domaine public en période de chantier.

6.5 La reconversion de propriétés publiques excédentaires

La Stratégie centre-ville présentée en 2016 proposait avec raison de saisir l'opportunité que représente la reconversion de plusieurs propriétés publiques à vocation institutionnelle pour développer des projets offrant une mixité de fonctions et une offre résidentielle diversifiée. La transformation d'immeubles patrimoniaux en des milieux de vie solidaires ou des milieux multifonctionnels communautaires serait une façon audacieuse de confirmer leur appartenance au patrimoine collectif et de maintenir la tradition sociale inhérente à plusieurs de ces lieux. Nous croyons que cette piste devrait valoir pour l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Conclusion : à propos du Statut de métropole

Au moment de déposer ce mémoire, nous prenons connaissance des grandes lignes des projets de Loi 121 (Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec) et 122 (Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs) déposés par le gouvernement du Québec dans la semaine du 5 décembre dernier, ainsi que l'entente-cadre signée par le premier ministre et le maire de Montréal pour la reconnaissance du statut particulier de la métropole.

Il nous apparaît clairement que les modifications législatives proposées et l'entente-cadre, ainsi que les ententes sectorielles qui en découlent auront de grandes incidences que nous ne sommes pas encore en mesure d'évaluer à leur juste valeur et que la Ville elle-même voudra sans doute apprécier plus en détail en regard de ses différentes politiques, incluant la politique de développement social à l'étude.

À la lumière de ces nouvelles informations, Bâtir son quartier transmettra s'il y a lieu à la Commission un mémoire complémentaire.

Bâtir son quartier suivra avec intérêt les travaux de la Commission et reste disponible pour contribuer à une étape ultérieure du processus.

www.batirsonquartier.com

