



Mémoire

Consultation sur le Quartier Bonaventure (phase I)

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal
7 janvier 2010

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

1945, rue Mullins, bureau 120, Montréal (Québec) H3K 1N9

Tél. : (514) 933-2755 / Fax : (514) 933-7802

grt@batirsonquartier.com

www.batirsonquartier.com

Présentation du GRT Bâtir son quartier

Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui, depuis plus de 30 ans, coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire sous forme de coopératives et d'organismes à but non lucratif d'habitation. Il supporte aussi la réalisation de projets immobiliers communautaires tels que des centres communautaires, des centres de la petite enfance et des locaux d'entreprises d'économie sociale. L'organisation contribue ainsi au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Bâtir son quartier offre aux organismes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires au démarrage, à la réalisation et à la prise en charge des projets d'habitation communautaire. Dans toutes ses interventions, Bâtir son quartier met de l'avant les valeurs de prise en charge, de démocratie, de solidarité et de responsabilisation individuelle et collective.

L'équipe de Bâtir son quartier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation communautaire et les collectivités locales afin de développer des projets adaptés aux besoins des locataires et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales.

Bâtir son quartier a à son actif la réalisation de plus de 8000 unités de logements communautaires, dans 350 projets répartis dans une vingtaine de quartiers montréalais, et travaille au développement de près de 5000 unités supplémentaires.

Introduction

Le développement d'un nouveau secteur n'est certes pas un mandat simple, d'autant plus s'il intègre un aspect aussi complexe que celui du transport urbain. Nous tenons d'entrée de jeu à saluer l'initiative de la Société du Havre de se prêter à un exercice de pré-consultation d'une telle ampleur. Cette démarche est, selon nous, garante de la bonification du projet afin qu'il réponde mieux aux besoins et aspirations de la population montréalaise.

Ce projet, qui présente une mixité importante de fonctions et de clientèles visées, est avant tout marqué par son **caractère urbain**, tant au niveau de sa localisation en bout d'autoroute, du flux automobile important qui s'y concentre que des hauteurs et densités prévues. De fait, il suscite indubitablement de grands questionnements sur des aspects qui touchent intimement les citoyens.

Plus concrètement, il importe de se questionner notamment sur :

- le type de milieu de vie à développer (considérant la localisation, la hauteur, la densité et les services avoisinants existants) ;
- le type de projet à prioriser (en regard de l'usage retenu) ;
- la prise en compte des secteurs limitrophes, notamment ceux visés par des projets de redéveloppement majeurs ;

Nous tenons toutefois à souligner certains éléments qui nous apparaissent positifs, bien qu'ils entraînent à leur tour d'autres enjeux que nous aborderons en cours de rédaction :

- l'annonce de l'application de la stratégie d'inclusion de logements abordables (notamment communautaires), bien que les modalités d'application doivent faire l'objet de discussions et réflexions approfondies ;
- la résolution de valoriser les transports actifs et collectifs, bien que le scénario proposé suscite des craintes chez les citoyens et acteurs du milieu ;
- la mise de l'avant des préoccupations de développement durable ;
- la volonté de donner une identité forte au secteur, bien que les perspectives proposées ne permettent pas de juger de la préservation des vues sur le centre-ville ;
- la volonté de mettre en valeur le patrimoine architectural montréalais, notamment industriel ;
- la prévision de voies piétonnières sécuritaires et la perspective de relier les quartiers de part et d'autre du secteur visé.

Notre intervention, à cette étape-ci, constitue surtout un survol de nos principales préoccupations. Il demeure néanmoins difficile de se prononcer sur la perspective de consolidation du faubourg des Récollets étant donné le caractère hypothétique des prévisions y visant le développement de 1800 unités d'habitation.

La Stratégie d'inclusion de logements abordables

D'entrée de jeu, nous tenons à préciser que notre intervention pour ce projet se situe principalement au niveau de l'habitation et de la création d'un milieu attrayant, sécuritaire et vivant. Nous avons effleuré plus tôt quelques unes de nos préoccupations en ce qui a trait au type de projet proposé et aux caractéristiques du milieu de vie qui en découlerait. Avant d'exposer les éléments qui, selon nous, émergent comme positifs et ceux qui constituent des préoccupations, nous tenons à aborder brièvement la question de l'inclusion de logements communautaires dans les projets montréalais d'envergure.

