

Consultation publique sur le SITE LOUVAIN-EST

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal
Mai 2021

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ET
L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE AUX BESOINS**
RÉSILIENCE COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION
HABITATION COMMUNAUTAIRE CONCERTATION MIXITÉ D'USAGES **REVITALISATION DES**
QUARTIERS SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF TRANSITION SOCIOÉCOLOGIQUE **COLLECTIVITÉS DURABLES**
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE
INTERCOOPÉRATION VALEURS **ACCESSIBILITÉ** AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE PARTENARIATS VILLE ET QUARTIERS

MÉMOIRE BÂTIR SON QUARTIER SITE LOUVAIN-EST

Table des matières

Avant-propos	2
Un avis favorable	3
La pertinence de l’habitation communautaire	4
Les besoins en logements.....	4
Des retombées sociales et économiques positives.....	5
L’enjeu du financement public.....	6
La qualité des milieux de vie	7
La transition socioécologique et la résilience collective	8
Conclusion et synthèse des recommandations	10
Annexes	11
Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier.....	11
Annexe B – Quelques exemples de réalisations de BSQ.....	12

Avant-propos

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. Bâtir son quartier pilote aussi la réalisation de projets immobiliers non résidentiels : centres de la petite enfance (CPE), centres communautaires, pôles d’emploi, installations pour des organismes communautaires et des entreprises d’économie sociale. Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 14 078 logements communautaires dans le cadre de 446 projets¹ 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. À l’échelle régionale, l’organisme a notamment pris part aux

¹ Quelques exemples de réalisations de Bâtir son quartier, développées dans un contexte de mixité, sont illustrés à l’**annexe B**. Plus d’exemples sont disponibles sur le site web www.batirsonquartier.com (voir carte des projets).

consultations de la Ville de Montréal qui ont mené à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et à sa révision en 2004. Bâtir son quartier a participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013), le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014), la Stratégie Centre-Ville (2016), le Plan Patrimoine (2017), le Règlement pour une métropole mixte (2019) et plusieurs consultations prébudgétaires. Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur la requalification de sites d'envergure à Montréal, les plus récentes étant celles portant sur les secteurs Namur-Hippodrome, Bridge-Bonaventure et Lachine-Est, en 2019 et 2020.

À chaque exercice de consultation – et le projet qui nous occupe aujourd'hui ne fait pas exception, Bâtir son quartier a défendu la même vision : celle de quartiers, d'une ville et d'une région dynamiques et solidaires, répondant à l'éventail de besoins en logements, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu. L'habitation communautaire est un moteur de développement social et économique, à la fois pour les individus et les collectivités. Son développement permet de combler certaines lacunes du marché privé et de répondre de façon adaptée aux besoins des familles, des aîné(e)s, des petits ménages et des personnes seules, entre autres celles ayant besoin de soutien communautaire pour maintenir leur autonomie résidentielle.

Dans le présent mémoire, Bâtir son quartier va se prononcer sur différents aspects du projet d'écoquartier Louvain-Est et sur la pertinence de l'immobilier communautaire dans le développement de tout nouveau milieu de vie urbain, spécialement dans une perspective de transition socioécologique et de renforcement de la résilience des collectivités locales. Nous évoquerons également quelques éléments essentiels pour que soient rassemblées des conditions de faisabilité adéquates pour concrétiser l'écoquartier Louvain-Est.

Un avis favorable

Nous tenons à souligner d'entrée de jeu la qualité et la pertinence du processus de réflexion et de consultation avec les partenaires locaux et les citoyen(ne)s qui a mené à la présentation du projet à l'étude. Cette façon de faire correspond à ce que Bâtir son quartier recommande depuis de nombreuses années, soit une implication en amont des acteurs et actrices qui donneront vie à ce milieu, pour identifier des éléments de consensus et bénéficier de leur expérience terrain. Nous espérons que cet exemple fera école et inspirera d'autres propriétaires publics, à l'échelle de la métropole.

Le résultat est probant : le projet d'écoquartier Louvain-Est se démarque par une importante place réservée à la réponse aux besoins en logements des ménages à faible ou modeste revenu, par un éventail de services susceptibles de contribuer au dynamisme du milieu de vie, par une place de premier plan donnée à l'économie sociale et par de nombreuses caractéristiques écoresponsables.

