



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION INTERMUNICIPALE
DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN

**Habitée
par un idéal**

POUR UN AMÉNAGEMENT AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

**Mémoire sur le secteur Bridge-Bonaventure
présenté à l'Office de consultation publique de Montréal**

Septembre 2019

7000, avenue du Parc, bureau 206, Montréal (Québec) H3N 1X1
T 514.843.6929 F 514.843.5241 C info@fechimm.coop

fechimm.coop

Table des matières

Présentation de la Fédération.....	1
Mission	1
Une organisation démocratique	1
Favoriser la prise en charge.....	2
Avant-propos.....	2
Une occasion à saisir	3
Le bien public au service de la communauté	3
L'utilité d'une fiducie foncière	4
L'importance des coopératives d'habitation	5
L'impact sur les quartiers avoisinants	6
Une fiscalité différenciée	6
Les obstacles à surmonter.....	7
L'enjeu du stade de baseball.....	8
L'accessibilité universelle	9
Une attention particulière aux besoins des Autochtones.....	10
Liste des recommandations	12

Présentation de la Fédération

Mission

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'agir comme porte-parole pour les coopératives d'habitation de l'île de Montréal. Depuis 2002, la FECHIMM a étendu son action à Laval ainsi qu'aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides et, en août 2016, à celles de Les Moulins et de l'Assomption dans la région de Lanaudière. À l'assemblée annuelle de 2019, les membres ont décidé par résolution d'étendre le territoire de la FECHIMM à l'ensemble du Québec.

Avec quelque 475 membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional, soit près de 13 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le milliard de dollars, ce qui en fait l'un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels de la grande région montréalaise. Elle constitue la deuxième plus grande fédération au Canada et représente près de la moitié du secteur des coopératives d'habitation au Québec.

Les coopératives d'habitation fédérées au sein de la FECHIMM ont une mission commune : répondre au besoin de logement du plus grand nombre de ménages, dans les meilleures conditions de salubrité et au prix le plus économique.

Pour soutenir ces entreprises collectives, la FECHIMM propose une gamme étendue de services de soutien à la gestion ainsi qu'à la planification et au financement de travaux immobiliers. La Fédération œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation. L'appui offert par la Fédération à ses membres comprend de la formation favorisant l'autogestion, des regroupements d'achats ainsi que des outils de communication et d'information sur les enjeux de l'heure en habitation et au sein du mouvement.

Une organisation démocratique

La FECHIMM est un acteur dont le fonctionnement prend racine dans la participation démocratique de milliers de citoyennes et de citoyens. Tout comme une coopérative d'habitation, elle est régie par la Loi sur les coopératives. Elle est gérée par ses membres et financée en grande partie par ceux-ci.

L'assemblée générale des membres se réunit une ou deux fois par année afin de définir les orientations fondamentales de la Fédération. Le conseil d'administration, composé de neuf membres de coopératives, est élu par l'assemblée générale et voit à la mise en œuvre des volontés de l'assemblée en collaboration avec la direction générale. Différents comités travaillent également à des mandats particuliers et favorisent la participation individuelle tout au long de l'année.

Favoriser la prise en charge

Dans ses interventions auprès de ses membres, la FECHIMM favorise la prise en charge par des centaines d'administrateurs bénévoles. Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération s'inspire largement des principes suivants: accessibilité pour les ménages à faible revenu, non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, responsabilisation et prise en charge des sociétaires et autonomie de fonctionnement.

Avant-propos

La Fédération salue l'exercice de consultation lancé par la Ville de Montréal au sujet de la requalification du site Bridge-Bonaventure, un projet d'envergure qui va remodeler un secteur stratégique de Montréal.

Alors que sévit une crise du logement qui ne cesse de s'amplifier à cause notamment de la marchandisation du logement, de l'expansion d'Airbnb, de la multiplication des condos, du phénomène des «rénovictions» et de l'embourgeoisement de plusieurs quartiers naguère dits ouvriers ou populaires, la perspective de disposer d'un vaste terrain pour y développer des milliers de logements devrait permettre, en accroissant l'offre, de soulager le fardeau des ménages locataires dont 35,5 % consacrent 30 % et plus de leur revenu pour se loger et 8,5 % d'entre eux jusqu'à 80 % et plus¹. Ce dernier pourcentage correspond à 41 950 ménages, soit l'équivalent de la ville de Rouyn-Noranda. Et outre ce fardeau croissant du coût du logement pour les locataires, ces phénomènes qui influent sur le marché immobilier entraînent en parallèle une hausse de l'itinérance qui a progressé de 12 % au cours des trois dernières années².

