

**CONSTRUIRE DES COMMUNAUTÉS SOLIDAIRES, INCLUSIVES ET DURABLES DANS
DES CENTRES URBAINS PROSPÈRES ET INNOVANTS.**

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

**POUR UNE VISION DU RÔLE CENTRAL DE L'HABITATION DANS LE DÉVELOPPEMENT SOCIOÉCONOMIQUE
DES CENTRES URBAINS.**

MÉMOIRE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION POPULAIRE DE L'EST DE MONTRÉAL (SHAPEM)

DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

LE MERCREDI 16 OCTOBRE 2019

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
2. QUI SOMMES-NOUS?	3
3. LA NATURE DE NOTRE CONTRIBUTION A LA REFLEXION ENTOURANT L'ELABORATION DU REGLEMENT POUR UNE METROPOLE MIXTE	5
PRINCIPE 1. LE ROLE FONDAMENTAL DE L'HABITATION DANS LE DEVELOPPEMENT DE QUARTIERS REELLEMENT MIXTE ET INCLUSIF	6
PRINCIPE 2. COMMENT CREER DU LOGEMENT ABORDABLE A LONG TERME DANS DES ZONES URBAINES EN CONSTANTE TRANSFORMATION ?	7
A. LA DEFINITION DU LOGEMENT ABORDABLE	7
B. L'ENJEU FONDAMENTAL DE LA SOUSTRACTION PERMANENTE DU MARCHE PAR LA PROPRIETE A LONG TERME	7
C. DES MODELES DE LOGEMENTS ABORDABLES MOINS SPECULATIFS	8
D. L'ENJEU POUR LES FAMILLES	8
PRINCIPE 3. L'IMPORTANCE DE FAVORISER LA CONSTRUCTION ET LA TRANSFORMATION DE LOGEMENTS EXISTANTS EN LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PLUTOT QUE L'AIDE A LA PERSONNE	8
A. L'IMPORTANCE D'ACQUERIR DES LOGEMENTS EXISTANTS POUR INNOVER, AMPLIFIER L'IMPACT ET AINSI TRANSFORMER LE TERRITOIRE	8
B. LA TENDANCE VERS L'AIDE A LA PERSONNE	9
CONCLUSION	10

1. Introduction

La Ville de Montréal a lancé une consultation publique afin de permettre à tous les montréalaises et montréalais de donner leur point de vue et de contribuer à l'élaboration du **Règlement pour une métropole mixte** mieux connue sous le nom 20/20/20.

La Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM) accueille favorablement ce projet de règlement. Nous sommes particulièrement enthousiastes que l'administration montréalaise ait enfin les pouvoirs de régler en la matière et qu'elle vise à s'en servir pour obtenir un «**effet structurant en stimulant la construction de logements sociaux, abordables et familiaux**» (Règlement pour une métropole mixte, Ville de Montréal, page 2).

Entre 2005 et 2008, la SHAPEM a réalisé deux projets d'habitation sous l'impulsion de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Un premier projet de 40 logements abordables (Logement abordable Québec) sur le site de l'ancienne usine Lavo au cœur du quartier Hochelaga-Maisonneuve et un deuxième projet de 55 logements sociaux (Accès Logis) et 23 abordables (Logement abordable Québec) sur le site de l'ancienne Biscuiterie Viau (photo ci-jointe) Plus de dix ans plus tard, ce sont 118 ménages qui ont pu assurer leur ancrage dans leur quartier et ainsi sécuriser leur appartenance à leur communauté.



Notre action dans les quartiers de l'Est de Montréal va bien au-delà de ces projets d'inclusion et nous tenons à exposer **ce que le Règlement peut faire pour les communautés, mais également ce sur quoi il peut être bonifié et ce qu'il ne pourra pas faire seul**. C'est pourquoi le présent document donne le point de vue de notre organisation en prenant une approche globale où l'habitation est considérée comme un élément fondamental contribuant au développement socioéconomique, principalement dans les grands centres urbains. Nous apportons également quelques recommandations plus opérationnelles.