Nous saluons la décision d’implanter au minimum 50 % de logements sociaux ou communautaires sur cette propriété publique². Il s’agit d’une position intéressante, qui excède les cibles exigées de la part des promoteurs privés dans le nouveau Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal. Compte-tenu de l’ampleur des besoins en logements à Montréal et des engagements répétés de l’administration municipale en faveur de la mixité sociale, il nous apparaissait en effet incontournable que le développement résidentiel sur le site Louvain-Est fasse une telle place aux ménages à revenu faible ou modeste.

Comme nous le mentionnions lors d’exercices de consultations publiques antérieurs, la réponse aux besoins en logements des ménages les moins nantis est une piste porteuse dans la gestion des propriétés publiques excédentaires. Une telle approche est d’ailleurs proposée par le Gouvernement du Canada dans sa Stratégie nationale sur le logement de 2017³.

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 sociales et économiques. 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.

Recommandation

Que la démarche de consultation et de partenariat réalisée en amont avec les acteurs locaux pour le futur écoquartier Louvain-Est soit mise en valeur par la Ville de Montréal auprès des propriétaires publics, dans la perspective de mise en disponibilité de propriétés excédentaires.

La pertinence de l’habitation communautaire

Les besoins en logements

Les besoins en logements sont grands et la situation sanitaire (pandémie de Covid-19) est venue exacerber la crise du logement qui sévissait déjà à Montréal. L’effervescence du marché exerce une forte pression sur la population à faible et modeste revenu, ayant un effet à la hausse sur les loyers dans le parc locatif existant et sur le taux d’effort des ménages. Les taux d’inoccupation demeurent bien en-deçà du taux d’équilibre pour les logements dit financièrement abordables pour les ménages à faible ou modeste revenu⁴.

Dans l’arrondissement d’Ahuntsic-Cartierville, plus du tiers des ménages locataires doivent consacrer au-delà de 30 % de leurs revenus pour se loger, soit quelque 12 180 ménages⁵. Outre

² Document d’information, Écoquartier Louvain-Est, Ville de Montréal – Arrondissement d’Ahuntsic-Cartier Ville – Solidarité Ahuntsic, 2021, p.49. URL : https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-1_louvaindocumentinfo_20210308.pdf

³ Un chez-soi d’abord, Stratégie nationale sur le logement du Canada, Gouvernement du Canada, p.12.

<https://www.chezsoidabord.ca/-/media/sf/project/placetocallhome/pdfs/canada-national-housing-strategy-fr.pdf>

⁴ Rapport sur le marché locatif, Canada et régions métropolitaines, Janvier 2021. P.135

⁵ Profil des ménages et des logements, Ville de Montréal, Édition de 2020, p.27.

les ménages qui font face à des problèmes d'abordabilité, n'oublions pas ceux qui font face à des enjeux de qualité du logement (rénovations majeures nécessaires, insalubrité, etc.) ou à une situation de surpopulation. Nous trouvons également parmi les ménages à faible ou modeste revenu des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes vivant différentes problématiques et ayant besoin de soutien (public ou communautaire) pour maintenir leur autonomie résidentielle.

Des retombées sociales et économiques positives

Nous ne pouvons que saluer la place centrale qu'aura l'habitation communautaire dans le futur écoquartier Louvain-Est. Cela nous apparaît une position pertinente étant donné les retombées sociales et économiques positives qui découlent de la création et de l'offre de logements sociaux ou communautaires, et ce, tant à l'échelle des individus que des collectivités. Le développement de nouveaux projets d'habitation communautaire s'inscrit en outre dans une perspective de relance économique à la fois solidaire et durable, importante pour l'avenir du Québec et de ses municipalités. Il s'agit là d'un message porté sur de nombreuses tribunes par un large éventail d'acteurs publics, économiques, sociaux et communautaires.

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.

On reconnaît aussi largement que l'habitation communautaire représente :

- une réponse structurante et pérenne aux **enjeux de pauvreté** et d'exclusion;
- un vecteur pour le développement de **milieux de vie inclusifs**, solidaires et sécuritaires;
- une opportunité de **dynamisation des quartiers** et des municipalités qui tiennent compte des besoins des ménages à faible ou modeste revenu;
- une opportunité d'**implication citoyenne** et de prise en charge individuelle et collective.

Le milieu de l'habitation communautaire a fait ses preuves quant à l'impact bénéfique de ses interventions. Plus qu'une dépense, le développement de l'habitation communautaire constitue un investissement pour les différents paliers gouvernementaux, car il a des retombées économiques positives pour la société québécoise. Ces investissements contribuent en outre à créer de l'emploi et à réduire les dépenses publiques découlant des effets de la pauvreté, principalement dans les domaines de la santé et de la sécurité publique.

À l'échelle des ménages, l'accès à un logement communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres dépenses essentielles telles que l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement. Pour les personnes en situation de pauvreté et/ou d'exclusion, l'accès à un logement de qualité adapté à leur situation financière, leur niveau d'autonomie et la composition de leurs ménages, dans un milieu de vie adéquat, constitue une base solide sur laquelle construire sa vie et s'épanouir. La

sécurité d'occupation réduit aussi le stress sur les ménages et facilite l'insertion dans un réseau communautaire de soutien et de solidarité à l'échelle locale.

Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. La question du logement est dorénavant reconnue comme transversale et indissociable de nombreuses thématiques sociales, économiques et écologiques incontournables. L'habitation communautaire contribue :

- à l'établissement et au maintien des familles en milieu urbain ;
- au maintien à domicile des personnes seules et vieillissantes et au bris de leur isolement ;
- à l'intégration socioéconomique des nouveaux immigrants ;
- au soutien aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, notamment celles vivant avec des problèmes de santé mentale ou des dépendances diverses ;
- au soutien ponctuel aux personnes victimes de violence ;
- à la valorisation et à l'actualisation du patrimoine institutionnel, religieux et industriel;
- Elle constitue aussi une piste d'action pour résoudre la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers désuets.

En outre, le développement de projets d'habitation communautaire permet d'instaurer une mixité sociale dans les nouveaux milieux de vie émergeant de la requalification de sites d'envergure.

Recommandation

Que soit reconnue et citée la pertinence d'inclure une majorité de logements sociaux ou communautaires dans les projets de requalification des propriétés d'envergure, notamment publiques.

L'enjeu du financement public

Un des principaux enjeux dans la mise en œuvre de la vision proposée pour l'écoquartier Louvain-Est concerne la disponibilité du financement pour réaliser les unités résidentielles sociales ou communautaires. Depuis trois ans, le financement de seulement 500 nouvelles unités dans AccèsLogis – le principal programme public dédié au développement de logements sociaux ou communautaires – a été annoncé, pour l'ensemble du Québec. Cet état de situation est désolant, compte-tenu :

- de l'ampleur des besoins, lesquels ont été exacerbés par la pandémie de COVID-19 qui a affecté la situation économique fragile de centaines de milliers de ménages québécois ;
- des revendications fortes et soutenues des élu(e)s municipaux(ales) et d'un large éventail d'acteurs économiques, sociaux et communautaires en faveur d'une reconduction pluriannuelle d'AccèsLogis ;
- et de l'impact bénéfique qu'aurait l'inclusion d'un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires dans le plan de relance économique du Québec.

Recommandations

Nous recommandons que la Ville de Montréal poursuive ses représentations visant dès 2022 la reconduction pluriannuelle du programme AccèsLogis, accompagnée d'investissements permettant la réalisation de plusieurs milliers de nouveaux logements sociaux et communautaires chaque année.

La qualité des milieux de vie

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 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 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'y évoluer et de s'y épanouir. C'est ce que nous constatons dans le projet à l'étude et nous sommes heureux que le développement des infrastructures publiques et collectives soit prévu dès l'émergence de ce nouveau milieu de vie.

Trop souvent, les projets non résidentiels, au cœur de la création de milieux de vie stimulants, sont confrontés à des échéances de programmations fixes et incompatibles avec les opportunités de développement résidentiel. Ce contexte pénalise – pour ne pas dire empêche – la réalisation de ces projets concertés et attendus par les collectivités. Bien que dans ce cas-ci la maîtrise du foncier soit détenue par la Ville de Montréal, ce qui atténue cet enjeu d'échéanciers complexes, nous invitons la Ville de Montréal à accentuer les démarches de représentation afin que les programmes visant l'implantation d'infrastructures publiques et collectives soient récurrents et à entrée continue.

