

CONSULTATION PUBLIQUE SUR
**LE PROJET DE PLAN D'URBANISME ET
DE MOBILITÉ 2050**

MÉMOIRE DE
**LA COALITION MONTRÉLAISE DES
TABLES DE QUARTIER**



DÉPOSÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION
PUBLIQUE DE MONTRÉAL

20 SEPTEMBRE 2024

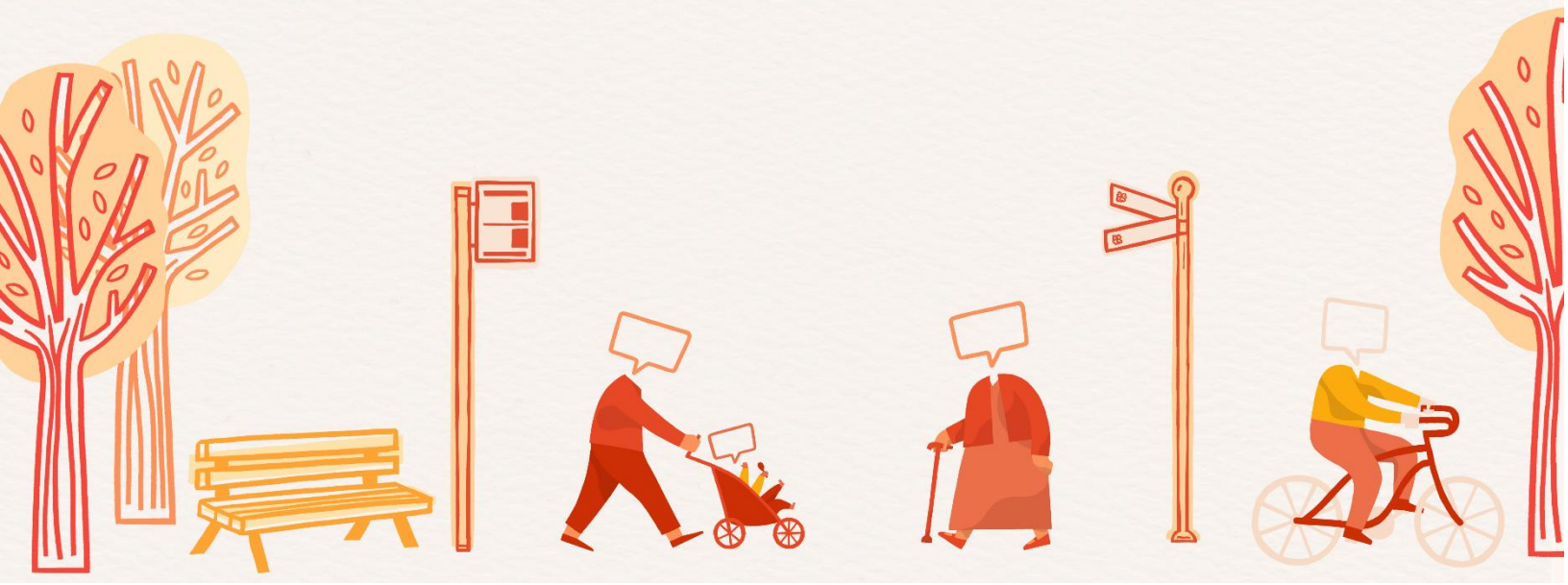


TABLE DES MATIÈRES

La Coalition montréalaise des Tables de quartier	3
Pour des milieux de vie complets, écologiques et accessibles à tous et toutes.....	4
Habitation et gentrification.....	5
Inclusion, santé et bien-être.....	9
Hébergement communautaire	13
Gouvernance et pratiques démocratiques	16
Équité sociale et territoriale	18
Nos recommandations	20

