

Consultation publique sur la
**POLITIQUE MONTRÉLAISE POUR
L'ACTION COMMUNAUTAIRE**

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise
Février 2020

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE 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 ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS**
DURABLES VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE
SOCIALE INTERCOOPÉRATION VALEURS

Table des matières

Introduction.....	2
L'accès à des locaux abordables : un enjeu majeur pour les organismes communautaires.....	3
Synthèse et recommandations.....	4
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier	5
Annexe B : Exemple de projets réalisés par Bâtir son quartier	6

Introduction

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les ménages dans la prise en charge collective de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. Pour ce faire, elle coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire développés principalement selon des formules coopératives ou à but non lucratif, en plus de projets de centres de la petite enfance (CPE), centres communautaires et installations pour des organismes communautaires et des entreprises d'économie sociale. Depuis le début de ses interventions en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 13428 logements communautaires dans le cadre de 437 projets répartis sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine de Montréal. Une présentation sommaire de Bâtir son quartier se trouve à l'**annexe A**.

Bâtir son quartier s'intéresse depuis sa création à la dynamisation des milieux de vie et, plus globalement, au renforcement du caractère solidaire de la Ville de Montréal. Outre les mémoires produits en lien avec la requalification de sites d'envergure ou la planification de secteurs géographiques, l'organisme a notamment pris part aux consultations de la ville sur sa Stratégie de développement économique (2009), son Plan de développement (2013), sa Politique de développement social (2016), son Plan d'action en patrimoine (2017) et sa consultation pré-budgetaire 2020 (2019).

À chaque exercice de consultation, Bâtir son quartier a défendu la même vision : celle d'une ville répondant à l'éventail de besoins des ménages à faible ou modeste revenu, tant en matière d'accès à des logements qu'à des services de proximité et des infrastructures publiques adéquates. Il était de notre devoir de saisir l'occasion de la présente consultation pour soulever l'enjeu de la précarité des organismes communautaires en ce qui a trait à l'accès à des locaux adaptés, abordables et localisés à proximité de leurs usagers – une condition essentielle pour qu'ils puissent réaliser leur mission. Cette réalité se traduit par un nombre toujours croissant de demandes d'accompagnement de la part d'organismes communautaires auprès de Bâtir son quartier. De grandes difficultés de viabilisation sont aussi rencontrées lorsque des opportunités se présentent pour intégrer des espaces non résidentiels destinés à des organismes communautaires dans des projets d'habitation communautaire, notamment en contexte d'inclusion.

Dans ce bref mémoire, Bâtir son quartier exprimera qu'une reconnaissance des organismes communautaires montréalais devrait s'accompagner d'une certaine stabilité d'occupation et d'outils pour leur permettre de s'installer ou de demeurer à proximité de leurs usagers et des besoins exprimés.

L'accès à des locaux abordables : un enjeu majeur pour les organismes communautaires

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 montréalais 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 repose notamment sur sa **proximité par rapport à la demande** : il est essentiel que les organismes communautaires 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 Commission 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'organismes ou de regroupements d'organismes pour du soutien dans leurs démarches de relocalisation de leurs activités ou de développement de pôles communautaires. Les locaux commerciaux privés sont souvent inabordables pour ces organismes 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 réalisation¹, faute de programmes de financement ou en raison de l'**incompatibilité des échanciers** entre les différents programmes.

Comme nous l'avons exprimé par le passé, nous invitons la Ville de Montréal à 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.

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.

Considérant le coût des loyers commerciaux et des terrains où des locaux d'organismes communautaires ou 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 organismes un **support financier à la location** ou pour **soutenir l'accession à la propriété**.

¹ Voir à titre d'exemple de projet mixte le cas de l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence à l'**annexe B**.

Synthèse et recommandations

À l'instar de nos partenaires communautaires, notamment la Coalition montréalaise des tables de quartiers, nous appelons la Ville de Montréal à agir pour améliorer l'accessibilité à des locaux pour les organismes communautaires. Une reconnaissance des organismes communautaires montréalais devrait s'accompagner d'une certaine stabilité d'occupation et d'outils pour leur permettre de s'installer ou de demeurer à proximité de leurs usagers et des besoins exprimés.