Or, loin de contribuer à atténuer la crise du logement, ces grands projets d'aménagement conduisent le plus souvent à l'amplifier. En effet, ceux-ci sont portés par un nombre restreint de promoteurs qui proposent et réalisent un modèle uniforme de développement reposant sur des tours de condos de luxe, des hôtels et des immeubles de bureaux qui s'adressent à une clientèle nantie. Avec la multiplication de ces projets dans les sites faisant l'objet d'une requalification, on peut se demander quelle est la proportion de la population montréalaise qui a les moyens d'en bénéficier. Et à l'inverse on peut s'inquiéter de leur impact négatif sur les couches de la population qui a de plus en plus de difficulté à se loger convenablement.

Les promoteurs immobiliers diront qu'ils n'ont pas pour mission de régler la crise du logement et celle des petits commerçants. Mais la Ville de Montréal, elle, a une responsabilité envers l'ensemble de sa population, particulièrement envers celle qui dispose de moyens limités. Traditionnellement, les administrations municipales priorisent le développement économique et l'augmentation des revenus,

¹ FRAPRU, *Logement et pauvreté au Québec : dossier noir*, 7^e édition, juin 2018.

² BRAUN, Danny, « Les effets de la flambée des prix de l'immobilier sur l'itinérance », *Radio-Canada*, 12 septembre 2019, <https://bit.ly/2kHG8pU>.

dont la plus grande partie provient des taxes. Mais pouvons-nous parler de développement économique quand une portion croissante de la population en est exclue, ce qui conduit à l'accroissement des problèmes sociaux qui, eux, entraînent des coûts que l'ensemble de la société doit assumer : itinérance, délinquance et criminalité, décrochage scolaire, problèmes de santé physique et psychologique, etc.

Par ailleurs, les quartiers limitrophes ont connu leur part de déboires au cours des dernières décennies. D'un côté, comme il a été abondamment rappelé lors des consultations sur le secteur des Faubourgs, le quartier Ville-Marie a subi la destruction de centaines de logements ouvriers. Or, l'aménagement de nouveaux quartiers dans les sites de Radio-Canada et Bridge-Bonaventure peut justement donner l'occasion de faire un certain « rattrapage » et de compenser pour ces pertes. Les attentes actuelles sont d'autant plus grandes que la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels n'y a pas donné les résultats escomptés. Selon un bilan dressé par le Comité logement Ville-Marie, entre 2005 et 2017, sur 24 754 logements mis en chantier dans l'arrondissement, seuls 942 logements sociaux et communautaires ont été réalisés, soit une proportion de 3,8 %³. Quant au quartier Pointe-Saint-Charles, l'érection de Griffintown a été vécue comme un traumatisme, et les organismes du quartier craignent que cet exemple, dont on reconnaît aujourd'hui les profondes lacunes⁴, ne soit reproduit dans le secteur Bridge-Bonaventure.

Montréal est en train de se transformer à la vitesse grand V. Cette tendance ne se limite pas uniquement à l'apparition de nouveaux quartiers dans divers secteurs de la ville, tels que Ville-Marie, Côte-des-Neiges, Lachine, etc. De fait, l'émergence de nouveaux développements « contamine » non seulement les quartiers limitrophes, mais aussi ceux situés au-delà. C'est l'ensemble de la ville de Montréal qui subit les contrecoups de ces projets majeurs d'aménagement et risque de reproduire le modèle des autres grandes villes américaines et européennes en ne devenant accessible qu'aux mieux nantis et en refoulant de plus en plus loin les couches de la population qui n'auront plus les moyens d'y vivre, alors que ce sont elles qui l'ont édifiée.

