

Consultation publique sur le
**Plan directeur de mise en valeur du secteur
Bridge-Bonaventure**

Mémoire de Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal
Le 8 juin 2023

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** RESPONSABILITÉ
COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION **HABITATION**
COMMUNAUTAIRE CONCERTATION MIXITÉ DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS**
SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES**
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE **ÉCONOMIE SOCIALE**

Table des matières

Préambule	3
Avis général	5
A) La place de l'habitation sociale et communautaire	6
B) Vers des milieux de vie mixtes, dynamiques et solidaires	7
C) Ancrer le développement immobilier dans une approche de transition socioécologique	8
Conclusion et recommandations	9
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier.....	11
Annexe B : Pourquoi du logement communautaire?.....	12
Annexe C : Quelques exemples pertinents	14
Ateliers municipaux Rosemont : écologiques, inclusifs et animés.....	14
Bassins du Nouveau Havre : Vers un milieu de vie adapté aux besoins et aspirations des familles dans Griffintown	16
Coopérative L'Esperluette : des citoyens et des citoyennes à la recherche d'une autre façon de vivre en ville	17

Préambule

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les groupes et les **citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'**habitation sociale et communautaire**.

Depuis sa fondation en 1976, Bâtir son quartier a réalisé **plus de 15 000 logements sociaux et communautaires** sur le territoire montréalais, sans compter plusieurs projets de centres de la petite enfance, de centres communautaires et d'installations pour des entreprises d'économie sociale. Cela représente **quelque 464 milieux de vie coopératifs ou à but non lucratif** : un patrimoine collectif durable pour la société. 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 des municipalités de la région métropolitaine. L'organisme a notamment pris part aux 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 également 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) et le Projet de Ville (2022) (en amorce du futur Plan d'urbanisme et mobilité). Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur des projets immobiliers visant la requalification de sites d'envergure.

À chacune de ces occasions, Bâtir son quartier a défendu la vision d'**une ville et d'une région dynamiques et solidaires**, répondant à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu. Intervention après intervention, le milieu de l'**habitation sociale et communautaire** démontre sa pertinence et son potentiel comme **moteur de développement social et économique** pour les collectivités. De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des quartiers, des municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui **bénéficie à tous et toutes**, notamment aux moins nanti(e)s : les projets devant donc viser l'adéquation avec les besoins, et la lutte contre la pauvreté devant être inhérente et transversale à toute action;
- L'accès, pour les ménages à faible et modeste revenu, à **des logements adaptés** à leur situation financière, à la taille du ménage et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le **rôle-clé que joue le logement dans la santé, l'autonomie et le développement des citoyen(ne)s**;
- La création de **milieux de vie sains**, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, en favorisant les interventions concertées et multisectorielles;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur **revitalisation**, leur **requalification** ou leur **développement**, entre autres via un exercice judicieux par les arrondissements et les municipalités de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage;

- La **protection** (en taille) et l'**amélioration** du **parc locatif** existant, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'**abordabilité des loyers**, de pair avec des opportunités de **prise en charge** de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent. En ce sens, les interventions communautaires favorisent le retrait des propriétés du marché afin de garantir une **accessibilité financière pérenne** par un mode de gestion sans objectif lucratif;
- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la **société civile**, notamment en accentuant la place des **organismes communautaires** et des entreprises d'**économie sociale** dans le développement social et l'activité économique de la région;
- Le renforcement et la valorisation d'une **approche de consultation** qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif, constitue **un levier essentiel pour mettre en œuvre tout ou partie de cette vision**.

Produire du logement social ou communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation sociale et communautaire permet de **répondre de façon adaptée aux besoins non comblés** des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles nécessitant d'un soutien communautaire.

Au cœur de la force des interventions :

- La **propriété collective** qui permet aux individus une réelle prise en charge de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie;
- L'inscription des projets dans un **réseau communautaire de support et de solidarité** à l'échelle des quartiers;
- La bonification des projets à travers les processus de **concertation des collectivités locales**.

De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de **diminuer la part du revenu des ménages affectés au logement** en libérant des sommes qui seront dédiées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement. L'**annexe B** présente plus en détail les nombreuses retombées positives des projets d'habitation sociale et communautaire.