En conséquence, nous allons d'abord présenter qui nous sommes et notre vision de l'habitation communautaire. Nous définirons ensuite la nature de notre contribution à la réflexion entourant l'élaboration du règlement. C'est à ce moment que nous appuierons les éléments d'analyse, les pistes de réflexion et les recommandations de nos différents partenaires qui ont présenté des mémoires qui méritent toute votre attention. Enfin, nous apporterons nos idées concernant trois grands principes fondamentaux, soit : le rôle de l'habitation pour un développement territorial mixte, comment créer du logement abordable à long terme dans des zones urbaines en constantes transformation ? et l'importance de favoriser la construction et la transformation de logement existants en logement sociaux et communautaires plutôt que l'aide à la personne.

2. Qui sommes-nous?

Pour bien comprendre ce que nous allons énoncer, il faut comprendre minimalement ce que nous sommes. La Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, couramment appelée la SHAPEM, est une entreprise sans but lucratif d'économie sociale qui a été fondée, il y a 31 ans, en 1988. Nous avons 3 types d'activité :

- Nous sommes **propriétaires** de nombreux immeubles résidentiels;
- Nous sommes **gestionnaires** d'immeubles résidentiels pour des tiers;
- Et nous sommes engagés dans un processus de «**recherche et développement**» à partir de la synergie entre notre parc immobilier, la condition socioéconomique de nos résidents et celle des communautés dans lesquelles sont situés nos immeubles.

Notre parc immobilier, en propriété et en gestion, totalise **1750 logements dont 982 qui nous appartiennent en propre. Ceci représente des actifs sous gestion d'environ 200M\$. La valeur des immeubles nous appartenant dépasse maintenant le 100M\$.** Soulignons également que 415 des 982 logements nous appartenant ont été acquis en dehors des programmes gouvernementaux à l'aide de capital de risque patient (Fonds d'investissement de Montréal¹ et Fonds d'investissement social en habitation²) ou de financement « sympathique à notre mission » (SHDM, communautés religieuses ou fonds de développement local). Notre parc immobilier est situé dans 7 arrondissements de Montréal, dont certains comptent parmi les zones urbaines les plus pauvres au Canada (par exemple l'arrondissement de Montréal-Nord et certains secteurs de Hochelaga-Maisonneuve). Pour notre fonctionnement, nous ne recevons aucune subvention.

Très rapidement dans notre histoire, face aux défis gigantesques de revitalisation urbaine et de requalification territoriale auxquels nous étions confrontés, nous avons élargi notre mission afin de poser un diagnostic plus juste amenant des réponses plus structurantes et pérennes aux problématiques socioéconomiques devant lesquelles nous étions placés. De là a émané une mission singulière qui a été très structurante pour notre développement. Cette mission consiste à :

Participer à la revitalisation et à la dynamisation urbaine et sociale de l'Est de Montréal, au bénéfice de la communauté et en collaboration avec les agents économiques et sociaux, en réalisant des projets d'habitation et des projets immobiliers, pour et avec la population locale, et en offrant des logements de qualité aux ménages à faible et moyen revenu.

Finalement, la poursuite de cette mission, avec des projets de plus en plus difficiles et complexes, a fait évoluer la vision de notre action. Avec les années, cette vision de notre contribution s'est progressivement élargie passant :

- D'abord par un moyen pour aider les individus et les familles à contrer les effets de la pauvreté. Cible : les individus et les familles démunis.
- Pour ensuite devenir un outil permettant la revitalisation urbaine et sociale de zones particulièrement détériorées. Cible : les immeubles en déroute pour aider les individus et les familles démunis et ce, avec des partenaires innovateurs.
- Pour finalement devenir un élément structurant qui permet de **construire des communautés solidaires, dynamiques et inclusives dans une perspective de transformation sociale (et non seulement de services) et de développement socioéconomique. L'habitation n'étant pas une fin en soi mais un moyen d'ancrer des actions territoriales structurantes.** Cible : des zones urbaines en difficulté, à partir des immeubles en déroute, pour participer, avec la population du territoire visé et les acteurs du milieu, à la co-construction d'une nouvelle dynamique socioéconomique dont nos résidents sont les premiers bénéficiaires.