Une occasion à saisir

Le bien public au service de la communauté

Cela étant, la requalification du secteur Bridge-Bonaventure représente une occasion de « faire autrement » et de mettre en place des mesures pouvant pallier les effets néfastes appréhendés et faire face à la crise du logement. De fait, deux facteurs présentent des perspectives encourageantes :

- l'engagement du gouvernement fédéral, en vertu de la Stratégie nationale sur le logement, de transférer à coût faible ou nul des terrains lui appartenant à des fournisseurs de logements

³ COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE, « Bilan de l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels dans l'arrondissement de Ville-Marie (2005-2017), février 2019.

⁴ GIRARD, Mario, « Les leçons de Griffintown », *La Presse*, 6 juin 2019 : <https://bit.ly/2mOJZlw>.

communautaires et abordables; or, dans le secteur Bridge-Bonaventure, le gouvernement fédéral, soit la Société immobilière du Canada (SIC), dispose d'un tel terrain;

- l'application par la Ville d'un droit de préemption sur plusieurs lots compris dans le secteur Bridge-Bonaventure, notamment sur celui qui appartient à la SIC, un outil précieux pour influencer de façon significative sur l'aménagement du secteur avec une vue d'ensemble qui tient compte des besoins de la population montréalaise, particulièrement de celle des quartiers limitrophes, en termes de logement et de services.

Les astres seraient donc alignés pour permettre d'y développer un milieu de vie à vocation publique et collective. À cette fin, la FECHIMM reprend à son compte la recommandation commune des organismes communautaires de Pointe-St-Charles et de Ville-Marie, à savoir :

Recommandation 1

Que la Ville utilise son droit de préemption et réclame du gouvernement fédéral qu'il applique la mesure annoncée dans la Stratégie nationale sur le logement selon laquelle il peut transférer les terrains lui appartenant (ici à la Société immobilière du Canada) à des organismes coopératifs et sans but lucratif afin qu'ils servent exclusivement à la réalisation de logements sociaux et communautaires pour un milieu de vie 100 % collectif et entièrement retiré du marché spéculatif.

Un nombre important de logements sociaux et communautaires assurerait, entre autres choses, une meilleure cohésion et une meilleure intégration socioéconomique avec les quartiers voisins. Ainsi, la FECHIMM tient pour acquis que, dans l'ensemble du secteur, là où s'érigeront des projets résidentiels, la Ville appliquera son règlement sur une métropole mixte⁵ afin d'y imposer la réalisation de logements sociaux et familiaux dans le site même. En d'autres termes, les promoteurs privés ne devraient pas pouvoir se dispenser de réaliser des logements sociaux dans le secteur Bridge-Bonaventure en échange du versement d'une contribution financière.

Recommandation 2

Que la Ville applique, dans l'ensemble du secteur, son futur règlement sur une métropole mixte afin d'y imposer la réalisation de logements sociaux et familiaux, et ce, dans le site même.

L'utilité d'une fiducie foncière

Étant donné l'importante dimension du terrain, celui-ci se prêterait bien à la création d'une fiducie foncière qui permettrait, entre autres choses, d'assurer la pérennité et le maintien du statut non spéculatif des logements sociaux et communautaires réalisés de même que de contribuer à l'implantation de services collectifs, notamment une école, répondant aux besoins des résident.e.s du secteur. Rappelons que Montréal a d'ailleurs été le siège d'un colloque international sur les fiducies

⁵ Règlement qui va lui aussi bientôt faire l'objet d'une consultation par l'OCPM.

foncières en avril dernier à l'initiative de la Communauté Milton Parc, qui elle-même gère une copropriété communautaire. La formule de la fiducie foncière comme outil de développement communautaire global est également considérée pour le réaménagement du secteur Louvain dans Ahuntsic.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal favorise, dans les secteurs où elle s'est dotée d'un droit de préemption, la cession à une fiducie foncière communautaire dans le but d'assurer la pérennité des logements sociaux et communautaires qui y seront réalisés et d'y favoriser un développement socioéconomique intégré répondant aux besoins des résident.e.s.

Recommandation 4

Que le développement immobilier aille de pair avec l'implantation de services collectifs, tels qu'écoles, centre communautaire et de loisir, de commerces de proximité, particulièrement en termes de ressources alimentaires; et que l'offre réponde aux besoins des résident.e.s actuel.le.s du quartier et non pas uniquement à ceux de la clientèle mieux nantie appelée à s'y établir.

