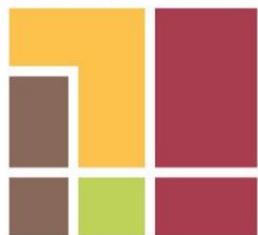


**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER CONSULTATION SUR LES PERSPECTIVES BUDGÉTAIRES 2021

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM



Transmis à la Commission sur les finances et l'administration de la Ville de Montréal
Août 2020

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER

CONSULTATION SUR LES PERSPECTIVES BUDGÉTAIRES 2021

Table des matières

Présentation de Bâtir son quartier.....	2
Préambule	3
1. Investir en habitation communautaire pour accroître la résilience de la collectivité montréalaise	4
2. Investir en immobilier communautaire pour renforcer le filet solidaire.....	5
3. Scénarios en réponse aux défis budgétaires	7
4. Secteurs et priorités d'investissement :	
l'habitation communautaire au cœur de la transition sociale et écologique.....	8
Synthèse des recommandations.....	8

Présentation de Bâtir son quartier

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

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

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

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM



Préambule

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

Alors que Montréal fait face avec une nouvelle crise du logement, la crise sanitaire fragilise encore plus les ménages aux prises avec une situation économique précaire. Il nous apparaît donc essentiel d'attirer à nouveau l'attention des acteurs politiques, publics et économiques sur l'urgence qui caractérise les enjeux relatifs au logement, principalement en terme d'accès à des logements financièrement accessibles et décentes pour les ménages à faible ou modeste revenu.

La documentation soumise à la consultation par la Ville de Montréal souligne qu'à l'instar des budgets 2019 et 2020, la question de l'habitation demeurera une grande priorité pour le budget 2021. Le droit fondamental des Montréalais et Montréalaises de se loger convenablement peu importe sa condition et sa capacité de payer y est à nouveau inscrit en toutes lettres dans les grandes orientations¹. Il est aussi question de la vision inclusive des investissements que souhaite prioriser l'Administration. Nous tenons à saluer ces éléments qui reconnaissent le rôle-clé que joue le logement, non seulement dans la qualité de vie des citoyens et citoyennes, mais également dans la sauvegarde de la vitalité économique de Montréal.

Nous aborderons d'abord la pertinence d'inclure un vaste chantier de construction et de rénovation de logements communautaires dans la relance économique de Montréal, et de poursuivre l'identification de solutions pour répondre aux besoins en locaux pour les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale. Nous aborderons ensuite les questions soumise au présent exercice de consultation avant de résumer nos recommandations. Nous tenons à remercier la Ville pour la tenue d'un exercice démocratique en amont du dépôt de son prochain budget.

¹ Document de consultation, Perspectives budgétaires 2021, Ville de Montréal, p.7.

1. Investir en habitation communautaire pour accroître la résilience de la collectivité montréalaise

Dans le contexte extraordinaire qui caractérise 2020, le logement est devenu un refuge, essentiel pour protéger notre santé et celle de nos proches. Un logement communautaire représente à la fois un gage de sécurité, un refuge et un réseau de solidarité qui peut faire toute la différence en contexte de crise.

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

La taille du parc immobilier financièrement accessible est largement insuffisante pour répondre à l'ampleur des besoins en logements à Montréal. Ce parc joue un rôle important dans le maintien de la main-d'œuvre à Montréal, d'autant plus lorsque des contraintes de mobilité nuisent au déplacement des travailleurs et travailleuses, essentiels au maintien de l'activité d'un grand nombre de secteurs et d'entreprises. Des investissements publics majeurs doivent être réalisés pour lancer un vaste chantier de construction et de rénovation de logements sociaux et communautaires. Il en va de la capacité de la collectivité montréalaise à faire face aux crises économiques, sanitaires et climatiques dont l'émergence est prévisible.

Les sommes consacrées par la Ville au développement de nouveaux logements sociaux ou communautaires constituent un investissement en ce sens qu'elles contribuent à la création d'emplois et entraînent des retombées dans le secteur de la construction et plus globalement dans l'économie³. À titre d'exemple, à eux seuls, les projets complétés ou en chantier en 2019 par Bâtir son quartier représentent environ 2,9 millions de dollars en taxes municipales annuelles estimées.

Il va sans dire que nous avons accueilli avec enthousiasme les engagements et cibles de l'administration municipale en matière de développement de l'habitation communautaire, de même que les gestes conséquents posés en ce sens depuis le début du mandat (notamment la proposition

² Dossier noir, FRAPRU, 2018, p.12.

³ Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec (AECOM, 2011).

d'un règlement montréalais visant à rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux dans les projets résidentiels).

Il faut toutefois aller plus loin et mettre en place un financement pluriannuel qui permettrait l'accélération du développement du parc immobilier social, comme élément central des démarches de relance économique. Un tel investissement public profite à la fois à la vitalité économique, à la réduction des dépenses en santé et services sociaux et à l'amélioration des conditions de vie des ménages à faible et modeste revenu. Il contribue aussi à accroître la résilience des ménages montréalais face aux crises et bouleversements sociaux ou économiques qui frappent durement nos sociétés.

Nous ne pouvons taire notre vive inquiétude quant à l'implication future du gouvernement du Québec dans le développement de nouveaux logements communautaire, à la lumière des deux derniers budgets provinciaux et de la récente mise à jour économique où aucune nouvelle programmation AccèsLogis n'a été annoncée. Nous continuons nos représentations auprès du gouvernement du Québec afin que ce dernier poursuive ses investissements pour de nouvelles unités dès le prochain budget, appuyant ce faisant l'élan de la Ville de Montréal. Nous tenons aussi à réitérer notre intérêt à travailler avec la Ville pour explorer d'autres pistes novatrices de financement et accélérer le développement.

Recommandations :

- Porter, aux côtés des partenaires du milieu de l'habitation communautaire, les revendications visant le lancement de **nouvelles programmations pluriannuelles**, dès 2021, du programme **AccèsLogis** du gouvernement du Québec.
- Maintenir le cap en faveur d'une **accélération du développement de projets d'habitation communautaire** (tant en construction qu'en achat-rénovation), avec l'exploration de **pistes novatrices de financement**.

2. Investir en immobilier communautaire pour renforcer le filet solidaire

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

Les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale interviennent dans presque tous les secteurs de la société : habitation, éducation, emploi, santé, loisirs, gestion d'équipements collectifs, alimentation, petite enfance, etc. Ils contribuent grandement à la protection et l'épanouissement des ménages montréalais, en favorisant le développement de liens sociaux et en

tissant un filet de solidarité qui peut faire toute la différence dans le quotidien des citoyens et citoyennes, peu importe leur revenu, leur âge, leur origine, leur occupation, leur situation familiale.

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

Bâtir son quartier reçoit bon an mal an une vingtaine de demandes d'accompagnement de la part d'organisations à but non lucratif pour du soutien dans leurs démarches de relocalisation de leurs activités ou de développement de pôles communautaires. Les locaux commerciaux privés sont souvent inabornables pour ces organisations qui opèrent avec des ressources financières limitées. Il en va de même pour les espaces commerciaux qui peuvent être inclus dans les nouveaux projets d'habitation communautaire en cours de réalisation⁴, faute de programmes de financement ou en raison de l'incompatibilité des échéanciers entre les différents programmes.

Nous invitons la Ville de Montréal à poursuivre ses efforts en la matière. Comme nous l'avons exprimé par le passé, il serait intéressant d'explorer l'idée de la mise en place d'un programme dédié au développement immobilier communautaire non résidentiel, à entrée continue : un équivalent « Accèsboulot » (inspiré du programme AccèsLogis). Dans un même ordre d'idée, l'angle d'une stratégie d'inclusion commerciale communautaire pourrait être exploré afin de favoriser l'implantation d'organismes communautaires et d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence. Rappelons que les GRT œuvrent dans l'immobilier communautaire depuis plus de 40 ans et qu'ils pourraient être un appui important dans des solutions à mettre en place en réponse à l'enjeu d'accès à des locaux communautaires abordables.

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

Recommandations :

- **Poursuivre la mise en place des mesures favorisant l'abordabilité des locaux commerciaux pour les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale**, en reconnaissance de leur contribution au bien-être des citoyens et citoyennes

⁴ Voir à titre d'exemple de projet mixte le cas de l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence à l'annexe B.

(exemption de taxes foncières et scolaire, mesures réglementaires dédiées au maintien ou à l'inclusion d'un usage communautaire dans les bâtiments) ;

- Explorer la création d'outils tels qu'un programme de financement dédié au développement d'espaces commerciaux pour des usages communautaires (un équivalent « **Accèsboulot** ») ou une **stratégie d'inclusion commerciale communautaire** pour favoriser le déploiement d'activités communautaires ou d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence.

