



Mémoire

Consultation sur le projet de redéveloppement du 6650-6666 St-Urbain dans le quartier de la Petite Patrie

Déposé par le *Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier*
à l'Office de consultation publique de Montréal
29 novembre 2012

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



Consultation sur le projet de redéveloppement du 6650-6666 St-Urbain dans le quartier de la Petite Patrie

L'importance de l'application de la Stratégie d'inclusion

En résumé

Le redéveloppement du 6650-6666 St-Urbain, est une occasion propice à l'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables*¹ dans un secteur de l'Arrondissement Rosemont-La Petite Patrie en profonde transformation depuis plus d'une dizaine d'années. La *Stratégie* prévoit l'inclusion d'une proportion minimale de 15% de logements communautaires pour tout développement résidentiel de plus de 200 nouvelles unités. Son application, sur ce site localisé au cœur du secteur Marconi-Alexandra et relativement bien desservi en matière de services publics et de proximité², permettra d'assurer une certaine mixité sociale³ et ainsi donner accès à des logements à prix abordable et de qualité pour une partie des ménages à faible ou moyen revenu du quartier.

Le projet soumis à la consultation publique vise la réalisation de 275 logements (dont 15% « abordables » et un peu plus de 15% « communautaire »). Le Groupe Mirelis, promoteur du projet, prévoit aussi offrir environ 9000 p2 d'espaces commerciaux sans compter les locaux loués à la SAQ.

Nous croyons, que dans le contexte de requalification de cet immeuble pour des activités résidentielles et commerciales, l'intégration de logements communautaires en respect avec la stratégie d'inclusion est la solution toute désignée pour favoriser une mixité sociale et donner ainsi un accès à des logements de qualité pour des ménages à faibles et moyens revenus du quartier de la Petite-Patrie.

¹ Adoptée par la Ville de Montréal en 2005.

² Le site visé est situé à proximité du Boulevard St-Laurent, des rues Beaubien et St-Zotique, des services de proximité sur la rue Jean-Talon et du marché Jean-Talon.

³ La cohabitation des personnes de tous âges, toutes origines, toutes professions et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme de *mixité sociale* – représente une opportunité de développer un **milieu de vie diversifié**, tirant parti des compétences et des qualités de tous et chacun.

Pourquoi l'inclusion? L'enjeu de création de milieux de vie mixtes et dynamiques

La Ville de Montréal a affirmé, dans sa *Stratégie de développement économique*, sa volonté de **fonder son développement sur les valeurs de solidarité et de développement durable**. Nous croyons qu'il importe alors, dans tous projets d'envergures, de mettre de l'avant ces valeurs. L'application de la *Stratégie d'inclusion* permet de renforcer cette approche et de créer et maintenir une ville solidaire et inclusive où il y a une place pour tous, peu importe le revenu, l'origine ou l'âge.

Nous avons rappelé à plusieurs reprises, lors de consultations sur des projets où s'applique la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, l'ampleur des besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu (voir **annexe A**) et en quoi la propriété collective en habitation (voir **annexe B**), de par l'accent mis sur les notions de démocratie et de prise en charge individuelle et collective, représente une réponse pérenne et structurante (voir **annexe C**) à la difficulté rencontrée par un nombre croissant de ménage montréalais d'être bien logé.

#

Non seulement l'application de la *Stratégie* permet-elle de répondre aux besoins en logement des ménages à faible et moyen 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. 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.

Cette position est d'autant plus pertinente car elle tient une place centrale dans l'approche de développement durable. L'habitation communautaire est économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, mais elle est avant tout socialement rentable, ce qui constitue un pilier essentiel du développement durable. L'intégration de logements communautaires dans un grand ensemble immobilier présente, comme le projet proposé par le Groupe Mirelis, se présente comme une solution adaptée aux niveaux social (mixité, prise en charge collective, gestion participative, formation et enracinement dans le milieu), économique (accessible de façon pérenne, mise à l'abri de la spéculation) et environnemental (gestion rationnelle des sols et de l'habitat). Elle dépasse donc largement l'application de mesures vertes au niveau des systèmes électromécaniques et de l'architecture.

Nous avons démontré, lors de développements sur des sites d'envergure, que la qualité du bâti des projets d'habitation communautaire ne permet pas de distinguer un projet d'habitation communautaire d'un projet de condominium abordable. L'approche coopérative, que nous valorisons, repose en outre sur les valeurs de solidarité et de démocratie. Les membres-locataires, qui sont collectivement propriétaires de leur immeuble, agissent dans une optique de prise en charge et de contrôle de leurs conditions de logement, propice à la création d'un milieu de vie sain, dynamique et d'une cohabitation harmonieuse.