L'importance des coopératives d'habitation

Par ailleurs, depuis quelques années, la FECHIMM constate que la formule coopérative se trouve de moins en moins représentée dans le paysage du logement communautaire. Il faut dire que l'application de l'inclusion passe souvent par la réalisation de projets « clé en main ». Or, le développement de coopératives repose sur l'engagement d'un groupe de personnes prêtes à se mobiliser pendant un processus assez long et qui définissent elles-mêmes leur projet de façon démocratique. Le développement de projets « clé en main », c'est-à-dire par le haut, va donc à l'encontre de la dynamique coopérative. C'est notamment l'une des raisons pour lesquelles les coopératives ne représentent plus que 23,3 % des logements sociaux à Montréal contre 30 % pour les OSBL et 35 % pour les HLM⁶. D'autre part, les coopératives s'adressent majoritairement aux familles et font appel au volet 1 du programme AccèsLogis. Or, au cours de la période 2005-2017, seulement 2 % des logements sociaux réalisés dans l'arrondissement de Ville-Marie comptaient trois chambres à coucher et plus, contre 14 % dans l'ensemble de la ville et 32 % de l'ensemble du parc montréalais⁷.

Il ne s'agit pas ici d'affirmer qu'un mode de tenure est meilleur qu'un autre. Chacun a son utilité et répond à des besoins particuliers. Il faut reconnaître également que ce ne sont pas tous les ménages qui ont l'intérêt et les compétences pour s'engager dans la gestion d'une coopérative. Il demeure toutefois que la demande pour obtenir un logement en coopérative reste très élevée, surtout de la part des familles, et que les coopératives représentent pour les locataires qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété la meilleure formule pour exercer un contrôle sur leurs conditions de logement.

⁶ VILLE DE MONTRÉAL, Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire, 31 décembre 2017.

⁷ COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE, *op. cit.*

Recommandation 5

Que la Ville favorise dans une vaste proportion le développement de logements familiaux de trois chambres à coucher et plus et, ce faisant, soutienne le développement de coopératives d'habitation.

L'impact sur les quartiers avoisinants

Sur un autre plan, afin de prévenir dans les arrondissements voisins l'effet d'embourgeoisement que l'émergence d'un nouveau quartier devrait entraîner, la Ville devrait immédiatement y planifier la réalisation de logements sociaux. L'exemple de Parc-Extension, en train de subir de plein fouet les retombées de la construction du nouveau campus MIL de l'Université de Montréal, devrait faire réfléchir. Bien que l'Université et la Ville aient prévu construire quelques centaines de logements sociaux et communautaires dans le site même du campus MIL, c'est aussi à Parc-Extension que l'on aurait dû commencer à en réaliser ainsi qu'en témoigne un article tiré du dossier de la revue *Relations* sur les villes solidaires, également paru dans *Le Devoir*⁸.

Recommandation 6

Concurremment avec la planification du secteur Bridge-Bonaventure, que la Ville planifie la réalisation de logements sociaux et communautaires dans les quartiers voisins de façon à y limiter les impacts de l'embourgeoisement qui découle de l'aménagement d'un nouveau quartier.

Une fiscalité différenciée

Cela étant, le secteur du logement communautaire n'échappe pas lui non plus aux pressions spéculatives qui entraînent des hausses d'évaluation foncière et, par conséquent, des augmentations de taxes qui se répercutent sur les loyers de ménages qui ne bénéficient pas d'une subvention. En effet, les coopératives d'habitation sont évaluées de la même façon que le secteur privé à but lucratif, alors qu'elles existent avant tout dans le but de fournir des logements abordables à des ménages à revenus faibles et modestes et de garantir la mixité sociale dans les quartiers, y compris au centre-ville de Montréal.

Or ce qui distingue fondamentalement les coopératives d'habitation et les propriétaires privés, c'est la possibilité pour ces derniers de réaliser un gain en capital substantiel, entièrement ou partiellement exonéré d'impôt, lors de la revente de leurs immeubles. C'est d'ailleurs le marché de la revente avec gain en capital qui alimente en grande partie la spéculation immobilière. Les coopératives d'habitation à possession continue, de leur côté, ne peuvent être vendues.

⁸ VAN NESTE, Sophie, et ROYER, Jean-Philippe, « Pièges et défis des quartiers urbains écologiques », *Relations*, octobre 2019.