Plus concrètement, nous l'invitons à :

- **Reconnaitre l'enjeu** de l'accès à des locaux abordables et adaptés pour les organismes communautaires ;
- **Mettre en place des mesures** favorisant l'abordabilité des locaux commerciaux pour ces organismes 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 commercial dans les bâtiments) ;
- **Identifier les locaux** et les propriétés publiques excédentaires qui pourraient accueillir des organismes communautaires et mettre en place des mécanismes pour favoriser une telle occupation ;
- **Réserver des terrains** pouvant accueillir des projets mixtes incluant des pôles regroupant des organismes communautaires ;
- 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.

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.

Enfin, nous invitons la Ville de Montréal à s'assurer de la cohérence de toute nouvelle politique avec les orientations et pratiques à l'échelle de la province et des arrondissements afin d'éviter l'affaiblissement de certains réseaux, ce qui priverait les citoyens et citoyennes d'importantes ressources et réseaux de solidarité.

Nous portons la vision d'une ville toujours plus solidaire, fière de sa diversité répondant aux besoins essentiels de tous ses résident(e)s. Le développement et la consolidation du secteur communautaire contribueront à faire de Montréal une ville plus dynamique socialement, économiquement et culturellement.

Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier

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

Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 13428 logements communautaires dans le cadre de 437 projets répartis sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine de Montréal.

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier :

- visent à offrir une réponse structurante et pérenne à l'ampleur et à la diversité des besoins en logements et en infrastructures communautaires ;
- soutiennent la création de milieux de vie dynamiques, sécuritaires et solidaires ;
- s'inscrivent dans une approche de revitalisation des quartiers, de développement social et économique et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion ;
- favorisent l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective, en prenant appui sur des principes de démocratie et de responsabilisation ;
- permettent l'accès à des logements de qualité et à prix financièrement accessible, assurant la sécurité d'occupation des ménages locataires et leur permettant de libérer des sommes pour d'autres dépenses essentielles (alimentation, éducation, santé, habillement, etc.).

Bâtir son quartier offre aux groupes promoteurs les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires à la mise sur pied de projets d'habitation ou d'immobilier 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 immobilier.

Dans sa recherche de modèles résidentiels capables de répondre aux enjeux économiques, démographiques, sociaux et environnementaux, l'habitation communautaire est porteuse d'innovation. Bâtir son quartier coordonne la réalisation de projets complexes, novateurs et inspirants à plusieurs titres : qu'il s'agisse de construction d'écobâtiments en contexte de densité, d'achat-rénovation d'ensembles insalubres, de transformation d'immeubles industriels ou institutionnels, de valorisation du patrimoine, de projets intergénérationnels ou présentant une mixité d'usages, de développement de nouveaux types de partenariats, notamment en ce qui a trait au financement des projets. Par ses interventions, Bâtir son quartier contribue au maintien et à l'accroissement d'un patrimoine immobilier collectif durable, accessible pour la population montréalaise.

Pour plus d'informations sur Bâtir son quartier :

www.batirsonquartier.com



Annexe B : Exemple de projets réalisés par Bâtir son quartier

Habitat et Espace Fullum : un carrefour solidaire dans l'ancienne Maison de la Providence



Une multitude de partenaires s'est mobilisée autour d'un projet ambitieux proposé par Bâtir son quartier et les Habitations La Traversée pour transformer l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence, datant de 1885. En continuité avec la tradition de solidarité sociale de la congrégation, ce site patrimonial est en 2014 devenu un nouveau milieu de vie évolutif pour les aînés, jumelé à un pôle d'emploi pour quelque 135 travailleurs des secteurs communautaires et de l'économie sociale. On y trouve notamment les bureaux du FRAPRU, du Chantier de l'économie sociale et du Comité sectoriel de main-d'œuvre en économie sociale et action communautaire.

Le projet résidentiel, porté par les Habitations La Traversée, offre 62 logements pour aîné(e)s en légère perte d'autonomie et une ressource d'hébergement qui accueille 62 personnes âgées en perte d'autonomie (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux). Bâtir son quartier a coordonné ce projet d'envergure, de près de 200 000pi², qui permet d'ouvrir ce lieu

emblématique sur la communauté, notamment par la réhabilitation de l'ancienne chapelle en vaste salle multifonctionnelle qui accueille de nombreux événements organisés par des organismes communautaires, entreprises d'économie sociale et regroupements.

Architecture : CASA Architecture

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