La Coalition montréalaise des Tables de quartier

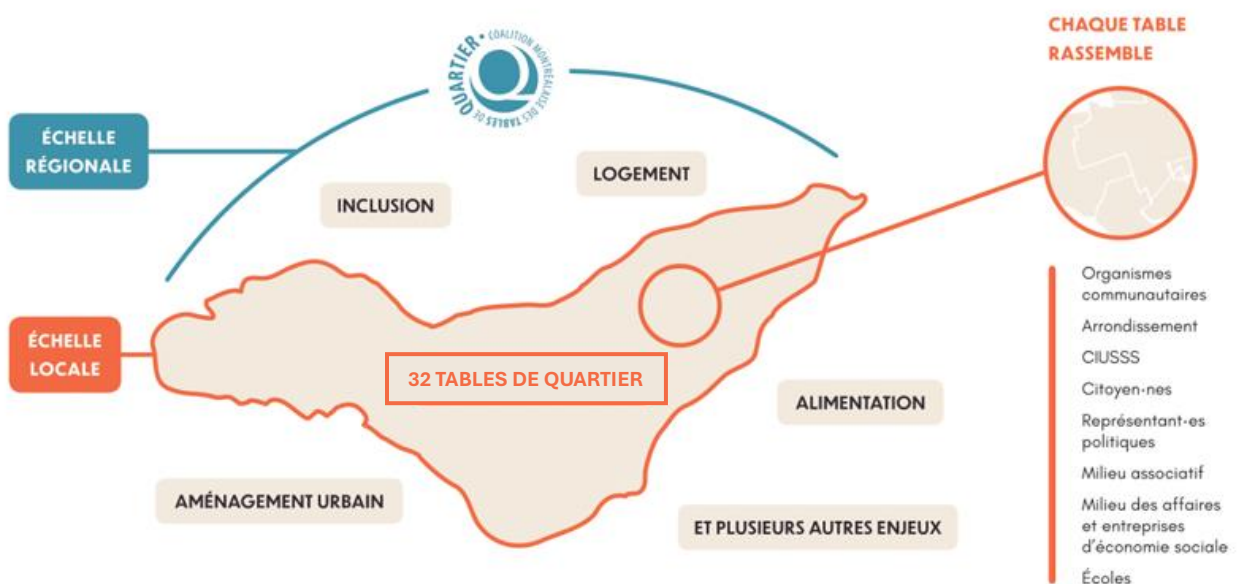
La Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ) regroupe 32 tables locales de concertation. La CMTQ intervient à l'échelle de Montréal à partir des préoccupations exprimées dans les quartiers, avec pour objectif d'améliorer les conditions de vie de la population.

Les Tables de quartier interviennent dans plusieurs domaines comme l'habitation, l'aménagement urbain, l'environnement, la sécurité alimentaire, le transport, la culture, les loisirs, l'éducation et l'emploi. Le mandat des Tables de quartier consiste à réunir les acteurs et actrices des quartiers montréalais autour des questions de développement social et urbain et de lutte contre la pauvreté. On y retrouve des organisations communautaires, institutionnelles, culturelles, politiques, privées, et des citoyen·nes. Ces membres de la communauté établissent ensemble un portrait de leur quartier et déterminent leurs priorités d'action.

Les Tables de quartier ont développé une expertise en participation citoyenne et en mobilisation des ressources locales afin d'améliorer la capacité des communautés à répondre aux besoins de la population dans une perspective de justice sociale.

Le financement de base des Tables de quartier provient du cadre de [l'Initiative montréalaise de soutien au développement social local](#), une entente partenariale originale impliquant la Ville de Montréal, la Direction de santé publique de Montréal, Centraide du Grand Montréal et la CMTQ.

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES CITOYEN·NES, À L'ÉCHELLE LOCALE ET RÉGIONALE



Pour des milieux de vie complets, écologiques et accessibles à tous et toutes

D'entrée de jeu, nous tenons à souligner que, de façon générale, nous accueillons positivement le projet de PUM. Celui-ci porte une vision généreuse, riche et ambitieuse pour notre métropole avec laquelle nous ne pouvons qu'être en accord. Nous sommes aussi d'avis que le statu quo n'est plus possible et que la ville doit s'adapter face aux changements climatiques, doit réduire de manière conséquente ses émissions de gaz à effet de serre et façonner un cadre de vie qui favorise le vivre-ensemble et le sentiment d'appartenance.

Pour la CMTQ, il importe que toutes les populations puissent vivre dans un environnement favorisant la réponse à leurs besoins de base, leur santé et bien-être et leur participation à la vie démocratique. Le Plan d'urbanisme et de mobilité est sans doute l'un des outils les plus importants dont dispose la Ville de Montréal pour améliorer le cadre de vie des communautés. Les orientations choisies aujourd'hui seront celles qui guideront les décisions pour les 25 prochaines années. Il faut donc être stratégique et nous assurer que les transformations induites à l'adoption de ce plan sont cohérentes avec les besoins et nos réelles capacités à les réaliser.

Nous nous réjouissons que la vision portée par le PUM 2050 prenne appui sur le plan stratégique Montréal 2030 et souhaite « réduire les inégalités sociales et territoriales », « mettre de l'avant la santé et le bien-être dans toutes les approches de planification », tout en cherchant à prévenir les « risques d'exclusions des populations vulnérables associés aux transformations des quartiers ».

Or, il ne suffit pas d'exprimer de façon générale ces intentions. Selon nous, le projet de PUM ne contient pas suffisamment de mesures ou de cibles pour bien ancrer les objectifs de ville juste et équitable. Personne ne souhaite que seules les populations les mieux nanties aient accès à cette belle ville de 2050.