C'est pourquoi nous sollicitons de la Ville de Montréal qu'elle demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives d'habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

Il s'agirait d'une mesure peu coûteuse pour la Ville et qui pourrait d'ailleurs être largement compensée si celle-ci se dotait de nouvelles sources de revenus comme celles que nous suggérons plus haut. De fait, sur un budget de l'ordre de 5,5 milliards de dollars, l'impact d'une telle mesure est minime, le total des taxes foncières prélevées auprès des coopératives ne constituant que 0,03 % du budget de la ville. Néanmoins, l'impact pour une coopérative d'une modulation à 50 % du taux de taxation correspond à un accroissement de revenus de près de 10 % annuellement.

Recommandation 7

Que la Ville demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur statut non spéculatif.

Les obstacles à surmonter

En dépit des perspectives stimulantes que laisse entrevoir le potentiel du secteur Bridge-Bonaventure, un obstacle de taille se dresse. En effet, au moment d'écrire ces lignes, le gouvernement du Québec a interrompu, pour la première fois depuis 1997, le financement permettant de poursuivre le développement de logements sociaux et communautaires, se contentant d'assurer la réalisation des projets engagés sous l'ancien gouvernement. Jusqu'ici, rien ne filtre quant à son intention de relancer le programme AccèsLogis. Bien que Montréal ait obtenu, avec le statut de métropole, les pleins pouvoirs pour ce qui est du développement en matière de logement, la Ville doit néanmoins pouvoir compter sur le soutien financier des autres paliers de gouvernement. Quant au gouvernement fédéral, jusqu'ici sa Stratégie nationale sur le logement n'a pas donné les résultats escomptés, notamment parce qu'une entente n'a toujours pas été conclue avec le gouvernement du Québec pour sa mise en œuvre. Les deux ordres de gouvernement se lancent la balle. Pendant ce temps, la crise du logement perdure.

Recommandation 8

Que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès des deux ordres de gouvernement supérieurs afin que ceux-ci parviennent rapidement à une entente permettant d'assurer le financement des milliers de logements sociaux et communautaires potentiellement réalisables dans les sites en requalification.

L'enjeu du stade de baseball

Le secteur Bridge-Bonaventure est sur la sellette depuis déjà un certain temps, car il s'agit du site ciblé pour l'érection d'un stade de baseball. Avant d'autoriser un tel projet, la Ville devrait en analyser les conséquences sur le secteur lui-même et, là encore, sur les quartiers environnants. Des précédents existent qui devraient inciter à la prudence.

Tout d'abord, il faut préciser que le terrain visé pour l'implantation du stade est précisément celui qui appartient à la SIC. Comme il a été mentionné ci-dessus, ce terrain devait plutôt être réservé pour la réalisation de logements sociaux et communautaires en vertu de la Stratégie nationale sur le logement. Il serait choquant qu'un bien public soit cédé à des intérêts privés à des fins de divertissement plutôt que réservé pour la réalisation de logements et de services publics.

Se pose aussi de façon cruciale la question du financement. La construction d'un nouveau stade à Montréal devrait-elle bénéficier de fonds publics? Pour mousser leur projet, les promoteurs privés en font toujours miroiter les retombées économiques, ce qui justifie à leurs yeux l'injection de fonds publics s'ajoutant à leurs propres investissements. Or, selon plusieurs économistes cités dans le journal *Les Affaires*, tant de droite que de gauche, les retombées de tels investissements publics dans la construction de stades sont le plus souvent faméliques et, de toute façon, ce ne sont pas les contribuables qui en tirent profit, au contraire⁹. À Calgary, récemment, pour favoriser la construction d'un nouvel amphithéâtre, le conseil municipal a autorisé une subvention de 275 M\$... mais a réduit de 60 M\$ le budget des services, notamment les services d'autobus, de train, d'incendie ainsi que le logement social¹⁰. Ainsi, il nous apparaît que, dans l'ordre des priorités, la réalisation de logements sociaux et communautaires l'emporte de beaucoup sur celle d'un stade de baseball. Il serait odieux que des fonds publics pouvant servir à fournir des logements aux ménages démunis soient plutôt détournés pour un projet de stade.