C'est en rappelant les nombreux avantages des formules collectives d'habitation et en reconnaissant l'ampleur de la crise actuelle du logement que Bâtir son quartier souhaite présenter son avis général sur le Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure, notamment en réaffirmant la nécessité de doter le secteur d'un nombre significatif de logements communautaires et sociaux.

Notons que Bâtir son quartier avait déjà présenté un [mémoire](#) en septembre 2019 dans le cadre de la consultation de l'OCPM sur la vision d'avenir et les principes de mise en valeur pour ce secteur. Bâtir son quartier a également participé aux exercices de consultation tenus par la Société immobilière du Canada concernant le redéveloppement de ses propriétés dans le secteur. Nous tenons à remercier l'Office de consultation publique de Montréal de l'opportunité de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur à fort potentiel.

Avis général

Bâtir son quartier tient à saluer le Plan directeur de mise en valeur produit par la Ville de Montréal pour le secteur Bridge-Bonaventure. Nous retenons notamment la volonté de la Ville de réaffirmer la vocation économique du secteur en s'assurant de créer des milieux de vie et d'emplois basés sur les valeurs de la transition écologique.

Il va sans dire que le secteur Bridge-Bonaventure, de par sa localisation et son envergure, présente un fort potentiel de requalification. L'intention de la Ville de maintenir une affectation prédominante d'emplois nous semble cohérente avec l'histoire du secteur et la volonté de réaffirmer les abords du Canal Lachine comme l'un des pôles économiques de la métropole. Cette orientation doit prendre en compte la proximité du secteur avec le centre-ville et le contexte post-pandémie afin que les nouveaux espaces offerts aux entreprises ne soient pas en concurrence avec les espaces déjà existants.

Bien qu'il soit compris dans l'Orientation 1 qui prévoit *Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d'emplois respectant l'esprit du lieu*, la construction de plus de 7 600 logements représente une composante importante du PDVM qui mériterait une orientation à lui seul. La requalification annoncée est une opportunité de poser un geste fort en faveur d'un enjeu incontournable à Montréal. En effet, la crise du logement est venue accentuer les difficultés locatives vécues par les ménages à faible ou modeste revenu et fragiliser la stabilité résidentielle des ménages de la classe moyenne.

La maîtrise du foncier par des acteurs publics (ou la possibilité qu'ils y accèdent) ouvre la voie à la création de milieux :

- adaptés aux besoins des citoyens et citoyennes montréalais(es) moins nanti(e)s, répondant aux lacunes du marché immobilier privé;
- proposant une diversité de produits résidentiels, mais dont les formules reposent sur le maintien de l'accessibilité financière de façon pérenne, de par leur position hors marché;
- proposant une programmation cohérente tenant compte de l'offre dans les quartiers avoisinants et une cohabitation harmonieuse de différents usages (résidentiel, institutionnel, commercial, industrie légère).
- répondant à la fois aux besoins des résident(e)s actuels des secteurs et quartiers limitrophes et à ceux qui seront appelés à s'y installer ou à y évoluer (emplois, éducation, loisirs, etc.)
- s'inscrivant résolument dans une optique de transition socioécologique.

Nous croyons que des projets proposant à la fois une mixité d'usages et visant une mixité socioéconomique au niveau des usager(ère)s contribueront à structurer le secteur et à exploiter sa localisation stratégique. Cette approche bénéficierait à la fois à la vitalité sociale et économique de la ville. Toutefois, nous partageons avec la Ville la préoccupation quant aux mesures d'atténuation qui devront être mises en place pour permettre une cohabitation harmonieuse entre les usages résidentiel, économique, industriel et institutionnel. Ces mesures, ainsi que les zones tampons et le contrôle des nuisances, doivent évidemment être réfléchies en amont afin d'anticiper et prévenir des enjeux potentiels.

Dans les prochaines pages, nous aborderons différents thèmes, notamment la place de l'habitation sociale et communautaire, nos attentes d'exemplarité quant aux décisions des acteurs publics concernant leurs

propriétés, les caractéristiques souhaitées des milieux de vie à venir, les impératifs de transition socioécologique. Nous concluons avec une synthèse de nos recommandations.