Nous avons organisé nos constats et recommandations autour de thèmes transversaux :

- habitation et gentrification;
- inclusion, santé et bien-être;
- hébergement communautaire;
- gouvernance et pratiques démocratiques;
- équité sociale et territoriale.

Habitation et gentrification

Le projet de PUM 2050 reconnaît la crise du logement et mise sur différents moyens pour l'enrayer, en se dotant notamment d'une cible ambitieuse de 20 % de logements hors marché en 2050, cible avec laquelle nous sommes d'accord. Cependant, pour atteindre cette cible et pour nous assurer que la ville résiliente proposée par le PUM protège les populations les plus vulnérables des impacts des aléas climatiques, nous sommes d'avis qu'il faut ajouter d'autres stratégies et mesures à celles qui sont proposées.

Montréal est une ville composée à majorité de locataires. Et la majorité de son parc locatif est privé. Avant que nous ayons atteint l'objectif de 20 % en hors marché dans 25 ans, les dommages causés sur l'abordabilité à l'habitation seront majeurs et ils risquent d'être amplifiés par une gentrification découlant des transformations des quartiers.

Il est évident que ni la ville ni le PUM ne détient toutes les clés pour réguler le marché privé. Cependant, le PUM doit aussi prendre en considération le contexte dans lequel il s'inscrit. Celui-ci est marqué par les inégalités sociales exacerbées par des politiques publiques qui ne cherchent pas à les enrayer et qui ne reconnaissent pas le droit à l'habitation. Étant donné la forte prévalence de ménages locataires en situation de pauvreté sur son territoire, la Ville de Montréal devra poursuivre, voire accentuer ses représentations aux différents paliers gouvernementaux pour demander des changements règlementaires afin de les protéger. Elle devra aussi mieux prendre en compte les effets du marché privé sur les déplacements de populations et prévoir du logement social et abordable là où les besoins se feront sentir dans les 25 prochaines années.

Nous saluons la volonté de la Ville de Montréal de « Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices » et d'assurer une mixité sociale dans les nouveaux milieux de vie résilients en voie de développement (Louvain Est, Namur-Hippodrome, etc.). Le PUM mentionne certains leviers que la Ville va utiliser pour favoriser la mixité sociale, notamment sur ces sites (ex. : Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, zonage incitatif). Nous croyons qu'elle pourrait ajouter à cette liste d'autres outils comme le zonage différencié, qui vise à appliquer des normes différentes aux projets de logements sociaux et abordables (ex. : augmenter la hauteur permise)¹.

Toutefois, nous ne trouvons que peu d'éléments pour favoriser la mixité sociale des quartiers avoisinants les secteurs d'intensification élevée. C'est pourtant une inquiétude nommée à maintes reprises lors des consultations publiques autour de

¹ [Aide-mémoire – Zonage incitatif et zonage différencié](#) (Union des municipalités du Québec, 2024)

certains PPU, notamment Lachine-Est et Namur-Hippodrome². Comment contrôler la spéculation autour de ces secteurs? Comment favoriser le maintien des populations dans les milieux environnants pour qu’elles puissent bénéficier elles aussi de ces nouveaux aménagements écoresponsables? L’OCPM émettait également des préoccupations similaires dans son rapport sur la consultation publique sur le secteur Namur-Hippodrome. Elle y soulevait que : « Namur-Hippodrome doit être un vecteur de transformation, une bougie d’allumage pour le milieu où il s’inscrira³ ». Nous proposons à l’instar du Labo Climat Montréal et des recommandations du rapport de l’OCPM d’élargir les limites géographiques des programmes particuliers d’urbanisme pour à la fois assurer une meilleure équité environnementale et pour y prévoir un nombre suffisant de logements sociaux et abordables.

Le même problème se pose avec les secteurs où des actions de verdissement ou d’écologisation seront effectuées, ou encore, dans les secteurs où l’on projette de développer le transport collectif. La notion d’écogentrification, pourtant bien documentée⁴, n’est pas explicitement abordée dans le PUM. Nous savons que toute transformation importante d’un milieu de vie, dans un marché non régulé, a des impacts sur le prix du foncier et risque de générer des déplacements de population. Il faut donc prévoir dès maintenant d’acquérir des terrains à des fins de logement social et abordable dans ces secteurs-là aussi. À cet égard, au droit de préemption devrait s’ajouter un autre outil, soit l’expropriation, qui depuis l’adoption du projet de loi n° 22, se voit facilitée par une réduction et une meilleure prévisibilité de l’indemnité à payer, un allègement des procédures et une réduction des délais⁵.

