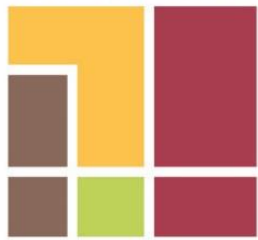


**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER CONSULTATION SUR LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal
Octobre 2019

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER

CONSULTATION SUR LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

Table des matières

1. Introduction : un Règlement attendu de longue date	2
2. Habitation communautaire et mixité	3
3. Avis global sur le Règlement.....	5
4. Application du Règlement pour la construction de logements sociaux.....	6
4.1 Mécanismes proposés pour inciter les promoteurs à réaliser la mixité sur site.....	6
4.2 Utilisation des compensations et développement dans les quartiers centraux	7
4.3 Mesures de transition.....	8
4.4 Ajustement des paramètres du Règlement	8
5. Synthèse des recommandations.....	9
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier.....	11

1. INTRODUCTION : UN RÈGLEMENT ATTENDU DE LONGUE DATE

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 entreprises d'économie sociale. Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 13 428 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 au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et de la ville. L'organisme avait pris part aux consultations sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables en 2005, faisant valoir la pertinence des formules collectives pour assurer le maintien d'une mixité sociale dans les quartiers centraux – où était concentrée une certaine pauvreté – et qui suscitaient déjà la convoitise des investisseurs et promoteurs immobiliers.

Près de 15 ans plus tard, nous considérons que cette stratégie a été un outil pertinent qui a permis à des dizaines de coopératives et d'OBNL d'habitation d'accéder à des sites prisés – dans des secteurs bien desservis ou présentant un grand potentiel de dynamisation – et d'y offrir des logements de qualité, adaptés à la composition des ménages à faible ou modeste revenu et à leur capacité de payer.

Nous revendiquons depuis longtemps la mise en place d'une politique ou d'un règlement d'inclusion dès que les dispositions législatives concernant les pouvoirs de la Ville de Montréal le permettraient, et nous sommes heureux que l'administration municipale ait agi rapidement en ce sens.

Nous souhaitons souligner la démarche de réflexion, consultation et négociation réalisée par l'administration municipale, en amont du dépôt de ce projet de règlement, qui a selon nous contribué à **identifier des éléments**

de consensus entre des acteurs d'horizons divers. Bâtir son quartier a d'ailleurs participé aux rencontres de la Table-ronde d'experts et de la Table élargie des partenaires en habitation organisées par la Ville de Montréal au cours de la dernière année.

Dans le présent mémoire, outre une brève présentation des réalisations de Bâtir son quartier et de ses partenaires en matière de développement de logements communautaires sur des sites à dominante résidentielle privée, nous présenterons un avis global sur le règlement, puis aborderons des éléments qui suscitent une certaine inquiétude, avant d'offrir une synthèse de nos recommandations.

2. HABITATION COMMUNAUTAIRE ET MIXITÉ

L'effervescence du marché exerce une forte pression sur la population à faible et modeste revenu, les ventes successives d'immeubles et l'accroissement des valeurs foncières et taxes associées ayant un effet à la hausse sur les loyers dans le parc locatif existant.

La propriété collective, sur laquelle repose l'habitation communautaire, s'est imposée, au fil des décennies, comme une alternative viable à la propriété privée. Au-delà des avantages qu'ils procurent aux individus, les immeubles détenus par des coopératives et des OBNL constituent un patrimoine collectif inaliénable, à l'abri de la spéculation immobilière, l'accessibilité financière des loyers étant garantie à long terme par la finalité sans but lucratif des organismes porteurs.

Le développement de projets d'habitation communautaire, qu'ils s'insèrent dans la trame de rue existante ou dans le réaménagement de propriétés et secteurs d'envergure, permet, selon le contexte :

- De maintenir une mixité sociale dans des quartiers de moins en moins financièrement accessibles pour les ménages moins nantis, limitant l'effritement du tissu social local ;
- D'instaurer une mixité sociale dans les nouveaux milieux de vie émergeant de la requalification de sites d'envergure.

Veiller au développement de milieux de vie socialement mixtes constitue selon nous un bon exemple d'une activité économique qui tienne compte des besoins des citoyen(ne)s et qui permette à tous et toutes de bénéficier des retombées, à la fois socialement et économiquement. Nous portons la vision d'une ville toujours plus solidaire, fière de sa diversité et où l'on trouve des logements pour tous les résident(e)s, peu importe leur revenu, leur origine, leur âge ou leur niveau d'autonomie.