¹ Le Fonds de solidarité FTQ, la Fondation Lucie et André Chagnon et le Mouvement Desjardins, notamment, investissent en capital de risque patient dans le Fonds d'investissement de Montréal, couramment appelé FIM.

² Le Fonds d'investissement social en habitation, ou FISHA, a cessé ses activités il y a une vingtaine d'années. Ce fonds était entre autres alimenté par la Société d'habitation et de développement de Montréal (ou SHDM), des communautés religieuses et l'Université McGill.

3. La nature de notre contribution à la réflexion entourant l'élaboration du Règlement pour une métropole mixte

La SHAPEM est très impliquée dans différentes instances qui se préoccupent du développement territorial, de la lutte à la pauvreté et à l'exclusion et des différentes transitions que vivent nos villes et nos quartiers (économiques, écologiques, sociologiques, démographiques, etc). Nous sommes notamment des membres très actifs et engagés dans 2 tables de quartier (Hochelaga-Maisonneuve et Montréal-Nord), les 2 zones RUI de ces quartiers, le RAPSIM et membre et partenaire du GRT Bâtir son quartier depuis plusieurs décennies. Nous partageons également plusieurs préoccupations mises de l'avant par d'autres organismes d'habitation et de développement local tels qu'Interloge Centre-Sud, le Mainbourg, Hapopex, Loggia pour ne nommer que ceux-là.

Nous partageons une grande partie des recommandations de ces acteurs concernés par les questions d'habitation, notamment sur les éléments suivants :

- *Calcul du nombre d'unité ;*
 - *Que le calcul prévu dans la stratégie de 2005 soit priorisé afin de maximiser le nombre d'unité en logement social. La Ville devrait revoir le paramètre prévu dans ce Règlement afin que ce soit bien 20% du total d'unités d'un même projet qui soient attribués au logement social.*
 - *Le calcul des unités ou des sommes à céder en compensation devrait se faire sur l'ensemble d'un projet et non sur chaque phase séparément. Il faut donc empêcher les promoteurs de morceler les sites pour déjouer le Règlement.*
- *Que le Règlement rende plus attrayant d'inclure les projets sur site que de payer une compensation financière par des solutions telles que :*
 - *Que la hauteur de la compensation financière soit majorée pour inciter les promoteurs à céder des terrains à des fins de logements sociaux ;*
 - *Qu'une trop petite superficie du terrain ne soit pas une raison de refus suffisante;*
 - *Que le traitement des projets sociaux soit accéléré pour ne pas nuire aux promoteurs ;*
 - *Que la Ville conserve un pouvoir de négociation lorsque des modifications réglementaires sont demandées par le promoteur ;*
 - *Que la Ville de Montréal exige une démonstration, tant du promoteur que des acteurs du logement communautaire, que l'inclusion sur site est impossible.*
- *Lorsque la compensation est la solution privilégiée :*
 - *Que soit prévu un mécanisme qui permettrait d'impliquer les acteurs locaux dans les décisions impliquant la répartition des sommes amassées.*
 - *Que le rayon géographique et la qualité du site dans lequel le projet de remplacement sera érigé soit défini avec la participation de la communauté.*
- *Que les sites publics mis en disponibilité par la Ville de Montréal et les autres paliers de gouvernement soient développés par des promoteurs sans but lucratif ;*
- *Que l'entrée en vigueur du Règlement et des mesures de transition soit la plus rapide possible :*
 - *Par une harmonisation des paramètres de l'ancienne stratégie avec la nouvelle dès que possible ;*
 - *Par une application dès 2021.*

En complément, notre expérience variée de plus de trente ans, nos réalisations nombreuses et nos succès, le large partenariat³ que nous avons dû développer pour générer ces réussites, nos liens privilégiés avec le monde universitaire qui ont favorisé une réflexion approfondie sur notre pratique et nos analyses nous amène à poser un regard particulier sur le rôle de l'habitation dans le développement socioéconomique des centres urbains. C'est ce que nous souhaitons vous partager.