En ce qui concerne la cible de 20 % de logements hors marché, pourquoi celle-ci est-elle établie seulement à l’échelle de l’ensemble de la Ville de Montréal? Afin de ne pas amplifier les iniquités entre les quartiers/arrondissements, et dans une perspective où l’on anticipe les déplacements de populations, la cible de 20 % devrait s’appliquer à tous les arrondissements. Il faut en effet prévoir que les quartiers centraux deviendront de moins en moins abordables et que les populations moins favorisées se déplaceront de plus en plus vers des quartiers excentrés où le

² [L'adaptation aux changements climatiques dans le réaménagement d'un secteur urbain à Montréal : documentation du processus et expérimentations en ateliers](#) (Van Neste, Madénian, Guillemard, Provençal, Fournier, Chéné, Bonneau, Demard, Rochefort et Cloutier, 2021)

³ [Rapport de consultation publique – Quartier Namur-Hippodrome](#) (Office de consultation publique de Montréal, 2020)

⁴ La CMTQ travaille actuellement sur un avis à ce sujet. Nous pensons en particulier aux travaux du [Barcelona Lab for Urban Environmental Justice and Sustainability](#) et à la publication plus récente de l’Institut national de santé publique du Québec [Verdissement urbain et embourgeoisement : guide à l’intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable](#) (Lapointe, 2023).

⁵ [Une nouvelle loi sur l’expropriation en vigueur](#) (Union des municipalités du Québec, 2024)

PUM ne prévoit pas forcément de logements hors marché et sociaux ou d'intensification urbaine élevée (par exemple Pointe-aux-Trembles–Rivière-des-Prairies ou encore Pierrefonds-Roxboro).

Étant donné l'écart important entre le pourcentage de logements hors marché actuel et la cible proposée, il nous apparaît essentiel de saisir toutes les opportunités de créer du logement hors marché. Une des avenues qui devrait être explorée davantage est celle des sites publics. Qu'importe à quel palier gouvernemental ils appartiennent, ces sites devraient être réservés à du logement hors spéculation. La stratégie de retrait du marché privé d'immeubles résidentiels doit aussi être accentuée avec certaines cibles à identifier.

Enfin, la révision du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, n'ayant donné que très peu d'unités de logement depuis son entrée en vigueur, nous apparaît essentielle.

Les recommandations

1. Augmenter de manière significative et dès maintenant la réserve foncière de la Ville de Montréal en utilisant tous les moyens et outils possibles et la consacrer exclusivement aux projets de logements hors marché (expropriation, droit de préemption, fiducie foncière communautaire).
2. Élargir les périmètres de planification des projets afin d'y inclure systématiquement les quartiers adjacents pour :
 - Anticiper et gérer les impacts sociaux et économiques, ce qui passe — entre autres — par des mesures spécifiques pour protéger les résidents des quartiers limitrophes pour développer des logements sociaux et communautaires dans ces mêmes quartiers.
 - Assurer la connexion et la cohérence entre les nouveaux quartiers et les quartiers adjacents afin que les efforts en matière de résilience aux changements climatiques de ces sites bénéficient au plus grand nombre.
3. Déployer une stratégie d'acquisition de terrains et de construction de logements sociaux et hors marché dans tout secteur où une écologisation des aménagements est prévue, ainsi que dans les quartiers où l'on projette de développer du transport collectif.
4. Réviser le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial afin de :
 - Éliminer les échappatoires financières et favoriser le développement de logements sur site.

- Augmenter de manière significative les exigences d'inclusion sur les sites publics.
5. Adapter non seulement les modes de financement aux organisations paramunicipales et à but non lucratif, mais aussi les étapes administratives pour accélérer la construction de logements sociaux et hors spéculation.
 6. Utiliser le zonage différencié pour permettre des densités et hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logements hors spéculation portés par des OBNL.
 7. Intensifier les représentations au provincial pour demander :
 - Une meilleure régulation du marché privé, notamment l'implantation d'un registre des loyers et des mesures anti-spéculation;
 - Des investissements massifs pour construire du logement social, communautaire et hors marché.
 8. Augmenter significativement les ressources et le nombre d'inspecteurs au Service de l'habitation et dans les arrondissements pour assurer un plein déploiement de la stratégie «propriétaire responsable», comme recommandé par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation⁶.
 9. Augmenter le nombre de logements accessibles, par ces mesures proposées par Ex aequo et d'autres partenaires communautaires :
 - Modifier le Règlement de construction de la Ville et les Règlements d'urbanismes des arrondissements pour dépasser les requis minimaux du Code de construction du Québec, notamment en s'inspirant de la norme CSA B652 F : 23 — logement accessible pour toute nouvelle habitation construite.
 - Systématiser, dans la réglementation, la mise en accessibilité des projets de bâtiments soumis à un PIIA ou à un PPCMOI.
 - S'inspirer de Toronto en récoltant des données sur le niveau d'accessibilité des logements publics et privés existants et rendre ces données publiques. Ces données pourraient être récoltées lors des inspections préventives des bâtiments (ex. : programme Propriétaire responsable) ou lors de l'évaluation foncière des immeubles.
 10. Appliquer la cible de 20 % de logements hors marché à tous les arrondissements, et non seulement à l'échelle montréalaise, afin de s'assurer

⁶ [Rapport et recommandations – Consultation sur la certification Propriétaire responsable et le registre des loyers](#) (Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, 2022)

que ceux-ci sont répartis sur le territoire et non concentrés dans les quartiers centraux.