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. À l'instar de nos positions présentées dans le cadre de diverses consultations publiques sur des sites ou des secteurs visés par des projets de requalification, nous portons la vision de milieux où les différents usages cohabitent harmonieusement : habitation, emploi, industrie, éducation, services de santé, commerces de proximité, divertissement, espaces et équipement de loisirs (parcs, bibliothèques, piscines, arénas et autres).

Nous croyons donc que la requalification d'un site d'envergure est intéressante lorsqu'elle s'accompagne du renforcement ou du développement d'une diversité des fonctions qui permettront aux résident(e)s d'évoluer et de s'épanouir. Le développement des commerces et services doit aussi prévoir un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront les futurs milieux de vie.

Depuis la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion en 2005, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation d'une trentaine de projets d'habitation communautaire totalisant quelque **2300 logements** dans le cadre du redéveloppement d'une vingtaine de sites, tant privés que publics.

QUELQUES RÉALISATIONS DE BÂTIR SON QUARTIER DANS DES CONTEXTES DE MIXITÉ

Ateliers municipaux Rosemont : un nouveau milieu de vie écologique, inclusif et animé

Les 155 ménages de la Coopérative le Coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens Ateliers municipaux Rosemont. Ce site s'est transformé en milieu de vie animé où la préoccupation environnementale est à l'avant-plan. Les projets communautaires ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques : géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment permettant le recours à l'énergie solaire dans le futur, pour ne nommer que celles-ci. Une nouvelle phase, actuellement en chantier, offrira 193 logements publics pour aîné(e)s et accueillera le siège social de l'Office municipal d'habitation de Montréal, au-dessus de l'édicule du métro. Sur les 868 unités résidentielles que compteront à terme ce site : 60% seront des logements publics ou communautaires (en comptant les 148 logements publics existants des Habitations Saint-Vallier) et 40% seront privées. Une réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérant(e)s qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site dès la fin des années 1980!



Architecture Coop + OBNL existants (photo): L'Œuf
Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert

Habitations Loggia-Pélican : une intervention d'envergure sur le site de l'ancienne Norampac dans Rosemont



Architecture : Ruccolo + Faubert architectes (projet) en collaboration avec Rayside Labossière et Lupien+Mateau architecture
Crédit photo : Denis Tremblay

Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, se transforme au fil des mois en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aîné(e)s. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui seront construites, dont les 179 logements communautaires de l'OBNL Habitations Loggia-Pélican. On retrouve dans l'immeuble nommé Le Pélican et habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 à 64 ans et 10 personnes vivant avec un handicap physique (accompagnées par l'organisme Habitations Pignon sur roues). Ce nouveau milieu de vie communautaire émerge 10 ans après la fin des activités industrielles adjacentes au Parc du Pélican. L'intervention était souhaitée de longue date par les citoyen(ne)s et les organismes communautaires de Rosemont.

www.loggiapelican.ca

Trois projets communautaires pour les familles à revenu modeste sur les Bassins du Nouveau havre

L'ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, a complètement changé de visage au cours des dernières années. Cette ancienne zone industrielle de 1 000 000 pi² accueillera à terme plus de 2000 ménages. Un peu plus de 20% des unités sont incluses dans des projets d'habitation communautaire, avec une approche résolument familiale. La Coopérative des Bassins du Havre a été livrée en 2016, l'OBNL Habitation 22 il y a quelques mois et l'OBNL L'Habitation 21 suivra dans quelques semaines. Ces 2 derniers projets sont le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), à un appel d'offres public de la Société immobilière du Canada (SIC). Le projet d'ensemble prévoit aussi un projet AccèsCondo (SHDM) et un espace non résidentiel qui accueillera deux centres de la petite enfance (CPE). Cette intervention mixte a bénéficié d'un appui du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003 dans les négociations sur le redéveloppement de cette vaste propriété publique fédérale et poursuit ses démarches pour une ultime phase en émergence.



Architecture (Coop des Bassins, photo) : Aedifica
Crédit photo : Denis Tremblay

Station No.1 : Un ancien site industriel transformé en milieu de vie



Architecture : Aedifica
Crédit photo : Denis Tremblay

La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a mené au développement de la Coopérative Station No.1, un projet d'habitation communautaire unique en voie d'être certifié LEED CN. L'intervention a permis la sauvegarde de la portion significative de ce bâtiment voué à la démolition, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte. Ce projet a permis l'accès à un logement financièrement accessible pour 74 familles et petits ménages à faible ou modeste revenu du quartier Hochelaga-Maisonneuve. En réalisant ce projet, les acteurs impliqués ont fait la démonstration qu'il est possible, malgré une intervention complexe, de faire coïncider les intérêts du milieu, de travailler en concertation avec les organismes publics et d'établir des partenariats novateurs avec l'entreprise privée, notamment dans un contexte de développement mixte. Bâtir son quartier est fier d'avoir coordonné la réalisation de ce projet qui s'inscrit dans la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire.

3. AVIS GLOBAL SUR LE RÈGLEMENT

Nous sommes heureux que la Ville de Montréal¹ souhaite remplacer sa Stratégie d'inclusion par un règlement et nous partageons les objectifs et la vision sur lesquels il s'appuie. Attendu de longue date, un tel règlement a le potentiel de devenir un outil central dans les efforts de maintien du caractère inclusif et solidaire de la Ville Montréal, au même titre que son Plan d'urbanisme. D'entrée de jeu, dans les documents de consultation, l'administration municipale précise que l'objectif du Règlement pour une métropole mixte² est l'obtention d'un « effet structurant en stimulant la construction de logements sociaux, abordables et familiaux »³.

¹ Ci-après, « Ville ».

² Ci-après, « Règlement ».

³ Règlement pour une métropole mixte – Montréal, métropole de l'habitation, Ville de Montréal, P.2.

Il est donc clair que le Règlement doit permettre d'**accroître la mixité socioéconomique** dans les différents secteurs de Montréal et **que cette mixité soit observable**. En ce sens, nous nous devons de souligner certains aspects qui pourraient, selon nous, constituer des obstacles au développement d'une offre résidentielle diversifiée, qui puisse répondre efficacement aux besoins des ménages montréalais à plus modeste revenu.

Avant d'aborder ces enjeux potentiels, à la prochaine section, nous tenons d'abord à souligner les éléments positifs suivants :

- Le caractère obligatoire du Règlement à l'échelle de la Ville, tant sur les projets de plein droit que ceux nécessitant des modifications réglementaires, favorisera une application plus uniforme et prévisible des paramètres prévus pour le développement de logements sociaux, à la fois pour les acteurs communautaires et pour les promoteurs privés.
- L'ajout d'un volet familial nous semble pertinent pour maintenir la cohabitation intergénérationnelle que l'on retrouve notamment dans des quartiers centraux et qui contribue à leur dynamisme. La reconnaissance à l'effet que le logement social y répond d'emblée nous apparaît tout à fait pertinente.

Toutefois, un **élément important** ressort de notre analyse des documents soumis à la consultation : la **méthode de calcul du nombre de logements sociaux** proposée dans le projet de Règlement **diffère de celle en pratique dans la Stratégie d'inclusion**. En effet, dans la Stratégie, le pourcentage de logements sociaux est calculé sur la superficie résidentielle totale prévue dans un projet alors que dans le Règlement, elle serait **basée sur la superficie résidentielle du volet privé** (article 12). Ainsi, selon nos calculs, dans le cas où un promoteur souhaiterait réaliser l'inclusion de logements sociaux sur site, il ne serait tenu que de réaliser l'équivalent de 16,7% de la superficie résidentielle totale en logements sociaux ($20\% \div 120\%$).

Afin que les résultats en termes de création de logements sociaux soient à la hauteur des efforts déployés par l'administration municipale pour en arriver à systématiser sa vision de mixité, **nous recommandons de retenir, dans le Règlement, la méthode de calcul basée sur la superficie résidentielle totale** d'un projet et non sur la superficie du volet résidentiel privé.

4. APPLICATION DU RÈGLEMENT POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

4.1 Mécanismes proposés pour inciter les promoteurs à réaliser la mixité sur site

Notre lecture du Règlement nous porte à croire qu'un **promoteur sera légitimé de choisir** l'option qui lui est la plus favorable, que l'inclusion de logements sociaux (communautaires ou publics) soit possible ou non sur son site. Nous sommes inquiets que, dans de trop nombreux cas, les promoteurs choisissent de recourir à la compensation financière plutôt qu'à la cession d'un terrain où pourraient être développés des logements sociaux (ou à la réalisation d'un projet clé en main de logements sociaux)⁴.

Compte tenu des prix actuellement observés sur le marché montréalais pour les propriétés présentant un potentiel de redéveloppement, la **hauteur des compensations financières** proposées dans le projet de Règlement nous apparaît **insuffisante pour inciter les promoteurs à céder à des fins de logements sociaux**.

Il apparaît également que certains promoteurs perçoivent une lourdeur et une longueur rébarbatives dans les **processus d'approbation des projets d'habitation sociale (publique ou communautaire)**, ce qui représente un coût

⁴ Afin d'éviter d'alourdir le document, nous invitons le(la) lecteur(trice) à considérer que, tout au long du mémoire, nos propos sur la cession d'un terrain à des fins de logements sociaux incluent également la possibilité que la cession soit faite en fin de construction, en mode clé en main.

pour eux et peut atténuer leur ouverture à réaliser des logements sociaux sur site et plutôt recourir à une compensation financière. Il appert important que le processus de traitement des projets sociaux fasse l'objet d'une accélération afin d'éviter qu'il ne constitue une pierre d'achoppement à l'offre d'un terrain à céder par un promoteur.

Idéalement, nous appelons la Ville de Montréal à **exiger des promoteurs une démonstration** à l'effet que la cession d'une portion de terrain sur site ou à forte proximité pour du logement social est impossible, avant de pouvoir recourir au paiement d'une compensation financière. Concernant la cession d'un terrain à développer en tenure sociale sur un site non adjacent, nous sommes d'avis que le terrain devrait, idéalement, être situé à l'intérieur du même quartier.

D'autre part, l'article 12 du Règlement stipule qu'une cession pour du logement social ne peut se faire à moins que le projet social ne soit d'une **dimension minimale** (2700 m² pour des projets de 3 étages (soit environ 30 unités, selon nos estimations), 4500 m² pour des projets de 4 étages ou plus avec ascenseur (soit environ 50 unités)). Si la portion sociale représente effectivement 20% du projet résidentiel privé (donc 16,7% du projet total – voir notre propos au milieu de la page 6 de ce mémoire), cela signifie également qu'une cession n'est pas envisageable dans un projet de moins de 16 168 m² (soit environ 180 unités) pour des projets de 3 étages, ou 26 950 m² (soit environ 300 logements) pour des projets de 4 étages ou plus. Malgré cela, l'article 18 permet de céder un terrain d'une superficie moindre que le minimum permis à l'article 12 si une compensation financière additionnelle est versée.

Nous comprenons donc que l'établissement d'une mixité sur site n'est souhaité par la Ville que pour les projets de plus de 180 unités et non 50 unités comme le laisse croire le tableau synthèse de la page 5⁵. Nous invitons la Ville à **ne pas refuser d'emblée des terrains** jugés insuffisamment grands sans mettre à contribution les partenaires du quartier œuvrant dans le domaine de l'habitation communautaire et particulièrement les groupes de ressources techniques (GRT).

D'autre part, il nous apparaît important que la Ville **conserve un pouvoir de négociation** qui pourrait s'appliquer dans les cas où une modification réglementaire est nécessaire, l'objectif premier étant l'atteinte des cibles de développement de logements sociaux et abordables et une réelle mixité sociale dans la trame urbaine en constante évolution.

Enfin, il serait pertinent de voir inscrite une attente claire à l'endroit des acteurs publics d'adopter, dans la **mise en disponibilité de propriétés publiques**, une **position exemplaire** en termes de développement de logements sociaux, qui aille au-delà de ce qui est attendu des promoteurs privés. La réponse aux besoins en logements des ménages à faible ou modeste revenu est une piste porteuse dans la gestion des propriétés publiques excédentaires.

4.2 Utilisation des compensations et développement dans les quartiers centraux

Outre la mention que le Règlement fera place à une gestion plus centralisée des sommes issues des compensations financières dédiées au logement social et au logement abordable, les modalités d'utilisation des fonds demeurent vagues dans la documentation proposée. Cela pourrait représenter un enjeu important pour les acteurs locaux, tant politiques et communautaires. Nous invitons la Ville à **impliquer ces acteurs dans les échanges portant sur la répartition territoriale des sommes cumulées via les compensations financières**, afin que tous les quartiers puissent bénéficier des mesures visant à stimuler la construction de logements sociaux et ainsi atteindre les objectifs de mixité.