Nous avons démontré à plusieurs reprises lors de dépôts de mémoires pour des projets où s'applique la stratégie d'inclusion que les besoins en logement des ménages montréalais à faible revenu demeurent importants. C'est notamment le cas dans les quartiers de l'arrondissement Sud-Ouest où les organismes communautaires cumulent des listes d'attente de plusieurs milliers de requérants de logements communautaires. Vous trouverez, à l'**Annexe A**, un bref survol des **besoins en logements** des ménages montréalais. Il est donc primordial qu'un projet tel que le Quartier Bonaventure tienne compte de ce besoin et adapte une proportion du produit résidentiel offert afin de répondre aux besoins en logements communautaires et en logement dits abordables.

En adoptant sa *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, la Ville de Montréal a clairement affirmé sa volonté de créer des milieux de vie mixtes où il y a une place pour tous, peu importe le revenu, la culture, l'âge, le sexe, etc. Non seulement l'application de la stratégie permet-elle de répondre aux besoins en logement des ménages à faible revenu, mais les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole. Ces projets vont changer durablement le visage de Montréal au cours des prochaines années, un changement qui se fera en favorisant la réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire. Il s'agit d'un bel exemple de développement économique qui tient compte des besoins des citoyens et permet à tous de bénéficier des retombées, à la fois socialement et économiquement.

Bâtir son quartier est déjà impliqué dans le redéveloppement de secteurs majeurs tels que les Ateliers municipaux et le secteur Bellechasse dans Petite-Patrie, le site Contrecoeur dans Mercier, Griffintown, l'Imperial Tobacco et les Bassins du Nouveau Havre dans le Sud-Ouest, le secteur de la Confiserie dans Hochelaga-Maisonneuve, le secteur Gaétan-Laberge à Verdun et les Places Acadie et Henri-Bourassa dans Bordeaux-Cartierville. Dans tous ces secteurs, une portion significative de logements communautaire a été ou sera intégrée¹.

Le projet du Quartier Bonaventure, tel que présenté, accorde une place importante à l'habitation. Nous croyons donc que les acteurs de ce secteur, notamment du milieu de l'habitation communautaire, doivent être **intégrés en amont** dans un processus de discussion et de réflexion constructif. À titre d'exemple, dans le cas du projet de redéveloppement des ateliers ferroviaires du CN, la démarche a permis à une multitude d'acteurs sociaux, politiques et économiques de se rencontrer dans un contexte de réflexion constructive, d'identifier des éléments de consensus qui ont guidé le plan de développement et ont permis de présenter un projet global mieux adapté aux impératifs du développement de logements communautaires. Il s'agit là, selon nous, d'une expérience novatrice qui doit servir d'exemple pour le développement des autres grands projets immobiliers.

Il importe de partager les expériences et points de vue afin d'identifier les conditions nécessaires au développement d'un secteur adapté aux besoins et aspirations des nouveaux résidents et aux valeurs de

¹ L'équipe de Bâtir son quartier, en collaboration avec les acteurs du milieu communautaire des divers quartiers concernés, poursuit ses démarches de représentation afin d'influencer le développement de nombreux projets en cours d'émergence sur tout le territoire de Montréal, notamment les secteurs de la Norampac à Rosemont, J.-B. Martineau à St-Léonard et Bennett dans Hochelaga-Maisonneuve.

solidarité et d'innovation promues par la ville. Comblé le déficit en logements abordables doit demeurer une priorité de la Ville de Montréal.

Pourquoi du logement communautaire?

À titre informatif, nous croyons pertinent de présenter brièvement les principales caractéristiques de l'habitation communautaire et les raisons pour lesquelles il nous paraît incontournable d'appliquer la stratégie d'inclusion dans le présent projet. Les modalités d'inclusion devront bien sûr faire l'objet de réflexions et de discussions approfondies dans les séquences ultérieures du processus de développement du projet. Vous trouverez, à l'Annexe B, une explication synthétique des différentes formes de logement social, notamment la formule communautaire valorisée par Bâtir son quartier.

Impact social

Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler des immeubles. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus qu'à celui des collectivités.

Globalement, l'habitation communautaire permet à des familles, des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles vulnérables à faible ou moyen revenu d'avoir accès à des logements de qualité à coût abordable, dans des milieux de vie adaptés et sécuritaires.

Les projets, développés en concertation avec les organismes locaux dédiés à l'amélioration des conditions de vie des citoyens, sont adaptés aux besoins des diverses clientèles. Dans chaque intervention, les valeurs de participation, de démocratie et de solidarité sont mises de l'avant, permettant aux membres des projets une réelle prise en charge de leurs conditions de logement et favorisant la responsabilisation individuelle et collective. Ces projets favorisent l'exercice de la citoyenneté par l'implication des résidents dans la gestion de leur immeuble et de leur milieu de vie.