Les expériences des dernières années ont démontré que l'inclusion de logements communautaires dans les projets immobiliers d'envergures a effectivement permis de créer des milieux de vie agréable et solidaire, où il y a une place pour tous et toutes. A cet effet, nous souhaitons saluer la décision d'inclure

56 unités de logements dans le projet de redéveloppement du 6650-6666 St-Urbain dans le secteur Marconi-Alexandra du quartier de la Petite Patrie.

Il est important de noter que ces 56 unités de logement représentent en fait plus de 15% de l'ensemble de la superficie résidentielle construite et près de 20% de l'ensemble des logements qui y seront réalisés. Ce résultat est tributaire du fait que l'inclusion de logements communautaires se fera à même le 6650-6666 St-Urbain visé par le projet résidentiel du Groupe Mirelis. L'inclusion de logements communautaires sur le site même où se réalise le projet résidentiel reflète effectivement l'esprit de la Stratégie d'Inclusion de la ville de Montréal. Dans le contexte spécifique de ce projet de transformation, nous reconnaissons qu'il s'agissait là un défi important pour le groupe promoteur et en ce sens, nous saluons les efforts déployés pour en arriver à la solution proposée.

Un espace non résidentiel communautaire ouvert sur son milieu

En plus de l'inclusion de 56 unités de logements communautaires, le projet de transformation du 6650-6666 St-Urbain prévoit aussi l'intégration de plusieurs espaces commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment. L'un de ces locaux d'une superficie de 883 pi², dont l'accès est partagé avec celui du projet de logements communautaires, a été désigné comme un espace à vocation communautaire et socioculturelle. Nous accueillons favorablement cette initiative dans une perspective de mixité d'usage à l'intérieur d'un projet de transformation de cette envergure. Nous croyons effectivement que l'organisme qui deviendra propriétaire de ces lieux au cœur du secteur de Marconi-Alexandra ajoutera, de par ses activités, une dimension communautaire bonifiant celles existant actuellement dans le quartier et celles envisagées par le promoteur du projet de transformation.

Nous profitons tout de même de l'occasion pour souligner que plusieurs organismes communautaires intervenant dans le quartier de la Petite-Patrie comptent souvent sur un loyer abordable afin de soutenir ses activités auprès de la communauté. En effet, considérant le financement non récurrent de la grande majorité de ces organismes, bien peu d'entre eux sont réellement en mesure de devenir propriétaire de leurs propres locaux. C'est là tout l'enjeu du financement récurant des activités communautaires que nous soulignons ici. En effet, il nous semble évident qu'une structure de financement continu permettant à plusieurs organisations du milieu d'acquérir un espace commercial afin de pérenniser leurs activités, à l'image du programme AccèsLogis pour le financement de projets de logements communautaires, serait salutaire. Ceci dit, nous croyons qu'un partenariat avec, entre autre, la CDEC de Rosemont Petite-Patrie risque d'être bénéfique à un organisme ou une entreprise d'économie qui serait intéresser à s'installer dans le secteur de Marconi Alexandra.

La planification concertée, une solution gagnante

Nous souhaitons souligner l'importance accordée à la démarche de planification concertée dans le contexte de ce projet et des résultats qui s'en sont suivis. Comme nous l'avons souvent démontré dans le cadre de plusieurs initiatives de développement de grands sites, il ne fait aucun doute que le travail de négociation et de planification, avec l'ensemble des acteurs clefs, en amont d'une consultation publique et d'un changement de règlement au zonage donne généralement des résultats plus près des attentes de toutes les parties impliquées.

L'inclusion de logements communautaires à l'intérieur d'un projet immobilier privé de grande envergure présente souvent des défis sur le plan économique, logistique ou social qu'il faut savoir relever à l'intérieur de délais souvent très serrés. Les négociations, les analyses économiques, les études architecturales, les validations auprès des différentes parties prenantes du projet sont autant d'étapes nécessitant du temps. Dans le cadre du projet de requalification du 6650-6666 St-Urbain, plusieurs mois à tous les partenaires impliqués ont été nécessaires avant de convenir que le meilleur moyen de répondre aux orientations de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal était d'intégrer le projet de logement communautaire. Plusieurs scénarios d'acquisition à l'extérieur du site ont été analysés avant d'en arriver à la conclusion que le projet optimal est celui faisant l'objet de la présente consultation.

Nous tenons à saluer l'implication de tous les acteurs clefs au dossier soit l'équipe des grands projets de la Ville de Montréal, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, les autorités de l'Arrondissement Rosemont-Petite-Patrie, l'équipe du Groupe Mirelis et l'ensemble des membres de la table aménagement/logement de la Petite-Patrie.

Remerciements

En conclusion, nous tenons à remercier l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur d'intérêt.

ANNEXE A

Des besoins importants et connus

Sur l'île de Montréal, près de **190 000 ménages locataires 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 loyer⁴ » 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.