Inclusion, santé et bien-être

Nous regroupons ici plusieurs éléments qui se rattachent à des éléments du PUM qui pourraient être renforcés afin d'assurer une plus grande inclusion des populations en situation de vulnérabilité et favoriser la santé et le bien-être de tous et toutes.

Accès à la mobilité

La CMTQ, membre du Mouvement pour un transport public abordable, se réjouit de voir que la Ville compte poursuivre ses représentations auprès de la STM pour demander une tarification sociale qui assurerait à la population à faible revenu un accès plus équitable au transport. Toutefois, jusqu'à maintenant, ce travail n'a pas porté ses fruits et nous croyons qu'il faut explorer d'autres pistes. Certains acteurs en mobilité, notamment le Conseil régional en environnement de Montréal, suggèrent de déployer une allocation mobilité pour l'ensemble de la population vivant sous le seuil de revenu viable. Celle-ci viserait à compenser les différentes hausses de tarifs et taxes nécessaires au rééquilibrage du financement de la mobilité. Plutôt que d'abaisser le coût du transport collectif uniquement, elle s'appliquerait à différentes options de mobilité (ex. : achat ou entretien de vélo, autopartage, vignette de stationnement et transport collectif). Nous croyons que ce type de solutions pourraient être explorées davantage.

Par ailleurs, dans l'optique de favoriser le choix de modes de transport alternatifs à l'automobile au quotidien et en toutes saisons, il est important de penser au confort thermique des personnes. Les conditions de déplacement et d'attente des transports en commun doivent tenir compte du climat changeant, notamment du fait que les chaleurs et les froids extrêmes vont s'intensifier à Montréal. De plus, pour accompagner le changement en faveur de l'usage du transport actif, il nous semble judicieux que la Ville soutienne davantage les initiatives existantes de sensibilisation et d'éducation populaire sur l'utilisation sécuritaire du vélo. Tout le monde ne se sent pas en confiance de faire du vélo, ou d'en faire dans des milieux où la place de l'automobile est prédominante et où les infrastructures cyclables sont peu développées.

Itinérance

Nous constatons que la question de l'itinérance est très peu abordée dans le projet de PUM, on nous réfère seulement vers la poursuite du Plan d'action en itinérance. Pourtant, la question de l'occupation de l'espace public par les personnes en situation d'itinérance est on ne peut plus d'actualité. Si le PUM souhaite vraiment

développer une ville équitable, juste et résiliente, il faut réaffirmer une vision de l'occupation de l'espace public qui soit inclusive et adopter des actions qui reflètent cette volonté. Par exemple, l'ajout d'équipements publics favorisant l'inclusion et la dignité de ces personnes (fontaines d'eau et accès à l'eau potable été comme hiver, toilettes et autres installations d'hygiène, haltes chaleur/fraîcheur, design de bancs publics qui ne soit pas anti-itinérants, etc.) peuvent faire l'objet de cibles spécifiques.

De plus, l'absence dans le PUM de la question de l'occupation de l'espace public par des campements, provoquée par la crise du logement, nous interpelle. Tout le monde le dit, y compris l'administration municipale : le démantèlement de ces campements ne peut être comblé par des logements qui n'existent pas. Nous avons donc été étonnés de ne pas retrouver de stratégie à ce niveau dans le projet de PUM. Notre suggestion est donc de réunir les acteurs concernés afin de dégager une stratégie de l'occupation de certains espaces publics en attendant que la crise du logement se résorbe.

D'autre part, nous demandons que l'implantation de ressources communautaires dans les quartiers soit appuyée politiquement dans la vision du PUM par une stratégie de déploiement sur le territoire et que ces organismes soient soutenus par la réglementation et le zonage.

Culture et sentiment d'appartenance dans les quartiers

À l'instar d'autres organisations, notamment Culture Montréal, la CMTQ déplore la faible considération pour la culture dans le projet de PUM. Pour les quartiers, celle-ci est un vecteur important de cohésion sociale et peut contribuer à générer un sentiment d'appartenance. À cet effet, Culture Montréal propose d'intégrer au PUM une vision sur « l'aménagement culturel du territoire ». Celui-ci consiste entre autres, selon *l'Agenda 21 de la culture du Québec*⁷ à : « Intégrer la dimension culturelle dans les processus d'aménagement et de développement du territoire de manière à améliorer la qualité de vie des populations, renforcer le sentiment d'appartenance et favoriser l'attractivité des milieux ». Ces démarches d'aménagement permettent ainsi de mettre de l'avant l'histoire, les caractéristiques culturelles et les éléments emblématiques des territoires tout en laissant une ouverture à la créativité dans l'actualisation de ceux-ci, en s'ancrant sur les besoins et aspirations des populations.

⁷ [Culture aujourd'hui et demain : Agenda 21 de la culture du Québec](#) (Culture et Communications Québec, 2013)

Résilience

Dans le projet de PUM, on parle d'augmenter la résilience des bâtiments, des terrains, des infrastructures et des équipements d'utilité publique aux aléas climatiques, mais ces aléas ne concernent que presque exclusivement les pluies. Pourtant, les aléas climatiques qui s'intensifieront à Montréal incluent les chaleurs extrêmes et les vagues de chaleur, ainsi que les froids extrêmes et les vagues de froid. Il serait important que la vision de la résilience inclue aussi ces aléas, et que des mesures soient incluses en ce sens.

La résilience est aussi axée sur l'adaptation des terrains des infrastructures et des équipements, et non à celle des individus et des collectivités. Il nous apparaît pourtant essentiel que ces composantes du cadre bâti favorisent la résilience des communautés. Par exemple, il faut que les quartiers aient des infrastructures et des équipements qui permettent aux résidentes et aux résidents actuels de se rafraîchir (fontaines d'eau, arbres, parcs, piscines, etc.). Il serait aussi intéressant que les horaires d'accès aux îlots de fraîcheur, comme les piscines, soient adaptés en cas de vagues de chaleur. En ce sens, la mesure qui prévoit de « développer des mesures d'accompagnement des arrondissements dans la modification de leur réglementation d'urbanisme et autres en vue de favoriser la résilience des bâtiments et des terrains face aux aléas climatiques » devrait aussi inclure la résilience des communautés, soit leur capacité à s'adapter aux changements climatiques grâce aux terrains, bâtiments et équipements publics.

De plus, dans un contexte où l'on cherche à intensifier différents milieux urbains, il est important de prévoir des infrastructures et des équipements en nombre suffisant, pour que tous et toutes aient accès à des îlots de fraîcheur. Il est aussi important de veiller à ce que la densification ne contribue pas à créer ou à empirer des îlots de chaleur, puisque de grands bâtiments collés les uns aux autres bloquent le vent et retiennent la chaleur.

Enfin, nous sommes surpris de voir si peu de mesures concrètes visant à limiter les effets néfastes de la motorisation sur l'environnement et la santé publique. Il est démontré que la proximité de grandes infrastructures routières est un facteur d'iniquité important, notamment en raison de son impact sur la santé des populations. Dans le rapport des *Signes vitaux sur les iniquités territoriales* (Vivre en ville, parution à venir), on souligne que 45 % de la surface des secteurs défavorisés sont situés à moins de 150 m d'une grande infrastructure routière. Il nous apparaît essentiel d'agir dès maintenant sur cette question et de ne pas attendre l'électrification du parc automobile. Des mesures et des cibles visant la réduction de la pollution atmosphérique devraient être incluses. Par ailleurs, nous reconnaissons, à l'instar de nombreuses autres organisations, qu'une cible de démotorisation

devrait être envisagée, puisque la trop grande emprise de la voiture sur l'espace public nuit à la mise en place de solutions pour protéger les populations des nuisances reliées aux grandes infrastructures de transport (orientation 10).

Les recommandations

11. Déployer une stratégie financière pour accompagner le changement en faveur de l'usage du transport actif en soutenant les initiatives existantes de sensibilisation et d'éducation populaire sur l'utilisation sécuritaire du vélo.
12. Intégrer des cibles sur l'ajout d'équipements publics visant l'inclusion, la santé et le bien-être des personnes en situation d'itinérance.
13. Réunir les acteurs concernés par l'itinérance et le vivre ensemble afin de dégager une stratégie de l'occupation de certains espaces publics en attendant que la crise du logement se résorbe.
14. Appuyer l'implantation de ressources communautaires dans les quartiers par une reconnaissance dans la vision du PUM et par une stratégie de déploiement sur le territoire et soutenir ces organismes locaux par la réglementation et le zonage.
15. Développer des cibles et indicateurs qui ne mesurent pas seulement l'évolution du cadre bâti et de l'aménagement, mais aussi le bien-être des populations qui y vivent.
16. Intégrer dans le chapitre 1 du PUM 2050, particulièrement dans la section 1.3 intitulée « Notre expérience urbaine renouvelée », une vision sur l'aménagement culturel du territoire, comme recommandé par Culture Montréal.
17. Dans le développement des réseaux, des infrastructures et des équipements de transport actif et collectif, prévoir des outils d'aide à la décision et des lignes directrices qui tiennent compte du confort des usagères et des usagers face aux aléas climatiques (chaleurs extrêmes, précipitations intenses, épisodes de verglas, froids extrêmes).
18. Inclure des cibles et des mesures visant à réduire la pollution atmosphérique, notamment à proximité des grands axes routiers.

Hébergement communautaire

Le projet de PUM aborde à de multiples reprises la notion de quartiers complets et d'équipements collectifs. On y parle par exemple de parcs, d'écoles, de bibliothèques et, parfois, de centres communautaires de la Ville. Si l'importance des organismes communautaires est soulignée à une ou deux occasions, les ressources communautaires (comme lieux de services et de solidarité sociale) sont absentes du concept de quartiers complets. Il s'agit pourtant d'une question cruciale si on veut tendre vers une ville plus juste et solidaire.

Nous savons que les organismes communautaires vivent de multiples problématiques en hébergement communautaire : hausses importantes du coût des loyers, évictions, etc. Selon un sondage du Comité régional pour l'accès aux organismes communautaires (CRAL), 27 % des 181 organismes locataires montréalais qui ont répondu se sentent vulnérables en matière d'hébergement.

Or, cette question de l'accès à des locaux pour les organismes communautaires est totalement absente du projet de PUM. Pourtant, la Ville de Montréal est impliquée sur différents comités de travail inter-réseaux afin de développer des solutions pour favoriser l'accès aux locaux pour l'hébergement d'organismes communautaires montréalais. Par exemple, le CRAL a été mis sur pied en 2018 en étroite collaboration avec la Ville de Montréal. Le comité de suivi de la Politique montréalaise de l'action communautaire a également priorisé la question de l'hébergement des organismes. Plusieurs bonnes pratiques sont par ailleurs portées en arrondissement concernant l'intégration des besoins de locaux communautaires dans les secteurs en développement ou pour l'amélioration du réseau d'équipements publics.

Le Service IDIS de la Ville a aussi réalisé un chantier important pour broser un portrait des bâtiments municipaux qui hébergent des organismes et pour envisager des façons d'optimiser l'utilisation de ses infrastructures. Alors que cette démarche de portrait n'a pas abouti sur un plan directeur, plusieurs orientations ont pourtant été élaborées afin d'aider les arrondissements dans leur prise de décision et afin d'aménager des superficies communautaires, notamment lors de développement d'infrastructures municipales.

Des pistes de solution existent. La CMTQ et ses membres sont persuadés que cet enjeu doit être mieux décrit et que le rôle de la Ville gagnerait à être mieux éclairé dans le PUM.

Par exemple, la ville-centre dispose elle-même de 68 bâtiments vacants excédentaires du SGPI, une dizaine de bâtiments au SDIS, en plus du parc immobilier opéré par le Service de la Culture. Nous nous attendons à ce que le PUM 2050 présente les pistes pour protéger le parc existant, et planifier le développement des

équipements collectifs en y incluant notamment des usages communautaires et culturels.

La grande majorité du parc immobilier municipal est géré par les arrondissements. La ville-centre dispose et gère tout de même un parc immobilier, en partie vacant, vétuste et excédentaire. La CMTQ y voit un potentiel d'occupation pour des usages communautaires, en particulier pour les organismes régionaux qui ne bénéficient pas de la reconnaissance des arrondissements. Une démarche de consultation pourrait permettre de faire un état des lieux et d'établir un plan et des partenariats pour leur aménagement, notamment pour des occupants régionaux à but non lucratif qui œuvrent dans le secteur social et culturel.

En plus d'être un propriétaire foncier important, la Ville de Montréal peut exercer des représentations et influencer des instances publiques qui ont des édifices publics vacants, comme la SQI. L'implication de la Ville, pour appuyer la vocation sociale, communautaire et en éducation pour l'Institut des Sourdes-Muettes est un exemple d'une bonne pratique à répliquer dans d'autres dossiers comme celui des évictions des bâtiments scolaires.

Le PUM propose d'augmenter la portée du droit de préemption notamment afin de développer certaines zones économiques. Or, le droit de préemption, tel que mis en application actuellement, ne permet pas aux municipalités d'intervenir pour le développement de locaux communautaires, à moins qu'ils soient inclus dans un projet plus large d'équipement public, ou d'usages mixtes. Il faut corriger cette situation pour se donner un outil de plus pour l'hébergement communautaire.

