

INTERVENTION DE BATIR SON QUARTIER

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA MISE
EN VALEUR DU TERRITOIRE, L'AMENAGEMENT URBAIN ET LE
TRANSPORT COLLECTIF

**ÉTUDE PUBLIQUE DU RAPPORT SUR L'AVANCEMENT DE LA MISE
EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE D'INCLUSION DES LOGEMENTS
ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RESIDENTIELS**

10 SEPTEMBRE 2007

Introduction

Bâtir son quartier est un organisme à but non lucratif (OBNL) d'économie sociale qui, depuis maintenant 30 ans, offre support et expertise aux groupes promoteurs de projets immobiliers dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif sur l'ensemble du territoire de la ville de Montréal.

Au moment des consultations qui ont précédé l'adoption de la Stratégie d'inclusion, Bâtir son quartier, de concert avec les autres groupes de ressources techniques de Montréal, s'est prononcé en faveur de cette initiative municipale, jugée comme un moyen additionnel permettant de favoriser la réalisation de logements communautaires, en lien avec les besoins du milieu. Deux ans après l'adoption de la stratégie d'inclusion nous sommes heureux de constater que celle-ci semble porter les fruits escomptés. Par ailleurs, nous partageons les principaux constats, de même que les grands défis, qui sont présentés dans le document soumis par la Ville de Montréal à la présente consultation publique.

Bâtir son quartier a participé à la mise en œuvre de plusieurs projets mentionnés dans le rapport. Forts de cette expérience, nous contenterons de renchérir sur les défis à relever, particulièrement en ce qui concerne le logement communautaire.

D'abord, il nous apparaît important que la Ville de Montréal s'assure que la Stratégie d'inclusion conserve le «cap» sur son objectif initial, à savoir de

préservé, voir de renforcer, la mixité sociale à l'échelle de la ville. Conséquemment, nous croyons qu'il faut, pour l'avenir, viser à ce que tous grands projets (200 unités ou plus) favorisent la réalisation de projets de logements communautaires.

Évidemment, l'inclusion de logements communautaires passe obligatoirement par l'existence de programmes de financement gouvernementaux adéquats. C'est pourquoi nous croyons qu'il faut prioritairement «obtenir du gouvernement du Québec des engagements financiers adéquats et récurrents» visant à soutenir la création de logements communautaires sur le territoire montréalais.

Planifier en tenant compte des autres besoins du milieu :

Le niveau actuel d'activité du marché résidentiel nous laisse croire que l'atteinte de l'objectif de 15000 logements n'est pas une utopie. Au-delà de toute volonté de répartir adéquatement la réalisation des logements sociaux sur le territoire, il importe cependant de saisir l'occasion de la réalisation de tous ces projets pour faire en sorte que toutes les couches de population y voient leur compte et que les ménages dans le besoin puissent être maintenus dans leur tissu social, près des transports et des zones d'emploi. Ce n'est que lorsque le projet se présente qu'il est possible d'intervenir et qu'il importe de disposer des ressources adéquates pour maintenir crédibilité et cohérence face aux promoteurs de projets émergents. En ce sens, la Ville de Montréal aurait avantage à se doter d'une réserve budgétaire destinée aux projets communautaires en contexte

d'inclusion afin de permettre la réalisation de ces logements dans les premières phases de mise en œuvre de chacun des grands projets.

Il est clair que les interventions possibles dans un projet d'inclusion ne concernent que la création de nouveaux logements, laissant ainsi place à l'établissement d'interventions spécifiques en fonction de clientèles préalablement ciblées et désignées comme prioritaires à la fois par le milieu et par l'administration municipale.

En ce qui concerne les objectifs liés à la rénovation du parc de logements locatifs via le logement communautaire, il serait intéressant d'examiner les possibilités de moduler le règlement concernant le programme Rénovation Québec pour faciliter le financement de projets communautaires, un peu à l'image de «Résolution Montréal» dans le milieu des années '90. Une telle possibilité de financement pourrait faire en sorte que certains projets qui n'ont actuellement comme ressource que le programme AccèsLogis auraient accès à du financement adéquat sans obliger l'administration municipale à procéder à des arbitrages délicats.

Planifier l'inclusion sur les sites majeurs :

En ce qui concerne la mise en œuvre et les moyens mis de l'avant lors des négociations pour l'application de la stratégie d'inclusion, il importe de ne pas perdre de vue que l'objectif premier à la base de cette politique municipale est de produire du logement abordable, qui réponde aux besoins du milieu, et surtout, dans un contexte de mixité sociale. Elle vise à

développer des collectivités durables, éviter la ségrégation sociale et assurer le maintien des gens dans leur milieu de vie.

Par ailleurs, les prochaines années verront se réaliser un certain nombre de grands projets où il sera nécessaire de faire cohabiter le logement privé et l'habitation sociale ; qu'on pense au site Contrecoeur dans l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (près de 1700 logements), au secteur Bellechasse de l'arrondissement Rosemont/Petite-Patrie (plus de 1400 logements), au site de Postes Canada et aux Ateliers du CN dans le Sud-Ouest (au moins 3000 logements), qui s'ajoutent à des projets déjà connus qui se réaliseront au cours de la même période (Nordelec – 1100 unités, Imperial Tobacco – 480 unités, Ateliers municipaux de la Petite-Patrie – 500 logements). Ces grands projets s'échelonneront vraisemblablement sur 6 à 10 ans, ce qui suppose que la Ville doit disposer du budget nécessaire au moins pour une période équivalente. Avec autant de projets d'importance il importe d'autant plus de maintenir le cap sur la réalisation de logements sociaux dans la perspective du maintien de la mixité sociale sur le territoire montréalais.

Améliorer l'offre de logements abordables pour les familles et faciliter l'émergence de communautés mixtes sur le territoire

Tout en répondant à l'objectif de production d'un nombre important de logements familiaux, le logement communautaire est d'abord et avant tout axé sur les besoins du milieu. En ce sens, il permet de répondre à un vaste

éventail de ménages (jeunes familles, travailleurs, population vieillissante, personnes ayant besoin d'un support à l'autonomie, etc.). L'inclusion de logements communautaires dans un grand projet constitue un moyen efficace pour atteindre, au moins en partie, les objectifs en terme de logements familiaux et de communautés mixtes.

Obtenir du gouvernement du Québec des engagements financiers adéquats et récurrents

Considérant le succès encouru dans l'application de la Stratégie d'inclusion et considérant le potentiel offert par le développement éventuel des grands sites tant publics que privés, Montréal se doit de disposer des outils financiers adéquats. Il est clair que la reconduction des programmes va de pair avec leur ajustement en fonction de la réalité des marchés. Nous souscrivons de même aux énoncés relatifs au maintien d'un programme de décontamination des sols tout en soulevant qu'un tel programme devrait dorénavant permettre le financement de l'enlèvement des contaminants présents dans les bâtiments et constituant un danger pour la santé des futurs occupants (peinture contenant du plomb, amiante, moisissures, etc).

Conclusion

Il est vrai que la mixité fait appel à la délicate notion d'équilibre en fonction du milieu d'insertion d'un projet. Il est vrai aussi que la notion d'équilibre varie selon les intérêts qui sont portés par chacun, à l'échelle de l'administration comme à l'échelle du quartier. Le succès de la poursuite de cette initiative montréalaise dépendra de notre capacité collective à

concilier ces intérêts qui peuvent parfois sembler contradictoires mais somme toute, font de Montréal un milieu de vie diversifié et dynamique.