A) La place de l'habitation sociale et communautaire

Selon l'hypothèse d'aménagement retenue dans le PDMV, le secteur présente un potentiel d'au moins 7 600 unités résidentielles, distribuées dans les différents secteurs, notamment dans la Cité-du-Havre, le Bassin-Wellington et la Pointe-du-Moulin.

La Ville mentionne son intérêt à établir un partenariat avec la Société immobilière du Canada (SIC) afin de :

- favoriser la réalisation d'un projet sur la Cité-du Havre dont la composante résidentielle est entièrement abordable, y compris des logements abordables pour les ménages à faible revenu;
- dépasser les exigences du Règlement pour une métropole mixte (RMM) sur l'ensemble de ses terrains situés dans le sous-secteur du Bassin-Wellington et ses abords.

Compte tenu de l'ampleur des besoins en logements et des engagements répétés de l'administration municipale en faveur de la mixité sociale, il nous apparaît incontournable que les développements résidentiels à prévoir dans le secteur Bridge-Bonaventure fassent une place significative aux ménages à revenu faible ou modeste.

Des attentes élevées quant à l'exemplarité des acteurs publics et la priorisation des aides publiques

Considérant que les espaces se prêtant à un usage résidentiel sont majoritairement des propriétés publiques appartenant à la Société immobilière du Canada (SIC), nous invitons l'ensemble des partenaires impliqués à se concerter pour adopter une position exemplaire en termes de développement de logements communautaires, qui aille au-delà de ce qui est attendu des promoteurs privés.

Nous appelons la SIC et la Ville de Montréal - si elle devait se prévaloir de son droit de préemption - à faire preuve d'exemplarité et à s'engager à développer une proportion significative de logements sociaux et communautaires qui aille bien au-delà de ce qui est prescrit dans les différentes politiques et stratégies en vigueur, notamment le Règlement pour une métropole mixte. La réponse aux besoins en logements des ménages à faible ou modeste revenu est en effet une piste porteuse dans la gestion des propriétés publiques excédentaires.

D'autre part, nous appelons la Ville de Montréal et les bailleurs publics à prioriser, dans l'octroi de modifications réglementaires, de permis et de fonds publics, les projets dont l'abordabilité sera calculée en fonction des revenus des ménages les plus touchés par la pénurie actuelle et garantie de façon pérenne. Il nous apparaît effectivement essentiel que les efforts de tous les paliers gouvernementaux ciblent avant tous ceux et celles dont les besoins ne sont pas comblés sur le marché privé, en priorité les ménages à faible ou modeste revenu. De plus, il sera incontournable que la ville continue ses efforts afin de mobiliser les paliers gouvernementaux supérieurs afin que le financement nécessaire pour le développement de

logements sociaux et communautaires soit à la hauteur, en terme de niveau de contribution pour chaque logement et quant au nombre de logements qu'il permet de créer hors marché.

Nous avons démontré à plusieurs reprises que l'accès au logement adéquat demeure un défi majeur pour les ménages montréalais à faible et modeste revenu et la mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure constitue une opportunité unique de tenir compte de ce besoin. Dans ce contexte, nous devons faire preuve d'audace et miser une grande proportion de logements sociaux et communautaires dans le secteur. En fait, les villes qui ont une grande proportion de logements hors marché inspirent les Montréalaises et Montréalais et notre milieu de l'habitation communautaire est prêt à piloter de nombreux projets en partenariat avec les différents acteurs. D'ailleurs, comme à l'occasion de la précédente crise du logement au début des années 2000, alors que le gouvernement québécois avait lancé une programmation pluriannuelle du programme AccèsLogis, le milieu de l'habitation communautaire serait capable de porter de façon exemplaire la réalisation d'un grand chantier de création de logements sociaux et communautaires au Québec.