L'autre inquiétude que soulève la construction d'un stade dans le secteur Bridge-Bonaventure, c'est le fait que, là encore, il s'agit d'un facteur d'embourgeoisement important. On peut citer l'exemple du stade construit pour l'équipe des Nationals de Washington, réalisé au coût de 693 M\$, selon le modèle utilisé par des villes comme ... *Détroit, Denver, San Francisco et Baltimore, où la construction de nouvelles infrastructures sportives a contribué à relancer des quartiers autrefois délabrés ou carrément abandonnés*. À Washington, c'est le quartier *Riverfront*, présentant beaucoup de similitudes avec le secteur Bridge-Bonaventure, car il longe une rivière, qui a connu une transformation complète avec l'apparition de condos, de restaurants et de bars et l'arrivée d'une toute nouvelle population¹¹. Pour ce qui est de Montréal, on peut craindre de telles conséquences non seulement pour le secteur Bridge-Bonaventure, mais aussi pour les quartiers environnants de façon à stimuler la consommation des

⁹ LES AFFAIRES, Ces stades qui gangrènent les fonds publics, 30 juillet 2016 : <https://bit.ly/2lhVkkL>.

¹⁰ DROUIN, Jeff, « La ville de Calgary a ébranlé plusieurs personnes », *Dans les coulisses*, 30 juillet 2019 : <https://bit.ly/2mvdhfi>.

¹¹ DE FOY, Marc, « Revitalisation de quartiers par le baseball : Les Nationals de Washington ont le stade que les Expos n'ont jamais eu », *Journal de Montréal*, 18 juillet 2018 : <https://bit.ly/2IjZJN2>.

amateurs de baseball. On peut déjà voir la transformation des artères commerciales dans des quartiers tels que Verdun et Ville-Émard. Et comment pourra-t-on empêcher le phénomène Airbnb, déjà dévastateur dans les quartiers centraux, d'exploser pour répondre à la demande accrue que va susciter une nouvelle offre sportive? N'est-ce pas d'ailleurs ce que recherchent les promoteurs de tels projets et leur principal argumentaire pour les justifier, à savoir qu'ils vont contribuer à l'augmentation du tourisme? À une époque justement où l'on remet en question le tourisme comme facteur de développement durable et où l'on constate les dégâts qu'il entraîne pour les populations locales, le patrimoine et les milieux naturels, il y a lieu ici encore de déterminer si la construction d'un stade de baseball va contribuer de façon positive au développement de Montréal ou ne va pas plutôt accroître les problèmes sociaux auxquels la Ville doit faire face.

Enfin, alors que l'urgence climatique vient d'être déclarée par l'ONU, il faut aussi se pencher sur l'impact environnemental qu'il peut engendrer, particulièrement avec une circulation automobile accrue. En ce sens, un nouveau stade à Montréal serait-il compatible avec l'engagement pris ce mois-ci par notre mairesse à l'ONU de réduire de 55 %, par rapport au niveau de 1990, les émissions de gaz à effet de serre (GES) de sa ville d'ici 2030 ? Les villes sont en première ligne dans la lutte contre les changements climatiques, rappelle-t-elle, et sont capables d'en faire plus.

La mairesse de Montréal, qui s'exprimait au nom des grandes villes du monde dans le cadre du Sommet Action Climat, a expliqué que ce sont les gestes faits dans les villes qui auront le plus d'impact sur la réduction des GES¹².

Enfin, à plusieurs reprises, la mairesse Plante a affirmé que son administration saurait se tenir debout face aux promoteurs afin de défendre le bien commun¹³. Il est à espérer qu'elle adoptera la même attitude face aux promoteurs qui souhaitent s'approprier un terrain public pour y ériger un stade dont les retombées risquent d'être nocives pour la population locale et les quartiers environnants.

Recommandation 9

Que la Ville de Montréal rejette le projet de construction d'un stade de baseball dans le secteur Bridge-Bonaventure.

L'accessibilité universelle

L'apparition de milliers de nouveaux logements principalement réalisés dans des immeubles en hauteur, autant dans le secteur privé que communautaire, est un élément positif en termes d'accessibilité universelle, puisqu'elle va permettre d'augmenter considérablement l'offre de logements accessibles et adaptés.

¹² <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1312685/valerie-plant-parlera-villes-monde-climat-onu>.