Impact économique

Au niveau économique, l'accès à un logement communautaire, dont le prix du loyer se situe sous le prix de marché, permet indéniablement de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au paiement d'un loyer. De plus, jusqu'à 50% des ménages locataires (dans le programme AccèsLogis) ont accès à une subvention de type « supplément au loyer² ». Ces aides permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

Le parc immobilier développé depuis plus de trente ans par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires constitue un patrimoine collectif durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise. Elle constitue bien sûr une réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire, mais mieux encore, une réponse pérenne, car l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme.

L'habitation communautaire permet également de combler les lacunes du marché privé. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

² Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.

Bien plus qu'un investissement, le développement de l'habitation communautaire est un moteur économique pour la société montréalaise. Il stimule les secteurs de la construction et des services reliés au développement, à l'opération des immeubles et à l'offre de services de soutien, créant de nombreux emplois. En outre, les projets génèrent des revenus fonciers pour les municipalités.

Entre éléments de consensus et préoccupations

Éléments de consensus

Bien que ce projet soulève des inquiétudes, il importe de souligner certains éléments positifs qui ressortent fortement. Nous tenons d'abord à souligner la **vision** de la Société du Havre pour le redéveloppement d'un secteur appelé à se transformer de façon majeure à moyen terme. Le choix de prioriser un boulevard urbain nous apparaît judicieux, approprié dans le contexte actuel et adapté aux attentes des Montréalais. De même, la volonté de favoriser le lien piétonnier entre le secteur et les quartiers de part et d'autre de l'axe routier constitue un objectif pertinent et contribuera également à l'animation du milieu.

D'autre part, la mise de l'avant des principes de **développement durable**, en tant qu'élément transversal du projet, est un incontournable à l'heure actuelle. Au-delà des mots et discours, l'application d'une telle volonté constitue un défi de taille, mais un défi qu'il importe de relever avec perspicacité, vision et conviction.

Enfin, nous apprécions la détermination de la Société du Havre de mettre en valeur le **patrimoine architectural** du secteur. L'utilisation de l'art public et de l'éclairage pour parvenir à cette fin nous semble d'autant plus pertinente qu'elle fait écho à la volonté de promouvoir Montréal comme métropole culturelle.

Préoccupations

Une opportunité de développement telle que celle visée par le réaménagement de l'autoroute Bonaventure doit selon nous avant tout répondre aux besoins des Montréalais en termes d'accès à des logements et à des espaces commerciaux et publics. Nous avons rappelé à plusieurs reprises, lors de consultations sur des projets où s'appliquent la stratégie d'inclusion, l'ampleur des besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu. Une fois ce constat fait, notre préoccupation demeure quant au type d'habitations à développer.

L'accent est mis fortement sur le thème « d'entrée de ville » qui se veut distinctive, prestigieuse. Il nous semble qu'outre l'entrée à proprement parler, il importe de s'assurer d'ouvrir cette axe sur les quartiers avoisinants, donner une impression d'ensemble cohérent et attirant, à la fois pour les visiteurs, mais également pour les résidents et travailleurs du secteur. La continuité de la trame de rue et un développement coordonné et planifié de l'ensemble du quartier nous semblent des conditions de succès incontournables pour faire de ce projet une partie intégrante de la ville que nous voulons construire. Ce projet stimule donc la réflexion sur l'ancrage du projet dans le milieu.

L'**usage prévu** pour ce site jumelle une forte densité d'unités d'habitation et de commerces et l'aménagement d'espaces publics généreux. La configuration même du site, notamment sa largeur limitée et sa localisation au centre d'un axe routier important, rend le développement d'un milieu de vie extrêmement ardu. L'usage même identifié pour le réaménagement de ce site soulève donc des questions sur la vivacité potentielle d'un espace aussi restreint et soumis à un flux routier important.

De même, la **hauteur** et la **densité** prévues ne semblent pas poser problème à proprement parler étant donné que le développement de projets d'habitation denses en milieu urbain est caractéristique de l'activité immobilière actuelle. Ces paramètres entraînent toutefois la nécessité de réfléchir l'impact sur la qualité de vie pour les résidents, réflexion qui doit être étayée de comparatifs pertinents. Le milieu de

l'habitation communautaire a démontré par le passé sa capacité à adapter son développement aux impératifs du marché immobilier (notamment relatifs à la viabilisation) et aux enjeux sociaux, économiques et démographiques. Cette adaptation passe par l'ajustement des typologies (par exemple en plaçant les familles aux étages inférieurs) ou en s'assurant d'une offre de services de proximité adaptés (par exemple un centre de la petite enfance) et de l'animation du milieu (notamment en collaboration avec des entreprises d'économie sociale qui viendront stimuler le développement de liens sociaux entre les résidents et leur sentiment d'appartenance au secteur). Nous croyons qu'il est essentiel de réfléchir dès maintenant l'assemblage de commerces et services de proximité qu'il est souhaitable d'offrir afin de s'assurer que ce secteur soit à la fois dynamique, attrayant et vivant. C'est également par l'**appropriation locale** qu'un milieu acquiert une saveur humaine.