B) Vers des milieux de vie mixtes, dynamiques et solidaires

Il est notoire que Bridge-Bonaventure se situe à la proximité d'importants marqueurs historiques et géographiques de la Ville de Montréal. De façon non exhaustive, nous citons la proximité avec le centre-ville et le parc Jean-Drapeau, de même que la présence du fleuve Saint-Laurent. Le secteur lui-même est marqué par des aménagements qui témoignent de la trajectoire de la Ville, mais qui parfois s'insèrent dans le territoire de façon résiduelle ou comme un facteur de fragmentation et d'enclavement. Soulignons la présence d'infrastructures qui dépassent largement l'échelle locale, comme le réseau ferroviaire et le port. Bâtir son quartier reconnaît les défis et l'importance d'une réflexion concertée sur l'ensemble d'un secteur si complexe et emblématique, dans le but que les particularités du site soient mises en valeur, tout en contribuant à la création d'un milieu de vie diversifié et unique.

Au contexte actuel du secteur Bridge-Bonaventure s'ajoute la mise en opération du Réseau Express Métropolitain (REM). L'arrivée d'une infrastructure de transport collectif à grande capacité ouvre des opportunités importantes au niveau immobilier et va affecter profondément le territoire, notamment les secteurs avoisinant les stations. Dans ce contexte, nous recommandons que la mixité sociale soit un élément prioritaire de cette transformation imminente et que des actions soient mises en place pour que l'arrivée du REM ne contribue pas à l'effritement du tissu social local.

Bâtir son quartier appuie la densification résidentielle à la proximité des infrastructures de transport collectif comme stratégie de développement durable dans la mesure où elle crée de milieux de vie socialement mixtes, complets et conviviaux. Ainsi, cette modification de l'espace urbain doit faire place aux ménages à faible et modeste revenus et inclure les services et commerces de proximité répondant aux besoins des résident(e)s et autres usager(ère)s.

Nous croyons que la requalification d'un site d'envergure doit être accompagnée 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 personnes qui fréquenteront le secteur. Leur mise en place devrait viser la complémentarité avec les secteurs environnants. L'offre en infrastructures scolaires et en

commerces d'alimentation, notamment, nous semble particulièrement limitée dans les secteurs environnants. Nous soulignons l'importance de prévoir les besoins en matière de services publics en amont et de réserver les terrains pour éviter les contraintes aux propriétaires ou l'augmentation des coûts.

C) Ancrer le développement immobilier dans une approche de transition socioécologique

Comme mentionné dans le PDMV, la Ville de Montréal s'est engagée à agir collectivement pour la justice climatique, sociale et économique à l'occasion du Sommet mondial des maires C40. Plusieurs interventions ont été nommées dans le document, telles que le verdissement massif du secteur, l'amélioration du transport collectif et actif, la construction à faible empreinte écologique, un réseau thermique urbain, l'offre de services de proximité dans un rayon de 15 minutes de marche de son domicile et l'inclusion de logements sociaux et abordables.

Pour faire face à l'urgence climatique, il est impératif de se donner les outils et les moyens de mettre en œuvre un développement urbain durable et inclusif. Le phénomène que plusieurs nomment l'écogentrification semble de plus en plus présent dans certains vieux quartiers résidentiels. Ce phénomène pourrait, sans aucun doute, affecter les anciens secteurs industriels à requalifier, notamment lorsque l'amélioration de l'environnement urbain a le potentiel d'attirer des ménages plus aisés. La transition écologique doit se faire de manière inclusive, car elle concerne toutes les couches de la société. Elle ne doit surtout pas exclure les ménages moins bien nantis; ni du mouvement, et surtout pas des sites où elle s'exercera.

Comme nommé dans l'objectif 3.9 de l'Orientation 1, la Ville souhaite valoriser les projets de construction et d'aménagement à faible empreinte écologique. Dans les mesures présentées dans le PDMV, notons les matériaux, l'efficacité énergétique, l'énergie passive, la gestion écologique des eaux, les infrastructures vertes, la gestion des déchets et des sols contaminés, les toits végétalisés et la conservation de la canopée.