¹³ Notamment lors du conseil municipal du 20 août dernier, en lien avec le projet de grand parc urbain de l'Ouest-de-l'Île, ainsi que face aux promoteurs de la sixième tour du projet immobilier du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants : <https://bit.ly/2I0IDH3>.

Montréal dispose depuis 2011 d'une [politique d'accessibilité universelle](#), en vertu de laquelle la Ville s'engage à *...intégrer l'accessibilité universelle à toutes les étapes de décisions et de mise en œuvre des diverses activités municipales*. Il serait impératif que la Ville applique rigoureusement sa propre politique dans le secteur Bridge-Bonaventure, qui présente de nombreux défis, et en fasse un quartier exemplaire à cet égard.

La politique comporte quatre axes d'intervention, dont l'axe architectural et urbanistique. Dans un quartier enclavé comme l'est le secteur Bridge-Bonaventure, une attention particulière devra être apportée à la question de l'accessibilité universelle, particulièrement en matière de déplacements. Dans ce cas-ci, l'accessibilité universelle ne doit pas se limiter aux aménagements dédiés aux personnes à mobilité réduite, qui peuvent bénéficier du transport adapté, mais aussi à celles qui présentent d'autres types de limitations fonctionnelles, notamment sur le plan visuel et auditif. À titre d'exemple, nous comprenons mal que les intersections, particulièrement dans les grandes artères, ne soient pas toutes dotées de feux sonores. La procédure pour en obtenir exige qu'une demande à cet effet soit faite par un.e individu.e, et le traitement de celle-ci demande plusieurs mois sinon plusieurs années. Le processus devrait être inversé et, plutôt que d'attendre les demandes individuelles, la Ville devrait elle-même prendre l'initiative d'installer de tels feux à toutes les intersections qui disposent de feux de circulation.

Recommandation 10

Que la Ville de Montréal fasse du secteur Bridge-Bonaventure un quartier exemplaire en termes d'accessibilité universelle par l'application rigoureuse de sa Politique à cette fin et qu'elle prévienne des types d'aménagement urbain diversifiés pour répondre aux différentes limitations fonctionnelles, par exemple des feux sonores à toutes les intersections qui disposent de feux de circulation.

Une attention particulière aux besoins des Autochtones

Selon le recensement de 2016, 18,3 % des ménages autochtones éprouvent des besoins impérieux en matière de logement par rapport à 12,4 % des ménages non autochtones. Pour réduire l'écart entre ces taux, ce sont 38 000 ménages autochtones qui auraient besoin d'un soutien en milieu urbain et rural et dans les régions nordiques.

Les Autochtones sont aussi surreprésentés dans la population itinérante. De fait, en 2018, ils comptaient pour 12 % de la population itinérante « visible » à Montréal, alors qu'ils ne représentent que 0,6 % de la population générale.

C'est pourquoi la FECHIMM, en plus d'adopter à son assemblée annuelle 2019 une résolution indiquant sa solidarité avec les besoins en logement des peuples autochtones, a aussi appuyé la résolution du Caucus autochtone de l'Association canadienne en habitation et rénovation urbaine (ACHRU). Celle-ci exige du gouvernement fédéral l'élaboration d'une stratégie qui intègre l'objectif d'élever les standards de l'habitation autochtone à ceux que connaît l'ensemble des Canadiens et Canadiennes d'ici dix ans.

Une attention particulière aux besoins en logement des Autochtones s'impose d'autant plus dans le secteur Bridge-Bonaventure que le quartier Ville-Marie, le Sud-Ouest et Verdun sont des secteurs privilégiés d'établissement pour ces derniers. Outre le logement, la population autochtone y est desservie par certains services, tels que le CPE Le Soleil levant, le centre de réinsertion à l'emploi et aux études Ivirtivik à l'intention des jeunes Inuit et l'organisme d'hébergement et de services de réintégration sociale Projets autochtones du Québec. Elle a toutefois perdu une ressource importante avec la fermeture récente du refuge Open Door. Il est à déplorer, par ailleurs, que 14 personnes itinérantes fréquentant le square Cabot soient décédées depuis cette fermeture¹⁴.

Il importe donc que la réalisation de logements afin de répondre aux besoins spécifiques de la population autochtone s'accompagne de services culturellement adaptés et même d'institutions pouvant promouvoir l'apport autochtone à la société. C'est d'ailleurs ce qui ressort d'une étude réalisée en 2018 sous la supervision du Réseau pour la stratégie urbaine de la communauté autochtone à Montréal, du Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal et du Secrétariat aux affaires autochtones de Montréal¹⁵.