Nous sommes convaincus que les politiques et les règlements adoptés par la Ville de Montréal peuvent avoir un impact structurant pour préserver la mixité dans nos communautés. Pour y arriver, il faut des mesures concrètes et ce Règlement en est une.

Ces mesures sont d'autant plus importantes lorsque l'on considère que la Ville de Montréal est un lieu important de création de richesse mais également de pauvreté et d'exclusion sociale et que ce phénomène, auquel tous les grands centres urbains sont confrontés, se distribue inégalement sur le territoire.

Principe 1. Le rôle fondamental de l'habitation dans le développement de quartiers réellement mixte et inclusif

Le resserrement du marché locatif, la gentrification des quartiers centraux et la difficulté pour les familles de bien se loger à Montréal sont parmi les facteurs qui expliquent que le phénomène de pauvreté et d'exclusion sociale se distribue de façon de plus en plus inégale sur le territoire métropolitain. L'énoncé du **Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal (04-047)** dit que :

«Montréal se distingue, en matière d'habitation, par son caractère mixte et abordable. La plupart de ses quartiers comportent une offre résidentielle qui permet de répondre à une variété de besoins et de créer des milieux de vie inclusifs. Avec une offre d'habitation diversifiée, Montréal est également bien équipée pour prévenir l'itinérance, lutter contre la pauvreté et l'exclusion et attirer une diversité de travailleurs, d'étudiants et de créateurs qui en alimentent le dynamisme. Ces atouts, Montréal doit les préserver» (action 2.3 du Règlement, p. 4).

Cela dit, les ménages vivant des discriminations ou des difficultés économiques ont tendance à se concentrer dans certaines zones urbaines moins attractives, donc plus abordables, qui se dégradent rapidement sur les plans économique, social et bâti. Cette concentration de pauvreté nuit considérablement au développement du bien-être de la population et de l'ensemble du centre urbain. Cette dynamique systémique de production d'exclusion sociale est très préoccupante et ne peut être contrée que par des interventions sur le marché du logement.

Il est clair que le caractère obligatoire du Règlement à l'échelle de la Ville est un pas significatif vers une mixité sociale réelle et observable dans les quartiers déjà très développés et un outil de planification essentiel pour ceux qui sont en plein développement. C'est pourquoi il nous apparaît très important de se pencher sur les choix qui seront fait avec les Fonds de compensation.

Nous recommandons que dans les quartiers centraux tels que Hochelaga-Maisonneuve, la communauté locale soit impliquée dans le processus et la détermination des critères géographiques (et de qualité) qui détermineront où seront redirigés les projets qui ne peuvent être développés sur site, surtout lorsque l'on considère que les terrains disponibles se font de plus en plus rares.

³ Nous avons plusieurs dizaines de partenaires qui collaborent étroitement avec nous dans la réalisation de notre mission.

Pour les quartiers en développement urbain rapide comme Montréal-Nord, il est clair que le Règlement ne pourra être appliqué en vase clos sans réflexion sur l'intégration au tissu urbain. L'objectif 12 va dans ce sens lorsqu'il énonce la volonté de la Ville «*d'assurer une offre de logement diversifiée et équilibrée qui se réalisera en favorisant aussi une architecture de qualité, en harmonie avec le caractère de chaque lieu et respectueuse de l'environnement*» (Règlement, p. 4). Pour y arriver, **nous recommandons que, face aux défis d'inclusion sociale et de développement urbain en général vécus dans ces quartiers périphériques ;**