3. Scénarios en réponse aux défis budgétaires

À l'instar du comité des experts (tel que mentionné à la p.21 du document de consultation), nous sommes plutôt en faveur d'un étalement du déficit budgétaire dans le temps, sous réserve d'une modification de la loi l'autorisant. Les déficits liés à la conjoncture particulière devraient selon nous être traités différemment des autres types de déficit, notamment structureaux. Une part potentiellement significative du déficit relié à la pandémie réside dans le financement du transport collectif. Ce déficit, que nous souhaitons tous temporaire, ne devrait pas être supporté par le niveau municipal, mais plutôt par le gouvernement du Québec.

La Ville de Montréal offre de nombreux services essentiels dans plusieurs secteurs et nous sommes conscients qu'un arbitrage n'est pas chose simple. Il nous apparaît toutefois crucial de prioriser, dans les investissements à réaliser, la construction de nouveaux logements dont le loyer répond à la capacité de payer des montréalais à faible ou modeste revenu. Il importe aussi de protéger le parc locatif abordable en soutenant la réalisation de projets d'achat-rénovation par des organismes ayant un but autre que lucratif, afin de garantir l'accessibilité des loyers à long terme.

Qu'ils soient réalisés dans des quartiers historiques ou dans de nouveaux secteurs en voie de requalification, les investissements en immobilier communautaire constituent des leviers pour porter la relance économique. 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.

Recommandation :

- Maintenir voire **accroître la hauteur des investissements** en faveur d'une plus grande accessibilité à des **logements** de qualité et financièrement accessibles pour les ménages montréalais à faible ou modeste revenu.

4. Secteurs et priorités d'investissement : l'habitation communautaire au cœur de la transition sociale et écologique

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

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

Recommandation :

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

Synthèse des recommandations

La qualité de vie à Montréal, l'animation de ses quartiers, la sécurité qu'on y ressent, la préservation des secteurs les plus anciens, le verdissement de ses espaces, l'essor du transport collectif et des modes de déplacements alternatifs, l'ouverture aux nouveaux arrivants font de la métropole un milieu de vie exceptionnel. Ces succès, Montréal les doit pour beaucoup, à notre avis, aux initiatives collectives des groupes de citoyens et citoyennes, des entreprises d'économie sociale et des organismes communautaires qui militent en faveur d'une évolution de la métropole qui tienne compte des principes de démocratie, de solidarité et de responsabilisation.

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

En outre, le logement est reconnu par le Ministère de la Santé et des Services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé⁵. L'application des normes du programme AccèsLogis garantit des conditions de logement décentes, en ce qui a trait à la salubrité, à la sécurité et au nombre d'occupants. De plus, l'accès à un logement est considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale, aux côtés du lien social et de l'emploi⁶. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi.

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

- Porter, aux côtés des partenaires du milieu de l'habitation communautaire, les revendications visant le lancement de **nouvelles programmations pluriannuelles**, dès 2021, du programme **AccèsLogis** du gouvernement du Québec.
- Maintenir le cap en faveur d'une **accélération du développement de projets d'habitation communautaire** (tant en construction qu'en achat-rénovation), avec l'exploration de **pistes novatrices de financement**.
- **Poursuivre la mise en place des mesures** favorisant l'**abordabilité des locaux** commerciaux pour les **organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale**, en reconnaissance de leur contribution au bien-être des citoyens et citoyennes (exemption de taxes foncières et scolaire, mesures réglementaires dédiées au maintien ou à l'inclusion d'un usage communautaire dans les bâtiments) ;
- Explorer la création d'outils tels qu'un programme de financement dédié au développement d'espaces commerciaux pour des usages communautaires (un équivalent « **Accèsboulot** ») ou une **stratégie d'inclusion commerciale communautaire** pour favoriser le déploiement d'activités communautaires ou d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence.
- Maintenir voire **accroître la hauteur des investissements** en faveur d'un plus grand accès à des **logements** de qualité et dont l'accessibilité financière est maintenue de façon pérenne pour les ménages montréalais à faible ou modeste revenu.
- Prioriser les investissements en faveur d'**aménagement inclusifs et solidaires** – notamment par le développement de milieux de vie solidaires proposant des tenures collectives – dans l'optique d'un développement durable et d'un renforcement de la **résilience collective** à Montréal.

⁵ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163

⁶ Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164