Recommandation 11

Que le gouvernement fédéral élabore une stratégie qui intègre l'objectif d'élever les standards de l'habitation autochtone à ceux que connaît l'ensemble des Canadiens d'ici dix ans.

Recommandation 12

Que la réalisation de logements afin de répondre aux besoins spécifiques de la population autochtone s'accompagne de services culturellement adaptés et d'institutions pouvant promouvoir l'apport autochtone à la société.

¹⁴ CURTIS, Christopher, « Advocates call for action after 14th death in Cabot Square », *The Gazette*, 19 septembre 2019 : <https://bit.ly/2lqBvkb>.

¹⁵ LATIMER, Éric, BORDELEAU, François, et MÉTHOT, Christian, *Besoins exprimés et préférences en matière de logement des utilisateurs autochtones de ressources communautaires sur l'île de Montréal*, février 2018 : <https://bit.ly/2my0HWb>.

Liste des recommandations

Recommandation 1

Que la Ville utilise son droit de préemption et réclame du gouvernement fédéral qu'il applique la mesure annoncée dans la Stratégie nationale sur le logement selon laquelle il peut transférer les terrains lui appartenant (ici à la Société immobilière du Canada) à des organismes coopératifs et sans but lucratif afin qu'ils servent exclusivement à la réalisation de logements sociaux et communautaires pour un milieu de vie 100 % collectif et entièrement retiré du marché spéculatif.

Recommandation 2

Que la Ville applique, dans l'ensemble du secteur, son futur règlement sur une métropole mixte afin d'y imposer la réalisation de logements sociaux et familiaux, et ce, dans le site même.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal favorise, dans les secteurs où elle s'est dotée d'un droit de préemption, la cession à une fiducie foncière communautaire dans le but d'assurer la pérennité des logements sociaux et communautaires qui y seront réalisés et d'y favoriser un développement socioéconomique intégré répondant aux besoins des résident.e.s.

Recommandation 4

Que le développement immobilier aille de pair avec l'implantation de services collectifs, tels qu'écoles, centre communautaire et de loisir, de commerces de proximité, particulièrement en termes de ressources alimentaires; et que l'offre réponde aux besoins des résident.e.s actuel.le.s du quartier et non pas uniquement à ceux de la clientèle mieux nantie appelée à s'y établir.

Recommandation 5

Que la Ville favorise dans une vaste proportion le développement de logements familiaux de trois chambres à coucher et plus et, ce faisant, soutienne le développement de coopératives d'habitation.

Recommandation 6

Concurremment avec la planification du secteur Bridge-Bonaventure, que la Ville planifie la réalisation de logements sociaux et communautaires dans les quartiers voisins de façon à y limiter les impacts de l'embourgeoisement qui découle de l'aménagement d'un nouveau quartier.

Recommandation 7

Que la Ville demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur statut non spéculatif.

Recommandation 8

Que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès des deux ordres de gouvernement supérieurs afin que ceux-ci parviennent rapidement à une entente permettant d'assurer le financement des milliers de logements sociaux et communautaires potentiellement réalisables dans les sites en requalification.

Recommandation 9

Que la Ville de Montréal rejette le projet de construction d'un stade de baseball dans le secteur Bridge-Bonaventure.

Recommandation 10

Que la Ville de Montréal fasse du secteur Bridge-Bonaventure un quartier exemplaire en termes d'accessibilité universelle par l'application rigoureuse de sa Politique à cette fin et qu'elle prévoie des types d'aménagement urbain diversifiés pour répondre aux différentes limitations fonctionnelles, par exemple des feux sonores à toutes les intersections qui disposent de feux de circulation.

Recommandation 11

Que le gouvernement fédéral élabore une stratégie qui intègre l'objectif d'élever les standards de l'habitation autochtone à ceux que connaît l'ensemble des Canadiens d'ici dix ans.

Recommandation 12

Que la réalisation de logements afin de répondre aux besoins spécifiques de la population autochtone s'accompagne de services culturellement adaptés et d'institutions pouvant promouvoir l'apport autochtone à la société.