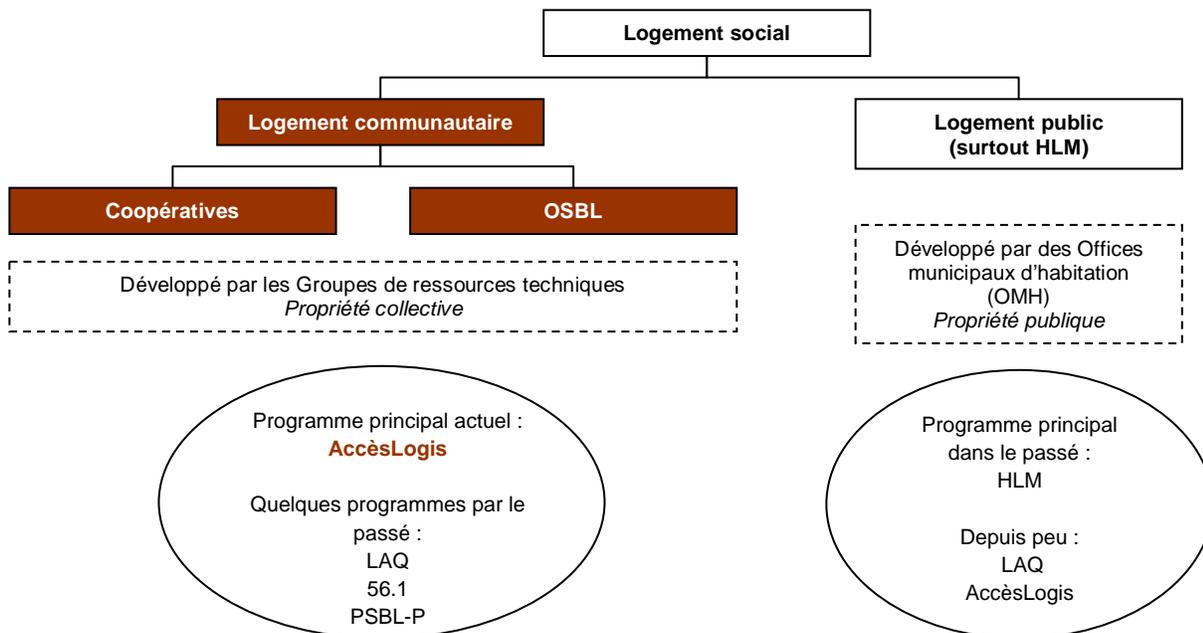
⁴ Le ménage peut être logé dans le privé, dans un projet d'habitation communautaire ou un immeuble de l'OMH.

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.

ANNEXE C

L'impact positif de l'habitation communautaire

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.

Impact social

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. L'accès à un logement de qualité et à une sécurité d'occupation est en outre un déterminant de santé important.

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 loyer⁵ ». 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

⁵ Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.

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.

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.

ANNEXE D

Présentation du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne, depuis plus de 30 ans, la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaire afin de créer des milieux de vie sains, dynamiques et solidaires. 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 coopératifs ou à but non lucratif.

Ainsi, au cœur de l'action de Bâtir son quartier – de l'évaluation des besoins jusqu'au moment-clé où les membres sont prêts à assurer la gestion de leur projet de façon autonome – figure l'accompagnement des futurs locataires dans le développement de leurs compétences afin qu'ils puissent travailler ensemble, prendre en charge leur projet d'habitation et instaurer dès le départ les principes de démocratie, de participation et de solidarité.

L'organisme cumule la réalisation plus de 8565 logements communautaires, dans 362 projets sur tout le territoire de Montréal. Construction neuve, rénovation majeure, recyclage d'immeubles à vocation industrielle ou institutionnelle, les pistes d'action de Bâtir son quartier sont variées. L'objectif central demeure toutefois invariable : répondre aux besoins en logement des ménages à faible ou moyen revenu, à la fois les familles, les personnes seules, les aînés et les individus ayant besoin de soutien communautaire.

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 requérants et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales. À travers la mise sur pied de nouvelles coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation, Bâtir son quartier contribue au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Pour plus d'informations sur les projets développés antérieurement par Bâtir son quartier ou en cours de réalisation ou encore sur la formule collective en habitation communautaire, visitez le www.batirsonquartier.com.

ANNEXE E

Autorisation de cession du droit d'auteur



Par la présente, j'autorise l'Office de consultation publique de Montréal à reproduire en tout ou en partie le mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier concernant le projet de redéveloppement du 6650-6666 ST-Urbain dans le quartier de la Petite-Patrie.

Montréal, le 18 mai 2012.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edith Cyr'.

Edith Cyr
Directrice générale
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier