



# Mémoire

## Consultation sur le redéveloppement du site Norampac

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

*7 octobre 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](mailto:grt@batirsonquartier.com)

[www.batirsonquartier.com](http://www.batirsonquartier.com)

## Présentation du GRT 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](http://www.batirsonquartier.com).

## Introduction

Au fil des ans, Bâtir son quartier et ses partenaires dans les différents quartiers ont démontré le potentiel de l'habitation communautaire afin de créer des milieux de vie mixtes et animés, où il y a une place pour l'épanouissement de chacun.

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**) au problème de pauvreté et d'exclusion.

Identifié de longue date par les acteurs impliqués dans la concertation à l'échelle locale, le site de l'ancienne usine Norampac était tout désigné pour l'application de la *Stratégie d'inclusion*. Adoptée à 2005 par la Ville de Montréal, cette stratégie contribue notamment à assurer aux ménages à faible et moyen revenu l'accès à des logements de qualité, à prix abordable, sur des sites prisés et desservis par des services de proximité. De fait, le projet vise un emplacement de choix, devant le bel espace vert qu'est le Parc Pélican, au cœur des quartiers centraux, bien desservi au niveau des services de proximité (notons la proximité de la Promenade Masson) et de transport collectif (autobus) et actif (station Bixi et piste cyclable). Nous tenons donc à souligner que le principe de l'inclusion ait été intégré d'entrée de jeu dans les réflexions entourant le redéveloppement de ce site propice à un développement résidentiel à haute densité.

D'autre part, s'il vise prioritairement les ménages aînés, le projet de redéveloppement du site de l'ancienne usine Norampac propose également une certaine mixité – à la fois intergénérationnelle et économique – au niveau de la composition des ménages, répondant en partie à la réalité rosemontoise.

Nous tenons à préciser que nous sommes **globalement en faveur du projet** proposé par le promoteur Réseau Sélection. Bâtir son quartier est d'ailleurs **impliqué** dans le développement du projet de logements communautaires sur ce site **depuis juillet 2009**. Une offre d'achat conditionnelle a en outre été acceptée entre Gérer son quartier, l'apparenté de Bâtir son quartier, et Réseau Sélection.

Toutefois, en puisant dans notre expérience en immobilier collectif et dans les valeurs propres au milieu de l'habitation communautaire, **nous proposons ici quelques éléments** qui, nous le croyons, **permettront de bonifier le projet d'ensemble** afin de mener à la création d'un milieu de vie plus sain, sécuritaire et dynamique.

Il sera tout d'abord question l'enjeu physique lié à l'intégration du site dans la trame urbaine, puis des enjeux humains et collectifs liés à l'intégration sociale du projet de redéveloppement. À la suite d'un bref survol des considérations « durables » influençant le développement de tels sites d'envergure, nous concluons en synthétisant brièvement nos recommandations.

## Enjeu physique : intégration du site dans la trame urbaine

*Note : pour fin de compréhension, bien que ceci ne soit pas en accord avec les points cardinaux, le site est bordé à l'est par la rue Molson, à l'ouest par la rue Iberville, au nord par la rue Masson et au sud par le boulevard St-Joseph.*

Nous tenions à mettre en lumière quatre éléments touchant l'intégration du site dans la trame urbaine.

### Contraintes et occasions de développement

Tout d'abord, si certaines caractéristiques du site constituent des contraintes, il s'en dégage néanmoins d'excellentes occasions de développement. L'ancien site industriel, enclavé en raison de la présence du chemin de fer, ne s'inscrit pas dans la continuité de la trame urbaine. **Sa grande taille et sa localisation permettent des reculs importants avec la trame traditionnelle.** Il s'agit en outre d'une occasion de présenter une construction plus forte, en hauteur, avec un aménagement mettant en valeur les vues sur la ville et sur le Mont-Royal. Nous jugeons le développement proposé approprié, considérant la volonté de densifier la ville et d'optimiser l'usage des infrastructures existantes (en accord avec la Politique de développement durable de la Ville de Montréal). La volumétrie proposée semble permettre de meubler adéquatement ce grand site.

### Perméabilité du site

Plusieurs éléments positifs apparaissent également au niveau de la volonté de créer un milieu de vie perméable, ouvert sur la ville : les deux placettes publiques proposées et la volonté d'aménager un passage piéton dans l'axe ouest-est, reliant la rue Molson à la rue Iberville.

Toutefois, les quelques modifications proposées ci-dessous, pourraient selon nous favoriser davantage la perméabilité de ce site :

- **Modification requise** : Il importe de **s'assurer du caractère public du passage piéton faisant le lien entre la rue Iberville et la placette publique côté nord** (au minimum en créant une servitude de passage perpétuelle au profit de la municipalité). À l'heure actuelle, ni le projet de lotissement, ni le projet de règlement ne permettent d'établir clairement le caractère public perpétuel de ce passage piéton.
- **Modification requise** : Dans le même esprit, la placette publique sud, en respect avec la trame urbaine montréalaise, devrait déboucher sur une voie publique, en l'occurrence la rue Iberville. Dans la situation actuelle, on comprend qu'un tel aménagement est physiquement un enjeu et pourrait également poser des problèmes de sécurité pour les passants. Ne sachant ce que l'avenir nous réserve au niveau de l'aménagement de la voie ferrée et des voies publiques, il serait souhaitable qu'à l'instar de nos attentes pour la placette nord, soit maintenue la possibilité que **la placette publique sud puisse éventuellement déboucher du côté ouest du site (sur la rue Iberville) et devenir un axe piéton public.**

### Les voies de circulation piétonne : publiques ou privées?

L'annexe B du projet de règlement (page 7. Paysage), identifie les placettes, la ruelle piétonne et les paysages. Ce plan ne permet pas de comprendre si les voies de circulation piétonne sont privées ou

publiques. Pourtant, le caractère public ou privé de ces voies a des répercussions majeures tant pour la population que pour les futurs propriétaires et résidents : quant à la pérennité des accès, quant à l'entretien et la responsabilité de ces espaces et quant aux règles d'aménagement.

- **Clarification requise** : Nous appelons donc à ce que le caractère public ou privé de ces espaces soit clarifié.

De plus, dans le cas spécifique du futur propriétaire de la portion du site dédiée au logement communautaire, soit l'emplacement 2, on note sur le plan (voir Projet de règlement), qu'une ruelle piétonne est envisagée sur le terrain. Pour le porteur, les enjeux sont multiples. La présence de cette ruelle piétonne a un grand impact sur le projet de construction puisqu'il impliquerait l'aménagement d'une porte cochère et donc la diminution de la superficie de plancher constructible. Il s'agit d'un **enjeu de programmation architecturale et de viabilité**. Il en découle également un **enjeu de sécurité** du fait du nécessaire contrôle des allées et venues sur le terrain, renforcé par la présence d'un espace isolé (de type « racoin »). À ces éléments s'ajoutent des **enjeux de responsabilité civile et d'entretien**. De plus, cela représenterait une **perte de quiétude** et d'un espace extérieur privé d'une grandeur raisonnable pour desservir quelques 180 ménages à venir.

- **Modification requise** : À la lumière de ces multiples enjeux, le plan « 7. Paysage » doit être revu afin que la ruelle piétonne se termine à la limite de terrain de l'emplacement 2.

### **Aires de débarquement**

La présence de résidences collectives implique le besoin en approvisionnement de denrées alimentaires et de diverses fournitures. De plus, il y aura un nombre élevé de déménagements en début d'occupation. L'ampleur du projet laisse supposer le maintien d'un trafic lié aux déménagements. Habituellement, les livraisons et les déménagements se font en arrière-cour ou par le côté des bâtiments. Dans le cas du site Norampac, les seules voies de circulation sur le site sont les placettes. Bien qu'il existe des stationnements en sous-sol, les camions de livraison et de déménagement ne pourront transiter par ces stationnements.

- **Modification requise**: Il est impératif qu'une signalisation de stationnement désignant des aires de débarquement sur rue (placettes) soit prévue dès maintenant et autorisée pour les résidences collectives, particulièrement pour l'emplacement 2.

## Enjeu humain : intégration sociale du projet de redéveloppement

La mission de Bâtir son quartier consiste à offrir des solutions aux besoins en logement des ménages montréalais, principalement ceux à faible et moyen revenu. Si l'accès à un logement de qualité et à une sécurité d'occupation est un déterminant de santé important, la qualité du milieu de vie environnant nous importe tout autant. C'est donc également en tant que « milieu de vie » potentiel que nous analysons le projet à l'étude.

### L'enjeu de la mixité sociale

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 sain et diversifié**, tirant parti des compétences et des qualités de tous et chacun. L'inclusion de logements communautaires sur un site résidentiel répond à cette volonté de faire de Montréal une ville solidaire et fière de sa diversité où l'on retrouve des logements pour tous les résidents, peu importe leur revenu.

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 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 intégrée.

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 cas du projet Norampac, Bâtir son quartier a ici été **impliqué en amont** et a contribué à faire reconnaître la pertinence du choix de la formule **collective** en habitation dans l'application de la stratégie d'inclusion sur ce site.

### Le choix de la formule communautaire en habitation

Le logement communautaire permet aux jeunes familles, aux aînés et, plus largement, à toute personne vulnérable, d'avoir accès à un logement de qualité à prix abordable dans un milieu de vie sain et sécuritaire, ce qui les incite à être des citoyens plus actifs (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008). Il favorise la prise en charge par les individus de leurs conditions de logement dans une approche d'autonomie, de participation et de responsabilisation individuelle et collective. Il constitue ainsi une réponse permanente au problème de pauvreté, notamment car il s'insère, à l'échelle des quartiers, dans des réseaux communautaires de support et de solidarité. Produire du logement communautaire ne se résume donc pas uniquement à construire des immeubles, mais également à donner l'opportunité aux locataires d'avoir un contrôle sur leurs conditions de logement et leur milieu de vie.

À l'issue d'une réflexion étoffée, plusieurs organismes de Rosemont – tant communautaires qu'institutionnels – participant à l'instance de concertation, ont mis en commun leurs expertises afin de proposer une option qui reflète les valeurs de coopération, de solidarité et d'innovation qui caractérisent le mouvement de l'habitation communautaire. Le porteur communautaire identifié par le milieu, l'OBNL LOGGIA, est déjà propriétaire d'un peu plus de 200 logements communautaires et s'adjoint, pour ce premier projet destiné à une clientèle aînée, un **comité promoteur** rassemblant d'autres ressources du milieu et comptant notamment dans ses rangs l'un des OBNL dédié de longue date à l'offre de services de logement aux aînés du quartier : Habitations Nouvelles avenues. Le comité promoteur joue ici un rôle central puisqu'il accompagnera l'OBNL LOGGIA dans le développement de son offre de services locatifs et alimentaires aux locataires du projet communautaire.

Pour un quartier, l'arrivée d'un tel projet représente une occasion de développement extraordinaire, mais recèle également des défis importants. À la lumière de leur connaissance des besoins des résidents du quartier, les organismes communautaires de Rosemont se mobilisent pour accueillir et intégrer ce projet dans leur quartier. C'est également par l'**appropriation locale** qu'un milieu de vie acquiert une saveur humaine. Cela fait maintenant près d'un an que les organismes de Rosemont se préparent à porter ce projet mobilisant.

- **Positionnement requis** : Nous appelons donc à ce que l'**option communautaire**, la solution collective et durable misant sur la prise en charge locale, **soit confirmée dans un avenir proche**.

### **La réponse aux besoins et l'atterrissage dans le quartier**

L'emplacement prévu pour le projet d'habitation communautaire permet de construire 178 unités de logement (en atteignant la densité maximale permise). Cet emplacement ne permet toutefois pas d'inclure du logement pour grandes familles. En effet, la grandeur du terrain et la construction de 8 étages ne permettent pas d'aménager un projet qui favoriserait la cohabitation sereine d'une clientèle trop diversifiée, soit de la grande famille à la personne âgée.

Le type de ménages visé par le projet est donc les personnes âgées, les préretraités et les personnes pouvant bénéficier d'un logement universellement accessible, adaptable et sécuritaire. La clientèle est composée de personnes seules et de petits ménages qui occuperont en grande majorité des 3 1/2 (1cc), mais également quelques 4 1/2 (2cc). On retrouve, à Rosemont, une **forte proportion de personnes âgées à faible revenu** aux besoins desquels le marché immobilier privé ne permet de répondre.

Le projet prévoit que **100% des logements soient universellement accessibles**. Ce projet de type « résidence » prévoit également que **100% des logements soient adaptables** prenant en compte la perte éventuelle de mobilité physique des personnes âgées. Ce type de résidence permet aussi d'intégrer des personnes à mobilité réduite vivant seules ou faisant partie d'un petit ménage.

L'offre de logements pour des personnes à mobilité réduite répond à l'expression d'un besoin porté par les acteurs du milieu. De fait, des **partenariats sont envisagés** avec des associations représentant des personnes nécessitant des logements adaptables. L'OBNL LOGGIA a d'ailleurs conclu des ententes de partenariat avec de telles associations dans le cadre de projets antérieurs (Pignon sur roues, une initiative issue d'Ex Aequo, pour le projet du site Préfontaine, Espace Bellechasse avec la Société canadienne de la sclérose en plaques pour le projet de l'ancien Hôpital Bellechasse). D'autres associations ont également exprimé leur intérêt à Bâtir son quartier.

## Développement durable et mesures vertes

Depuis plusieurs années, Bâtir son quartier s'engage à faire du développement de l'habitation communautaire des interventions toujours plus responsables et durables. L'habitation communautaire s'inscrit de facto dans une perspective de développement durable, au niveau de la lutte à la pauvreté, de la valorisation du patrimoine collectif, de la prise en charge et du processus démocratique, de la formation et de l'éducation populaire, de la viabilité économique et de la densification résidentielle. L'organisme et ses partenaires travaillent en outre à l'intégration de mesures écoénergétiques et au développement d'une formation adaptée accompagnant les locataires des projets dans le développement de saines habitudes liées au transport, à l'énergie et à la gestion des matières résiduelles.

Dans le projet d'habitation communautaire prévu sur le site de l'ancienne usine Norampac, Bâtir son quartier a la préoccupation de réaliser un bâtiment performant au niveau énergétique. Il est visé d'atteindre une performance équivalente à la certification Novoclimat.



## Nos recommandations

Nous sommes globalement favorables au projet proposé par le promoteur, un projet dont la qualité et la volumétrie permettent de meubler adéquatement le site de l'ancienne usine Norampac. Nos recommandations visant à bonifier le projet portent sur les éléments suivants :

### Au niveau physique :

- Valider le **caractère public du passage piéton** faisant le lien entre la rue Iberville et la placette publique côté nord et maintenir l'option que la placette publique sud puisse déboucher du côté ouest du site et devenir un axe piéton public, via l'établissement – au minimum – de **servitudes de passage** perpétuelles au profit de la municipalité;
- Clarifier le caractère public ou privé des voies de circulation piétonne ;
- Modifier le plan afin que la ruelle piétonne se termine à la limite de terrain de l'emplacement 2 ;
- Prévoir une signalisation désignant des aires de débarquement sur rue (placettes) pour les résidences collectives, particulièrement pour l'emplacement 2.

### Au niveau de l'intégration sociale du projet :

- Veiller à ce que l'**option communautaire soit validée dans un proche avenir** pour le développement des 178 logements prévus à la Stratégie d'inclusion afin de permettre au porteur désigné par la concertation locale, LOGGIA, et à son comité promoteur issu du milieu la planification des ressources nécessaire à un projet de cette envergure.

Bâtir son quartier poursuivra son travail de valorisation de la formule collective en habitation, dans une optique de concertation, à la fois à le milieu communautaire, les élus, la direction de l'habitation et les partenaires économiques au dossier. La réponse aux besoins en logement des ménages à faible ou moyen revenu et la création d'un milieu de vie sain et animé demeurent la priorité.

### Remerciements

Nous tenons à remercier, en conclusion, 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 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 loyer<sup>1</sup> » 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.

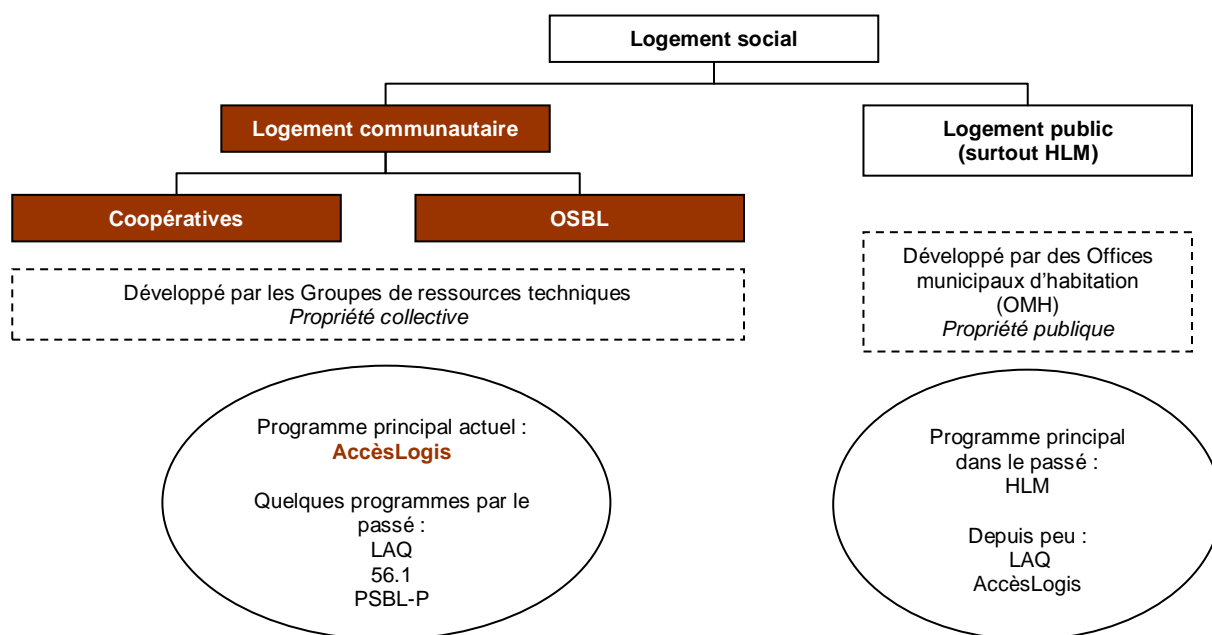
---

<sup>1</sup> 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.

### 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 loyer<sup>2</sup> ». 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.

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.

---

<sup>2</sup> Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l’État.