Dans un autre ordre d'idées, la volonté de la Société du Havre de valoriser l'usage du **transport collectif** est toute à son honneur. Force est toutefois de constater que l'aménagement proposé ne fait pas l'unanimité parmi les citoyens et acteurs du milieu. Notre préoccupation première touchant le développement de milieux de vie sains, nous nous sentons interpellés par les réticences exprimées. La priorisation du transport en commun est dorénavant incontournable. Toutefois, la réaffectation des voies qui y sont consacrées doit aussi prendre en compte la qualité de vie des résidents actuels du secteur. Si une telle proximité du passage des autobus avec le secteur résidentiel est évitable, il nous semble pertinent de réviser l'option actuellement priorisée. Le **corridor Dalhousie** apparaît de fait comme un **enjeu majeur** de cette consultation.

Enfin, nous croyons que la Ville de Montréal, et plus particulièrement les arrondissements Sud-Ouest et Ville-Marie, considérant leur fort potentiel de redéveloppement dans les années à venir, doivent se donner des **outils de réglementation** supplémentaires qui s'adaptent davantage à un développement urbain dense en transformation profonde. De fait, nous croyons que le secteur du Quartier Bonaventure ne peut être traité indépendamment de celui de Griffintown et des secteurs à l'est de l'axe routier.

Conclusion

Ce projet, typiquement urbain, soulève donc bien des questions et il est intéressant d'avoir invité les citoyens et acteurs sociaux, politiques et économiques à s'exprimer à un stade du processus qui laisse place à la réorientation sur des aspects fondamentaux. De fait, la philosophie des groupes de ressources techniques repose sur la concertation avec les acteurs sociaux, politiques et économiques et l'adéquation des projets à prioriser avec les besoins exprimés par les collectivités. Nous croyons fermement en cette façon de faire et croyons qu'elle est la plus susceptible d'amener à une réelle bonification des projets et interventions.

Nous accueillons favorablement la volonté d'appliquer la Stratégie d'inclusion de logements abordables, exprimée par la Ville et la Société du Havre. Au nombre de nos souhaits figure l'intégration en amont des acteurs du milieu de l'habitation communautaire dans un processus de discussion et réflexion constructive afin d'étudier les options concernant l'inclusion de logements communautaires dans le contexte plus large du développement du Quartier Bonaventure.

Nous avons exprimé plus tôt nos craintes concernant le développement à venir des secteurs limitrophes et notre conviction quant à la nécessité de réfléchir le redéploiement du secteur dans un plan plus large. Au-delà d'une entrée de ville, l'axe Bonaventure doit s'inscrire dans un quartier, et d'autant plus : un quartier qui est à réinventer.

En considération des craintes des citoyens et acteurs du milieu, nous invitons la Société du Havre à étudier la possibilité de relocaliser le corridor Dalhousie.

De façon plus générale, nous tenons en outre à rappeler et souligner la volonté affirmée de la Ville de Montréal, dans sa stratégie de développement économique, de **fonder son développement sur les valeurs de solidarité et de développement durable**. Il importe alors, dans un développement d'une telle ampleur de mettre de l'avant ces valeurs, comme une vitrine dont pourront être fiers les Montréalais et les Montréalaises.

Nous tenons à remercier, en conclusion, la Société du Havre et l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur névralgique. La seconde phase de consultation sera d'autant plus intéressante que cette première démarche aura permis au promoteur de prendre le pouls de la population.

ANNEXE A – DES BESOINS IMPORTANTS ET CONNUS

Sur l'île de Montréal, près de **190 000 ménages montréalais consacrent plus de 30% de leurs revenus à leur loyer**, ce qui représente près de 40% des ménages locataires. De ce nombre, un peu plus de 91 000 y consacrent plus de 50% de leurs revenus et près de 43 000 plus de 80% (données de Statistiques Canada – Recensement 2001 et 2006, dans le Dossier noir du FRAPRU).