À Bâtir son quartier, nous avons développé plusieurs projets d'habitation communautaire intégrant des composantes environnementales, telles que la récupération de chaleur des eaux grises, la géothermie et l'utilisation de matériaux sains et durables (voir deux exemples à l'annexe C). Bien que nous croyions que les mesures écologiques ne passent pas nécessairement par des équipements technologiques souvent coûteux, nous devons constater que l'intégration des composantes vertes se fait rarement à coût nul; affectant à la hausse certains coûts liés à la construction, aux expertises techniques, ainsi qu'à l'exploitation de certains équipements (ex : pompes à chaleur) ou de composantes du projet (ex : réfection d'une toiture végétalisée).

Toutefois, la crise climatique nous concerne et nous affecte tous et toutes. Il importe donc que les projets de logements communautaires et sociaux participent à l'effort collectif en vue de limiter les impacts négatifs que, comme société, nous produisons sur l'environnement. Pour se faire, nous souhaitons que des programmes publics soutiennent financièrement la réalisation de projets immobiliers sociaux et communautaires écologiques en couvrant les coûts que peut engendrer l'intégration de composantes environnementales.

Pour Bâtir son quartier, il n'y a pas de transition socioécologique sans la réalisation de milieux mixtes et inclusifs. À cet effet, nous tenons encore à souligner que la principale piste de solution à la création de

nouveaux milieux de vie susceptibles de à faire face aux impacts des changements climatiques, mais qui soient également inclusifs, est la création, *in situ*, de logements sociaux et communautaires.

Conclusion et recommandations

Nous croyons 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 un logement de qualité et financièrement accessible, sur un territoire bien desservi en transports, en services de proximité et en infrastructures publiques. En ce sens, la requalification du secteur Bridge-Bonaventure est un projet d'envergure susceptible d'améliorer les conditions de vie de milliers de ménages, notamment des ménages moins nantis.

Le développement de l'habitation communautaire offre des solutions structurantes et pérennes visant la création ou le renforcement de communautés solidaires et inclusives et Bâtir son quartier souhaite travailler de concert avec les partenaires publics, communautaires et privés à la concrétisation de cette vision. Le redéploiement du secteur Bridge-Bonaventure représente selon nous une opportunité à saisir en ce sens. Concrètement, Bâtir son quartier soumet les recommandations suivantes dans le cadre du présent exercice de consultation publique :

- Saisir l'opportunité de poser un geste fort en faveur de la mixité sociale au niveau résidentiel et réserver une proportion significative de l'espace pour le développement de logements communautaires, qui excéderait les paramètres du projet de Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal;
- S'assurer que des programmes publics soutiennent financièrement la réalisation de projets immobiliers sociaux et communautaires écologiques en couvrant les coûts que peut engendrer l'intégration de composantes environnementales;
- Identifier et réserver des terrains pour le développement équipements collectifs, tels que les CPE, les centres communautaires, les écoles, les parcs;
- Faire preuve de prudence dans l'octroi de modifications réglementaires afin de conserver un levier d'action sur l'implantation d'une mixité sociale dans le secteur Bridge-Bonaventure;
- Identifier des stratégies qui permettront de faciliter la cohabitation des usages résidentiel et commercial/industriel, par exemple la création de zones tampons et la transition progressive vers des filières économiques entraînant moins de nuisances, notamment en termes de camionnage;
- Améliorer la desserte de transport actif et collectif au sein du secteur et entre celui-ci et les secteurs avoisinants, dans une optique de convivialité, de sécurité, de continuité de parcours et de désenclavement;
- Prévoir une mise en valeur des éléments patrimoniaux, tant au niveau du bâti qu'en ce qui a trait à l'histoire du secteur.

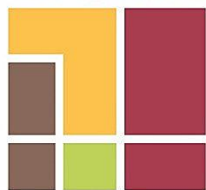
Veiller au développement de milieux de vie socialement mixtes constitue selon nous un bon exemple d'une activité économique qui tienne compte des besoins des citoyens et citoyennes et qui permette à tous et toutes de bénéficier des retombées, à la fois socialement et économiquement. Nous portons la vision

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.

Nous tenons à remercier à nouveau, la Ville de Montréal, l'arrondissement Sud-Ouest, l'arrondissement Ville-Marie et l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de cet important secteur.

Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier

**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

Bâtir son quartier est une **entreprise d'économie sociale** qui coordonne la réalisation de **projets immobiliers communautaires ou sociaux**, afin de créer des milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des **ménages à faible ou modeste revenu**.

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés patrimoniales. Les formules coopératives, à but non lucratif et publiques permettent d'offrir des logements adéquats, dont les loyers demeurent **financièrement accessibles à long terme**, tant pour les familles, les aîné(e)s que les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

L'approche de Bâtir son quartier repose sur un accompagnement soutenu offert aux organismes à but non lucratif, aux citoyens et citoyennes regroupés au sein de coopératives et aux offices municipaux d'habitation; de l'émergence des projets à la mise en opération des bâtiments.

Depuis **46 ans**, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **15 307 logements communautaires dans 462 projets** dans la région métropolitaine de Montréal, en plus d'une **quarantaine de projets d'infrastructures communautaires** (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

Sous la direction d'Édith Cyr depuis plus de 35 ans, l'équipe de Bâtir son quartier est constituée de 50 professionnels et professionnelles qui mettent leurs compétences au service de la mission de l'entreprise.

Depuis sa création, Bâtir son quartier considère la participation aux exercices démocratiques à la fois comme un privilège et comme un devoir et a pris part à de nombreuses consultations publiques aux échelles fédérale, provinciale, métropolitaine et municipale.

[Consultez notre rapport annuel interactif 2022](#)

www.batirsonquartier.com

Annexe B : 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'intégrer une portion significative de logements sociaux et communautaires dans la requalification du secteur Bridge-Bonaventure.

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 résident(e)s 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, les ménages vivant sous le seuil de la pauvreté peuvent avoir accès à une subvention de « supplément au loyer¹ ». Cette aide permet aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres dépenses essentielles, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

Le parc immobilier développé depuis plus de quarante-cinq ans par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires constitue un patrimoine collectif durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise. Ces interventions constituent 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, les promoteurs négligeant souvent le créneau de population moins nanti. 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.

1Pénurie de logements locatifs abordables

En outre, 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 C : Quelques exemples pertinents

Ateliers municipaux Rosemont : écologiques, inclusifs et animés

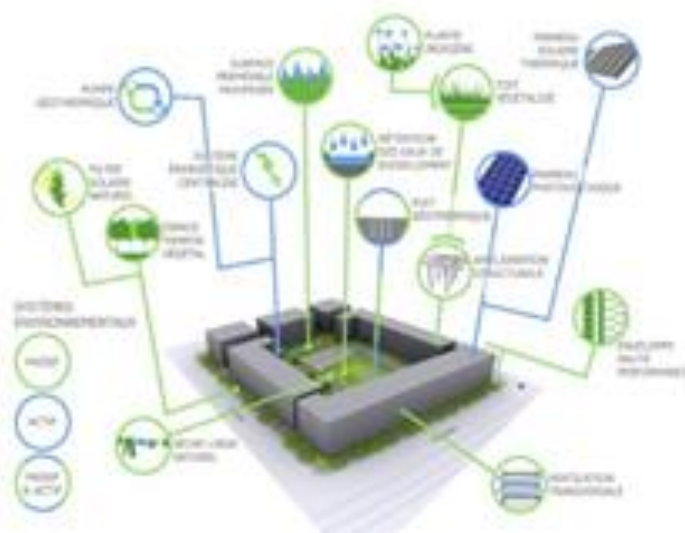


La construction qui ceinture la station de métro Rosemont est venue clore le réaménagement du site des anciens Ateliers municipaux Rosemont. Cette propriété municipale excédentaire de quelque 500 000 pieds carrés, ciblée par les acteurs locaux dès la fin des années 1980, accueillait déjà 155 logements communautaires dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier, 173 logements publics, 348 unités en copropriété, une bibliothèque, un CPE, plusieurs commerces et un parc. Ainsi, sur les 868 unités résidentielles que compte maintenant ce site : 60 % sont des logements publics ou communautaires et 40 % sont privées. Une belle

réalisation dont peuvent être fiers les acteurs qui ont rendu collectivement possible le développement de ce milieu de vie dynamique et solidaire.