Dans le cas des services à la petite enfance et des services scolaires, il nous apparaît aussi essentiel que les partenaires publics n'aient pas à attendre que les ménages soient établis pour constater le besoin. Il est impératif que la création des établissements se fasse dans la foulée du développement de l'écoquartier. Nous appelons la Ville de Montréal à intervenir en ce sens auprès des ministères responsables d'autoriser la construction et le financement des centres de la petite enfance et des écoles.

Recommandations

Que la Ville de Montréal intervienne auprès du Centre de services scolaire de Montréal et du gouvernement du Québec pour que les besoins à venir en services d'éducation (CPE et établissements scolaires) soient constatés par anticipation.

Que la Ville de Montréal accentue ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin que les financements nécessaires à l'implantation des services publics et collectifs (CPE, établissements scolaires, financement des immobilisations pour des organismes communautaires (ex : comité logement) et des entreprises d'économie sociale, etc.) soient confirmés et rendus disponibles pour une mise en opération qui coïncidera avec l'occupation du site.

Le maintien d'un cadre réglementaire souple, nécessaire à l'évolution des usages pendant les périodes d'occupation transitoire, constituera assurément un défi, mais un défi qu'il est pertinent de relever et qui contribuera à la qualité de vie des citoyens et citoyennes du quartier d'ici la concrétisation du projet d'écoquartier Louvain-Est.

La transition socioécologique et la résilience collective

La résilience urbaine est la capacité des personnes, communautés, institutions, entreprises et systèmes au sein d'une ville à résister, s'adapter et se développer, quels que soient les types de stress chroniques et de chocs aigus qu'ils subissent⁶.

Un quartier résilient est un espace d'activités urbaines (résidentielles, économiques et sociales) conçu pour s'adapter et résister aux phénomènes de rupture brutale ou d'effondrement résultant d'importantes perturbations liées au dérèglement climatique et à la perte de biodiversité.

Il est intéressant de noter ici que la Ville de Montréal s'est dotée d'un Plan Montréal Durable 2016-2020 et d'une Stratégie pour une ville résiliente en 2018 orientée autour de la solidarité et de la sécurité des communautés, de la protection des milieux de vie, du maintien d'une économie diversifiée et innovante et d'une gouvernance intégrée, au service de la communauté.

Bâtir son quartier a toujours considéré que l'habitation communautaire s'inscrit de facto dans la logique de développement durable : elle est économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, et avant tout socialement rentable, ce qui constitue un pilier essentiel de cette approche. Bâtir son quartier a aussi coordonné la réalisation de plusieurs projets certifiés (LEED, Novoclimat) ou certifiables qui se démarquent au niveau des mesures passives d'économie d'énergie et, dans certains cas, par l'intégration de technologies vertes au niveau des systèmes électromécaniques.

L'habitation communautaire s'inscrit non seulement d'emblée dans l'approche écoquartier, mais elle nous apparaît aussi incontournable pour réussir son déploiement. Elle sera contributive, en raison de ses caractéristiques intrinsèques : participation et mobilisation citoyenne, prise en charge, gestion démocratique, force du collectif, ancrage local, transports collectifs. Développées sous l'angle du vivre-ensemble, de la solidarité, de la réponse aux besoins et de la pérennité d'occupation, les formules communautaires en habitation permettent aux citoyens et citoyennes d'accéder à des logements de qualité à prix financièrement accessible et à voisinage solidaire. Cette vision – à laquelle nous pourrions ajouter les notions de mixité sociale, de lutte contre

⁶ Source: Définition de 100 Villes Résilientes

l'étalement urbain et de milieu de vie sain et sécuritaire – cadre sans aucun doute avec l'approche écoquartier.

L'approche écoquartier représente, selon nous, une opportunité de surmonter certaines des contraintes rencontrées lors de projets antérieurs où des initiatives telles que la réduction de la place à la voiture, la gestion *in situ* des eaux pluviales, l'utilisation de sources d'énergie alternatives ou la planification en amont de services essentiels n'ont pu se concrétiser. Le défi en est un de coordination des parties prenantes pour réussir à faire coïncider des logiques, des financements, des politiques publiques et des échéanciers de travaux différents. Cet arrimage est nécessaire pour permettre le déploiement des projets au maximum de leur potentiel.

En outre, il serait pertinent d'anticiper certains déplacements de coûts liés à des mesures écoresponsables. A titre d'exemple, l'implantation de bassins de rétention diminue la taille des infrastructures publiques souterraines nécessaires pour la collecte et le déplacement des eaux de pluie, bien que ces dépenses soient possiblement gérées par deux entités distinctes à la Ville de Montréal. L'approche d'analyse du coût total de possession s'avère aussi pertinente⁷. Si de nombreuses mesures améliorant l'efficacité énergétique et la résilience des bâtiments peuvent être implantées à coût égal par rapport à leurs équivalents plus couramment utilisés dans le milieu immobilier, d'autres représenteront un **coût de réalisation plus élevée qui sera rentabilisé à l'exploitation** des bâtiments et du site. Il est néanmoins raisonnable d'anticiper certains surcoûts dans un contexte de construction de bâtiments durables.

Somme toute, nous tenons à souligner que l'approche écoquartier constitue une des réponses pertinentes en termes de planification urbaine pour répondre à la fois à l'enjeu d'urgence climatique et à celui de crise montréalaise du logement. Nous sommes heureux qu'elle ait été retenue pour la transformation du site Louvain-Est.

Recommandation

Que la pertinence des formules résidentielles communautaires continue à être reconnue et citée par la Ville de Montréal dans ses prises de positions concernant la résilience individuelle et collective en milieu urbain et les efforts visant une transition socioécologique en réponse aux enjeux de changements climatiques.

Que les partenaires publics, de l'échelon local au niveau fédéral, se concertent et adoptent une approche globale dans l'évaluation des coûts de réalisation et d'exploitation du site et des bâtiments sociaux et communautaires qui s'y implanteront, dans une approche de prévention, de santé publique et d'adaptation aux changements climatiques.

⁷ Bâtir son quartier s'est exprimé sur le sujet à l'occasion des Entretiens Jacques-Cartier en 2020 : <https://www.youtube.com/watch?v=Ud0kajd1dRA>

Conclusion et synthèse des recommandations

Le développement de l'habitation communautaire offre des solutions structurantes et pérennes visant la création ou le renforcement de communautés inclusives, solidaires et résilientes. Nous croyons en outre que la transformation des quartiers doit permettre aux ménages à faible ou modeste revenu, résidant déjà ou désirant s'installer dans ces quartiers, d'avoir accès à des logements de qualité et financièrement accessibles, dans des milieux de vie sains et sécuritaires, sur un territoire bien desservi en transports, en services de proximité et en infrastructures publiques. Nous souhaitons travailler de concert avec les partenaires publics, communautaires et privés à la concrétisation de cette vision, qui est bien traduite dans le projet d'écoquartier Louvain-Est soumis à la consultation. Si notre avis est d'emblée favorable et que nous saluons le travail accompli, nous avons tenu à exprimer quelques recommandations plus globales qui nous semblent pertinentes afin que les conditions adéquates de faisabilité soient rassemblées pour la concrétisation du projet visé.

Ainsi, Bâtir son quartier recommande :

- Que la **démarche de consultation et de partenariat** réalisée en amont avec les acteurs locaux pour le futur écoquartier Louvain-Est soit mise en valeur par la Ville de Montréal auprès des propriétaires publics, dans la perspective de mise en disponibilité de propriétés excédentaires.
- Que soit reconnue et citée la pertinence d'inclure une majorité de logements sociaux ou communautaires dans les projets de requalification des propriétés d'envergure, notamment publiques.
- Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations visant dès 2022 la reconduction pluriannuelle du programme AccèsLogis, accompagnée d'investissements permettant la réalisation de plusieurs milliers de nouveaux logements sociaux et communautaires chaque année.
- Que la Ville de Montréal intervienne auprès du Centre de services scolaire de Montréal et du gouvernement du Québec pour que les besoins à venir en services d'éducation (CPE et établissements scolaires) soient constatés par anticipation.
- Que la Ville de Montréal accentue ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin que les financements nécessaires à l'implantation des services publics et collectifs (CPE, établissements scolaires, financement des immobilisations pour des organismes communautaires (ex : comité logement) et des entreprises d'économie sociale) soient confirmés et rendus disponibles pour une mise en opération qui coïncidera avec l'occupation du site.
- Que la pertinence des formules résidentielles communautaires continue à être reconnue et citée par la Ville de Montréal dans ses prises de positions concernant la résilience individuelle et collective en milieu urbain et les efforts visant une transition socioécologique en réponse aux enjeux de changements climatiques.
- Que les partenaires publics, de l'échelon local au niveau fédéral, se concertent et adoptent une approche globale dans l'évaluation des coûts de réalisation et d'exploitation du site et des bâtiments sociaux et communautaires qui s'y implanteront, dans une approche de prévention, de santé publique et d'adaptation aux changements climatiques.