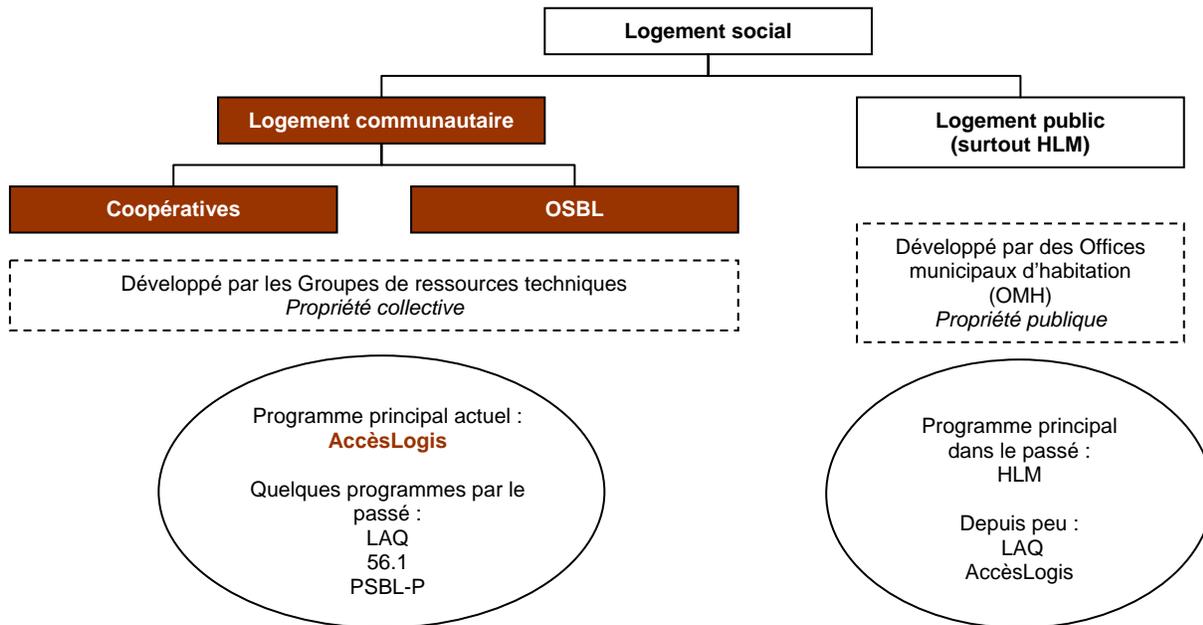
Ces besoins se reflètent partiellement dans les différentes « listes d'attente » tenues par les acteurs du milieu de l'habitation. D'une part, les **comités logements** et les quatre **groupes de ressources techniques** de Montréal tiennent des listes d'attente par quartier qui regroupent environ **15 000 noms**. Ces individus désirent avoir accès à un logement dans un projet d'habitation communautaire, de type OBNL ou coopératif. D'autre part, la liste de l'**Office municipal d'habitation de Montréal** regroupe quelques **22 000 noms** d'individus en attente d'un logement public ou d'une subvention de type « supplément au loyer³ » pour les aider à payer leur loyer mensuel. De fait, les groupes de ressources techniques réfèrent régulièrement à l'OMH des ménages qui ont besoin d'une subvention supplément au loyer (50% des locataires des projets communautaires peuvent en bénéficier). Ces listes d'attente, certes révélatrices, demeurent toutefois incomplètes en regard de l'étendue réelle des besoins.

³ Le ménage peut être logé dans le privé, dans un projet d'habitation communautaire ou un immeuble de l'OMH.

ANNEXE B – LE PARC IMMOBILIER SOCIAL À MONTRÉAL

La distinction entre le logement communautaire et public

Différentes pistes de solutions sont avancées pour répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenu. La grande famille du logement social regroupe le logement communautaire et le logement public. L'habitation communautaire, de par la propriété collective mise de l'avant, se distingue à la fois des tenures privées et publiques en ce sens qu'elle entraîne une réelle prise en charge collective des conditions de logement. Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier valorise ce type d'intervention à travers le développement de coopératives et d'organismes sans but lucratif d'habitation. Le schéma suivant synthétise les différentes tenures, les promoteurs et les programmes qui ont permis développer les projets.



Le parc immobilier communautaire et public à Montréal

En date du 31 décembre 2008, l'île de Montréal comptait un **parc de 52 881 logements sociaux** dont la très grande majorité est située dans la Ville de Montréal. De ce nombre, 25 438 sont des logements communautaires (47% sous forme coopérative et 53% sous forme sans but lucratif) et 27 443, des logements publics (dont plus de 75% de type HLM, développés avant 1994).

Depuis 1976, Bâtir son quartier a collaboré à la réalisation de près de 8000 de ces logements communautaires, partout sur l'île de Montréal.