Il importe de s'assurer que les paramètres du Règlement permettent réellement de construire des projets de logements sociaux dans les quartiers centraux. La **hauteur des contreparties prévues** pour la cession d'un terrain

⁵ Règlement pour une métropole mixte / Résumé – Montréal, métropole de l'habitation, Ville de Montréal, P.5.

n'apparaît pas suffisamment élevée pour inciter les promoteurs à choisir la cession d'un terrain à développer pour du logement social plutôt que le versement d'une contribution.

Concernant les éléments du Règlement qui visent la construction d'unités abordables, notre principale appréhension porte sur le fait qu'il n'existe pas de mécanismes pour en maintenir l'abordabilité, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de copropriétés. Par exemple, dans un contexte locatif, les loyers ne sont pas soumis au contrôle de la Régie du logement pour les 5 premières années après leur construction : il n'y a donc aucune assurance d'un maintien de l'abordabilité à moyen terme.

D'autre part, l'utilisation des sommes issues du versement de compensations pour les logements abordables devrait selon nous contribuer à **construire des logements dont l'abordabilité est établie en fonction des revenus des ménages** – comme en habitation communautaire – plutôt qu'en fonction des loyers médians ou des prix de vente en vigueur sur le marché. La Ville semble ouvrir la porte à cette possibilité en page 29 de son document de consultation : « Certaines sommes associées au logement abordable pourraient, en outre, être utilisées pour soutenir le développement de logements abordables pérennes. » Soulignons que le maintien de l'abordabilité à long terme des loyers est l'une des caractéristiques incontournables de l'habitation communautaire.

4.3 Mesures de transition

La documentation soumise à la consultation souligne la volonté de la Ville d'« Agir avant qu'il ne soit trop tard [...] Pour que le Montréal de demain réponde aux besoins de sa population, pour que ses familles y restent, que de nouvelles s'y installent et que chacun y trouve sa place, il faut changer la façon dont on développe l'offre en habitation »⁶.

Considérant que, d'ici la mise en application du nouveau Règlement, la Stratégie d'inclusion demeurera en vigueur, elle devra bénéficier de modifications significatives dès l'adoption du Règlement. Il nous apparaît notamment important de procéder à une **harmonisation des paramètres de la Stratégie dès l'adoption du Règlement** pour éviter que des promoteurs soient tentés de retarder le développement de leurs projets au moment de l'application prévue du règlement en 2021 (afin d'obtenir un prix d'acquisition des parcelles plus près des valeurs du marché). La révision à la hausse des barèmes pour la cession de terrains à des fins de logements sociaux s'avère d'ores et déjà incontournable pour la période de transition. Les programmes de financement devront également tenir compte de cette réalité. Nous appelons en outre la Ville à ne pas repousser l'application du Règlement au-delà de l'échéancier annoncé.

4.4 Ajustement des paramètres du Règlement

Le projet de Règlement fixe plusieurs paramètres qui devront être ajustés avec le temps (secteurs, valeurs de cession, seuils de loyers abordables, prix de compensation, etc.). Selon notre analyse des documents, la Ville ne se donne aucun pouvoir par ordonnance et devra donc à chaque fois passer au conseil municipal pour modifier le Règlement. Nous recommandons que la Ville se donne le pouvoir de procéder à l'**ajustement des paramètres par ordonnance**, sans nécessairement passer par une modification du Règlement.

Une période de deux ans a été évoquée avant l'**évaluation des retombées** et la révision des paramètres. Il n'est fait mention nulle part d'un **mécanisme de monitoring** ni des caractéristiques qu'un tel mécanisme pourrait présenter (formule, acteurs impliqués, rétroaction, etc.). Un suivi devrait selon nous être fait rapidement, dès les premiers mois de l'application du Règlement, afin de valider qu'il permet de stimuler la construction de logements sociaux et qu'il entraîne une mixité observable sur l'ensemble du territoire.

⁶ Règlement pour une métropole mixte / Résumé – Montréal, métropole de l'habitation, Ville de Montréal, P.4.

L'application du Règlement entraînera potentiellement une augmentation du nombre de projets de logements sociaux en émergence. Il apparaît essentiel de s'assurer que des fonds suffisants proviendront à un rythme adéquat pour financer la réalisation de ces projets, le programme AccèsLogis requérant à la fois des contributions municipales, provinciales et fédérales.

Le Règlement devrait constituer un outil central dans les efforts de maintien du caractère inclusif de la Ville. Nous invitons l'administration municipale à continuer de développer son portefeuille d'outils susceptibles de contribuer à l'atteinte de sa cible de création de logements sociaux et de réponse aux besoins en logements des ménages à plus modeste revenu.

5. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

Afin que les résultats en termes de création de logements sociaux soient à la hauteur des efforts déployés par l'administration municipale pour arriver à systématiser sa vision de mixité :

- Nous proposons à la Ville de retenir, pour le **calcul de la proportion de logements sociaux**, une méthode se basant **sur la superficie résidentielle totale** d'un projet et non sur la superficie du volet résidentiel privé.
- Nous appelons la Ville à **exiger des promoteurs une démonstration** à l'effet que la cession d'une portion de terrain sur site ou à forte proximité pour du logement social est impossible, avant de pouvoir recourir au paiement d'une compensation financière.
- Nous demandons à la Ville de **ne pas refuser d'emblée des terrains** d'une superficie inférieure à ce que prévoit le règlement pour la construction de logements sociaux sans mettre à contribution les partenaires impliqués et plus particulièrement les groupes de ressources techniques (GRT).
- Nous souhaitons que la Ville **conserve un pouvoir de négociation** qui pourrait s'appliquer dans les cas où une modification réglementaire est nécessaire.
- Nous invitons la Ville à **impliquer les acteurs locaux dans les échanges portant sur la répartition territoriale des sommes cumulées via les compensations financières** afin que tous les quartiers puissent bénéficier de ces mesures visant à stimuler la construction de logements sociaux.
- Nous encourageons la Ville à formaliser l'utilisation des sommes issues du versement de compensations pour du logement abordable pour **construire des logements dont l'abordabilité est fonction des revenus des ménages** (comme en habitation communautaire) plutôt que des loyers médians ou des prix de vente en vigueur sur le marché.
- Nous souhaitons que soit inscrite une attente claire à l'endroit des acteurs publics d'adopter une **position exemplaire**, dans la **mise en disponibilité de propriétés publiques**, en termes de développement de logements sociaux, qui aille au-delà de ce qui est attendu des promoteurs privés.

Afin d'inciter les promoteurs privés à céder un terrain dédié à la construction de logements sociaux sur site ou à proximité (ou à réaliser un projet clé en main de logements sociaux) :

- Nous recommandons d'accroître la **hauteur des compensations financières** exigées.
- Nous recommandons l'**accélération du processus de traitement des projets sociaux** afin d'éviter que cet élément ne constitue une pierre d'achoppement dans les réflexions et négociation avec les promoteurs.
- Nous invitons la Ville à poursuivre ses réflexions sur la **hauteur des contreparties** prévues pour le logement social, tant dans son Règlement que dans la mise à jour de son programme AccèsLogis Montréal.

Quant aux mesures de transition et à l'évolution du marché :

- Nous appelons la Ville à ne pas repousser l'application du Règlement au-delà de l'**échancier** annoncé.
- Nous recommandons l'**harmonisation des contreparties prévues** pour la cession d'un terrain destiné à accueillir du logement social dès l'adoption du Règlement, afin diminuer les risques de report dans le développement de plusieurs sites attendus de longue date par les collectivités.
- Nous recommandons que la Ville se donne le pouvoir de procéder à l'**ajustement des paramètres du Règlement par ordonnance** et qu'elle instaure dès son adoption un **mécanisme de monitoring** afin de s'assurer que le Règlement contribue réellement à stimuler la construction de logements sociaux et à l'instauration d'une mixité observable dans les secteurs touchés par les grands projets de requalification.
- Enfin, à l'instar de la Ville, nous appelons l'ensemble des acteurs « – dont les gouvernements, le secteur privé, les partenaires institutionnels et communautaires – [...] à appuyer ces objectifs [du règlement], sinon à y collaborer »⁷.

⁷ Règlement pour une métropole mixte – Montréal, métropole de l'habitation, Ville de Montréal, P.8.

ANNEXE A : PRÉSENTATION DE BÂTIR SON QUARTIER

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les ménages dans l'amélioration et 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, centres communautaires et installations pour des entreprises d'économie sociale.

Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 13 428 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 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 d'habitation.

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 d'habitation complexes, novateurs et inspirants à plusieurs titres : qu'il s'agisse de construction neuve, d'achat-rénovation d'ensembles insalubres, de recyclage d'immeubles industriels ou institutionnels, de projets intergénérationnels, de nouveaux types de partenariat ou encore de projets qui permettent de revisiter la gouvernance associative en contexte de densité. Par le développement de l'habitation communautaire, 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 :
WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