- **Le Règlement soit d'autant plus fort et stratégique pour le développement urbain et socioéconomique de ces quartiers d'avenir. Il faut éviter le recours au Fonds de compensation dans les quartiers non-centraux pendant que nous pouvons encore avoir un impact sur le tissu urbain;**
- **Il faudra parallèlement investir massivement nos quartiers avec des services complémentaires en santé, éducation, alimentation, loisirs, emploi, espaces verts et surtout dans l'accès à un réseau de transport visant l'égalité des chances et le droit à la ville.**
- **Il faut donc que les réflexions sur l'implantation de ces nouveaux développements mènent à des investissements dans l'offre existante et future de services ;**
- **Enfin, il faut que ces sites soient vu comme des lieux devant favoriser la cohabitation solidaire, l'inclusion sociale, la coopération entre populations diversifiées et comme étant des lieux privilégiés pour l'ancrage des immigrants et des familles en général.**

Principe 2. Comment créer du logement abordable à long terme dans des zones urbaines en constante transformation ?

A. La définition du logement abordable

La définition de logement abordable utilisée par la Ville pour ce règlement nous semble impossible à défendre dans un contexte aussi spéculatif que celui du logement. Le Règlement dit que : «Distinct du logement social, le logement abordable est un logement privé à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste» (p. 21 du Règlement) alors que la SCHL considère plutôt qu'«un logement est abordable si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt». La définition énoncée dans le Règlement nous apparaît trop floue et ne reflète pas les besoins et les réalités socioéconomiques des ménages montréalais.

D'ailleurs, nos différents partenaires ont fait la démonstration que les logements abordables construits par ce règlement ne seraient pas réellement abordables pour une forte proportion de la population, surtout pour les familles.

Nous recommandons que la Ville revoie sa définition du logement abordable pour respecter la capacité réelle de payer des ménages montréalais.

B. L'enjeu fondamental de la soustraction permanente du marché par la propriété à long terme

Nous sommes d'avis que la soustraction permanente de ces logements abordables du marché par la propriété à long terme (OBNL, COOP, OMH, autres modèles en émergence) est l'unique façon de garantir une accessibilité financière à long terme. Le développement de logement abordable sous une formule privée ne peut la préserver que pour une courte période puisqu'aucun mécanisme n'existe pour contrôler le prix de revente ou les hausses de loyers qu'un propriétaire privé pourrait donner dans les premières 5 années de la

construction. Ainsi, seul le logement à but non lucratif assurerait le maintien, de façon pérenne, des loyers à un niveau réellement abordable, tout en étant cohérents avec les objectifs de mixité à la base de ce Règlement.

Nous recommandons de favoriser les organismes à but non lucratif, sous toutes leurs formes, pour développer les portions abordables.

C. Des modèles de logements abordables moins spéculatifs

Nous venons de dire que nous recommandons de favoriser les OBNL pour développer les portions abordables car c'est le seul moyen de pérenniser l'accessibilité. Dans le cas où la propriété privée serait privilégiée, nous sommes convaincus que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) peut et doit jouer un rôle. Cependant, nous avons des réserves quant à sa forme actuelle. En effet, le programme Accès Condo encourage malgré lui la spéculation et ne bénéficie qu'à une poignée de ménages. Il permet de rendre abordable les logements qu'à l'achat initial. De plus, cette formule est indûment favorisée dans le Règlement concernant la catégorie «abordable» (réduction de 5% des exigences en «logement abordable» quand il y a un programme d'aide à la mise de fonds).

Nous recommandons de favoriser une formule permettant au logement (acheté ou loué) d'être abordable à perpétuité et que des incitatifs soient mis en place pour que ces formules se déploient.

D. L'enjeu pour les familles

La disponibilité des logements familiaux à Montréal est une préoccupation partagée par l'ensemble des instances montréalaises en logement. La Ville de Montréal reconnaît cet enjeu dans ce Règlement. Cependant, les promoteurs ont fait la démonstration que le logement familial qu'ils produisaient n'était souvent pas habité par des familles alors que dans le logement social, cette condition est toujours remplie. C'est donc dire que dans la mouture actuelle, l'obligation d'inclure du logement famille ne veut pas dire que ce sont des familles qui vont pouvoir accéder à ces logements.