Enfin, nous tenons à remercier l'OCPM – et la Ville de Montréal qui lui en a donné le mandat – de l'opportunité de nous exprimer sur l'avenir de ce futur écoquartier montréalais.

Annexes

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 coopérative 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 14 078 logements communautaires dans le cadre de 446 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 sur Bâtir son quartier :

www.batirsonquartier.com

Annexe B – Quelques exemples de réalisations de BSQ

OBNL L’habitation 21 et OBNL L’habitation 22 : Deux projets supplémentaires pour accroître l’offre de logements financièrement accessibles à Griffintown

Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003, avec la Coalition de la Petite-Bourgogne et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), dans les négociations sur l’avenir de l’ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, afin d’en faire un projet urbain résolument tourné vers les familles, mixte et solidaire.



La première phase communautaire a vu la construction de la Coopérative des Bassins du Havre (qui offre 182 logements communautaires depuis 2016).

Bâtir son quartier a coordonné simultanément la réalisation de L’Habitation 21 et de L’Habitation 22.

Ces deux projets à but non lucratif, portés par la Société d’amélioration de Pointe Saint-Charles SOCAM, ont accueilli leurs premiers locataires en 2019 (respectivement 103 et 132 ménages).

Cette nouvelle phase de développement est le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la SOCAM et de la Société d’habitation et de développement de Montréal (SHDM), à la suite d’un appel d’offres public lancé par la Société immobilière du Canada. Outre les 233 logements, on y retrouve quelque 14 000 pi² d’espaces commerciaux qui accueillent deux CPE (au rez-de-chaussée de L’Habitation 21) et un projet AccèsCondo (copropriété abordable, SHDM).

En 2020, une ultime phase est en cours de planification pour compléter l’offre en logements communautaires (81 unités) dans le cadre d’un projet mixte qui inclura aussi une école primaire. Celle-ci sera réalisée par le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM), qui a retenu la proposition formulée par Bâtir son quartier afin de répondre aux nouveaux besoins en matière d’éducation dans le secteur Griffintown.



Architecture : Raouf Boutros/Aedifica (haut), Aedifica (bas)

Crédit photos : Denis Tremblay

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



Les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et l'OBNL Un toit pour tous, projets issus de la concertation locale du quartier Petite-Patrie, occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens Ateliers municipaux. Ce site, adjacent au métro Rosemont, s'est transformé en milieu de vie animé qui s'inscrit dans une logique de développement durable et où la préoccupation environnementale est à l'avant-plan. 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

rétenction et conception évolutive du bâtiment permettant le recours à l'énergie solaire dans le futur représentent une partie des mesures vertes intégrées aux projets. À ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement. Ces projets ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques.

Un projet est également en cours de réalisation pour construire 193 logements publics pour aînés et des bureaux pour l'Office municipal d'habitation de Montréal sur l'édicule du métro.



Sur les 868 unités résidentielles que compteront à terme ce site : 60% seront des logements sociaux ou communautaires (18% communautaires, 42% publiques en comptant les 148 logements existants des Habitations St-Vallier) et 40% seront privées (condominiums). Une belle réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérants qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site dès la fin des années 1980 !

Architecture projets communautaires existants : L'Œuf

Architecture projet en chantier : Lapointe Magne et associés

Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert haut

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



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 représente l'accès à un logement abordable pour 74 familles et petits ménages à faible ou moyen revenu du quartier Hochelaga-Maisonneuve. De plus, 14 logements sont adaptables pour des personnes à mobilité réduite. Au nombre des actions, 75% des déchets liés au chantier ont été récupérés, 75% du matériel des portions démolies a été réutilisé et plus de 100 000 briques ont été lavées et réutilisées ! De plus, le bâtiment offre une performance énergétique supérieure à la norme Novoclimat.

Les membres de la

coopérative Station No.1 seront également parmi les premiers à bénéficier de la formation écoresponsable développée par Bâtir son quartier.

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 (Aedifica et Groupe Dargis). 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 et qui marquera le visage de Montréal.



Architecture : Aedifica

Crédit photo : Denis Tremblay