Coopérative le Coteau vert et OBNL Un toit pour tous

Les 155 ménages de la Coopérative le Coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous sont habités depuis 2010. La préoccupation environnementale est à l'avant-plan dans ce milieu animé. 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 hase, 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.



Architecture et illustration : L'Œuf / Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert

Îlot Rosemont

Ceinturant la station de métro, le projet de l'Îlot Rosemont regroupe la Résidence des Ateliers et le nouveau centre administratif et de services de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). L'immeuble accueille maintenant 193 logements publics pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et quelques 300 employés et employées de l'OMHM. Cette réalisation de grande envergure,



le plus important projet jamais réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, comportait des défis réglementaires et techniques majeurs liés notamment à la présence des infrastructures de transport collectif (station de métro et nouveau terminus d'autobus). Sa localisation contribue à accroître efficacement la densité résidentielle du secteur, un objectif inscrit au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) pour cette aire TOD (transit oriented development), tout en répondant à des besoins importants en termes de logements financièrement accessibles adaptés aux besoins des personnes âgées de ce quartier central.

Architecture : Lapointe Magne et associés / Crédit

photos : Denis Tremblay

Bassins du Nouveau Havre :

Vers un milieu de vie adapté aux besoins et aspirations des familles dans Griffintown

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, propriété de la Société immobilière du Canada et devenue Les Bassins du Nouveau Havre, a fait l'objet d'une consultation publique à l'issue de laquelle le concept retenu prévoyait 400 logements communautaires sur un total de 2000 unités résidentielles. 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 ce site 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). Peu après, le parc du Bassin-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown, a été inauguré sur le terrain adjacent par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal.



Bâtir son quartier a ensuite coordonné simultanément la réalisation des OBNL L'Habitation 22 et L'Habitation 21. Ces deux projets à but non lucratif portés par la SOCAM ont accueilli leurs premiers locataires en 2019 (respectivement 132 et 103 ménages). L'Habitation 21 est 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) suite à un appel d'offres public lancé par la Société immobilière du Canada. Outre les logements, on y retrouve quelque 14 000 pi²

d'espaces accueillant les CPE Le train de Bourgogne et Technoflos (80 places chacun) et un projet AccèsCondo (copropriété abordable, SHDM). L'Habitation 21 a bénéficié de l'apport financier du ministère des Transports du Québec, un engagement visant à remplacer des logements démolis dans le cadre du réaménagement de l'échangeur Turcot. Une ultime phase est en cours de planification pour compléter l'offre en logements communautaires.

Architecture : Aedifica

Crédit photos : Denis Tremblay (haut et centre), Frédéric Pelletier (bas)

Coopérative L'Esperluette :



des citoyens et des citoyennes à la recherche d'une autre façon de vivre en ville

L'Esperluette est le vrai nom du symbole « & ». Pour les membres, cela signifie « être ensemble ». C'est en 2012 qu'un groupe citoyen a fait appel à Bâtir son quartier pour l'accompagner dans le développement d'un projet coopératif qui lui permettrait d'expérimenter une autre façon, plus collective, de vivre en ville.

La Coopérative l'Esperluette, dont le chantier a commencé à la fin de

2016, se veut « un espace de vie inclusif, propice à la création et au vivre-ensemble, ouvert sur la vie du quartier [Griffintown] et proposant avec humilité de répondre aux enjeux écologiques de la vie urbaine ». La volonté d'évoluer en interrelation avec le quartier et de favoriser le sentiment d'appartenance à l'échelle locale est aussi un fondement de l'identité de ce groupe, dont le projet résidentiel s'érige à l'angle des rues William et Eleanor.

Depuis 2019, la Coopérative accueille 70 ménages dans des logements de 1 à 4 chambres à coucher répartis sur 9 étages. Située dans un secteur urbain dense, elle fut érigée dans une période de développement intense de ce secteur,



au cœur d'une multitude de chantiers. Par son dynamisme, le groupe de citoyens et citoyennes à



l'origine du projet contribue à insuffler un vent de changement à l'échelle locale grâce à des initiatives visant le développement du vivre-ensemble. www.coopesperluette.com

Architecture : Aedifica

Photos : Denis Tremblay