Nous recommandons que pour produire des logements de grande taille à des prix véritablement abordables, ces unités soient la propriété d'organismes de logements sociaux et communautaires.

Principe 3. L'importance de favoriser la construction et la transformation de logements existants en logements sociaux et communautaires plutôt que l'aide à la personne

A. L'importance d'acquérir des logements existants pour innover, amplifier l'impact et ainsi transformer le territoire

Pour développer du logement social et abordable à long terme, il faut :

- Des fonds pour l'acquisition ou la construction ;
- Des fonds pour la rénovation ;
- Dans le cadre de la réalisation de projets d'habitation sociale ou communautaire, il faut des fonds pour rendre les loyers financièrement accessibles aux ménages à faible revenu.
- Dans une stratégie d'inclusion sociale, il faut des fonds spécifiques pour soutenir les acteurs contribuant à celle-ci.

Le volume de construction que permettra ce règlement devra donc être suffisamment financée et soutenue pour que le secteur puisse suivre la cadence de développement. Plusieurs de nos partenaires ont parlé des enjeux liés à Accès Logis et aux contraintes rencontrées.

Cette avancée collective ne permettra pas de répondre à l'ampleur des besoins en logements des montréalaises et montréalais, notamment des familles. Il faut donc continuer à développer des outils de financement pour le logement social et communautaire qui permettent d'agir de façon structurante dans les communautés. À la SHAPEM, nous croyons fermement que le retrait du marché privé d'immeubles locatifs est un moyen structurant et essentiel pour préserver l'accessibilité financière des logements et contrer l'érosion de l'accessibilité financière dans le parc existant.

Cette affirmation est d'autant plus vraie dans les quartiers où les opportunités de développement sont de plus en plus rares. Mais surtout, dans les zones urbaines fragiles qui voisinent les nouveaux développements qui se conformeront au Règlement et qui accueilleront eux, une population mixte.

Nous recommandons que des mesures parallèles ou complémentaires soient mises en place pour acquérir des logements existants par des OBNL.

À ce sujet, et pour appuyer nos propos, nous insistons sur le fait qu'un parc immobilier important en habitation sociale peut devenir une matrice favorisant l'innovation sociale. À titre d'exemple, nous faisons présentement dans notre parc, ou nous sommes en voie de faire, les expérimentations suivantes :

- L'utilisation de nos terrains pour de l'agriculture urbaine.
- La plantation systématique d'arbres afin d'accroître la canopée et améliorer la qualité de l'air, et réduire les îlots de chaleur, pour le bénéfice des ménages de tout un territoire.
- Notre partenaire, la Société Logique, spécialiste en accessibilité universelle, expérimente, entre autres dans son parc immobilier dont nous avons la gestion depuis plus de 15 ans, différentes solutions d'aménagement et de design urbain, afin d'éliminer l'exclusion sociale que vivent de nombreuses personnes à cause de leurs limitations fonctionnelles.
- À partir de nos opérations immobilières, la création d'emplois atypiques répondant aux besoins d'une population exclue et marginalisée.
- Avec l'Université Concordia, nous avons initié une démarche expérimentale, visant à réduire significativement la consommation d'énergie. Si cette expérimentation s'avérait concluante, nous pourrions la reproduire sur le parc d'habitation sociale de Montréal et développer une expertise qui serait transférable ailleurs au Canada.

B. La tendance vers l'aide à la personne

Le niveau de difficulté de développer des unités de logement social dans les dernières années, le manque de financement et l'ampleur des besoins en logement qui se manifeste à Montréal et dans les autres villes canadiennes ont fait émerger de nouvelles tendances dans les approches privilégiées par le gouvernement fédéral et provincial. Cette approche d'«aide à la personne» est une solution qui n'est pas comparable avec ce que nous pouvons faire grâce à l'inclusion, la construction et l'acquisition de logements par des organismes à but non lucratif.

De façon générale, surtout dans les grands centres urbains, une approche basée exclusivement sur un apport économique au «consommateur pauvre» qui ne peut pas se qualifier sur le marché est, à long terme,

nécessairement voué à l'échec et constitue, selon nous, une dilapidation des fonds publics. En effet, les problématiques immensément complexes d'exclusion sociale, qui appellent des approches sociales fortement concertées, ne peuvent se résoudre par la simplicité d'une aide financière aux personnes.

Par ailleurs, à long terme, une stratégie principalement centrée sur l'aide aux personnes générera obligatoirement une instabilité résidentielle néfaste à la construction de communautés, réduisant le sentiment d'appartenance et le développement d'une cohésion sociale. Pourquoi? Simplement parce que le propriétaire privé de logements, même le meilleur, veut ultimement une rentabilité sur son investissement. Or, pour ce faire, il ne cherchera pas à loger les ménages en situation d'exclusion sauf si son immeuble est situé dans une zone urbaine connaissant des difficultés. De plus, aussitôt que les conditions de marché se seront améliorées, il mettra fin aux ententes et les ménages logés devront se relocaliser, dans un autre secteur en difficulté, où les propriétaires les acceptent pour viabiliser leurs investissements.

Nous recommandons que l'aide à la personne ne soit pas mise de l'avant pour minimiser l'importance de l'investissement dans le développement d'unités d'habitation sociales et communautaires car l'aide à la pierre est, et demeurera, plus durable et rentable collectivement.

Conclusion

Nous sommes conscients que notre vision est ambitieuse mais elle répond aux défis de développement socioéconomique auxquels sont confrontés nos centres urbains. Pour la Ville de Montréal, il s'agit d'un appel au dépassement qui nous permettra collectivement de construire des communautés solidaires et inclusives dans un Montréal prospère et innovant!

En plus des recommandations de nos partenaires cités en page 5, voici une synthèse de nos recommandations :

1. Que dans les quartiers centraux tels que Hochelaga-Maisonneuve, la communauté locale soit impliquée dans le processus et la détermination des critères géographiques (et de qualité) qui détermineront où seront redirigés les projets qui ne peuvent être développés sur site, surtout lorsque l'on considère que les terrains disponibles se font de plus en plus rares.
2. Que face aux défis d'inclusion sociale et de développement urbain en général vécus dans les quartiers périphériques :
 - Le Règlement soit d'autant plus fort et stratégique pour le développement urbain et socioéconomique de ces quartiers d'avenir. Il faut éviter le recours au Fonds de compensation dans les quartiers non-centraux pendant que nous pouvons encore avoir un impact sur le tissu urbain;
 - Il faudra parallèlement investir massivement nos quartiers avec des services complémentaires en santé, éducation, alimentation, loisirs, emploi, espaces verts et surtout dans l'accès à un réseau de transport visant l'égalité des chances et le droit à la ville.
 - Il faut donc que les réflexions sur l'implantation de ces nouveaux développements mènent à des investissements dans l'offre existante et future de services ;
 - Finalement, il faut que ces sites soient vu comme des lieux devant favoriser la cohabitation solidaire, l'inclusion sociale, la coopération entre populations diversifiées et comme étant des lieux privilégiés pour l'ancrage des immigrants et des familles en général.
3. Que la Ville revoie sa définition du logement abordable pour respecter la capacité réelle de payer des ménages montréalais.

4. Que soit favorisé les organismes à but non lucratif, sous toutes leurs formes, pour développer les portions abordables.
5. Que soit favorisé une formule permettant au logement (acheté ou loué) d'être abordable à perpétuité et que des incitatifs soient mis en place pour que ces formules se déploient.
6. Que pour produire des logements de grande taille à des prix véritablement abordables, ces unités soient la propriété d'organismes de logements sociaux et communautaires.
7. Que des mesures parallèles ou complémentaires soient mises en place pour acquérir des logements existants par des OBNL.
8. Que l'aide à la personne ne soit pas mise de l'avant pour minimiser l'importance de l'investissement dans le développement d'unités d'habitation sociales et communautaires car l'aide à la pierre est, et demeurera, plus durable et rentable collectivement.