La Commission municipale du Québec octroie des statuts d'exemption aux OBNL qui en font la demande. La fixation de la compensation est une compétence que la Loi sur la fiscalité municipale délègue à la municipalité. Alors que certaines municipalités québécoises accordent une gratuité aux OBNL exemptés, la Ville de Montréal a un taux de compensation de 0,5 % basée sur l'évaluation foncière du bâtiment exempté. En considérant l'augmentation enflammée des évaluations foncières depuis les dernières années, ce taux n'est plus adapté à la capacité de payer des OBNL. Le paiement de la compensation municipale est une dépense importante qui s'ajoute aux frais d'exploitation pour les organismes exemptés et contribue à la pression financière qui gruge leur capacité d'intervention.

L'objectif 4.3 du PUM prévoit une exception pour les commerces alimentaires et de biens courants qui prévoient de s'installer hors artères commerciales. On omet toutefois d'élargir celle-ci aux organismes à but non lucratif dont la présence est pourtant déterminante pour l'accessibilité et l'abordabilité de biens et services de première nécessité aux moins fortunés. Nous demandons donc d'inclure ces organismes dans cet objectif.

Enfin, les arrondissements font souvent appel aux centres communautaires afin d'être des haltes fraîcheur durant les canicules. Pourtant, plusieurs centres communautaires, même les centres communautaires municipaux, ne présentent pas les caractéristiques recherchées afin de jouer ce rôle. L'amélioration des infrastructures des centres communautaires vieillissants est souvent un parcours du combattant puisque les exigences de mise aux normes et les coûts rattachés à ces améliorations sont au-delà des budgets des organismes occupants. Le PUM 2050 doit proposer des pistes concrètes afin d'améliorer l'accessibilité des infrastructures municipales communautaires et des centres communautaires vieillissants. Les programmes d'accessibilité universelle et les financements pour l'installation d'un climatiseur ne sont pas adaptés à la réalité des centres communautaires. Il semble primordial que ces équipements publics puissent compter sur les ressources financières et humaines de la Ville afin d'être guidés pour comprendre l'environnement réglementaire et pour entreprendre des améliorations qui valorisent les partenariats entre les organismes et la Ville.

Comme on le constate, ce ne sont pas les pistes qui manquent pour bien ancrer l'importance des locaux communautaires pour avoir des milieux de vie justes et équitables en 2050. Et il y en a plusieurs autres. Nous invitons la Ville à nous contacter à ce propos.

Les recommandations

19. Mieux définir le rôle de la municipalité en matière d'hébergement des organismes communautaires. La ville centre et les arrondissements jouent un rôle essentiel pour les organismes qui rencontrent des difficultés d'hébergement.
20. Intégrer les bâtiments municipaux vacants et excédentaires, actuellement dans le giron du SGPI, dans une vision plus articulée quant au mandat de la Ville en matière d'équipements publics et mener des consultations afin d'assurer leur valorisation, notamment auprès des organismes communautaires et culturels régionaux.
21. Reconnaître l'importance des locaux communautaires dans les différents projets d'aménagement urbain et de développement d'équipements collectifs, et en faire un enjeu particulier en le distinguant des cibles trop générales comme « lieux de la vie collective » ou « équipements collectifs ».
22. Recueillir et diffuser les données collectées et les bonnes pratiques mises en œuvre dans le cadre de la démarche sur les infrastructures municipales à l'usage des organismes, animée par le SDIS.

23. Définir des processus afin que le développement des équipements municipaux tienne compte des besoins d'hébergement des organismes communautaires et culturels, et afin que les arrondissements planifient les équipements collectifs de façon à répondre à différents besoins communautaires (ponctuels et de longue durée) au-delà d'une occupation temporaire et transitoire.
24. Effectuer des représentations auprès de la SQI afin d'encadrer les orientations sur la reconversion de bâtiments gouvernementaux et pour demander l'implication des acteurs du milieu.
25. Élargir le droit de préemption afin d'y inclure le développement de locaux communautaires, en complémentarité avec d'autres usages (commerciaux et résidentiels), mais également en tant qu'usage principal.
26. Inclure une exception pour les organismes communautaires qui souhaitent s'installer hors artères commerciales (objectif 4.3).
27. Abaisser le taux de compensation municipale pour les OBNL exemptés de taxe foncière par la Commission municipale du Québec à 0,25 %.
28. Se doter de cibles et de financements pour appuyer l'amélioration de l'accessibilité universelle et l'installation de climatisation parmi le réseau d'infrastructures municipales et des centres communautaires vieillissants.

Gouvernance et pratiques démocratiques

La CMTQ est très heureuse de constater que la Ville de Montréal considère les Tables de quartier comme « un bel exemple de modèle favorisant l'identification des priorités d'action à l'échelle du milieu de vie en matière de logement, de transport, de sécurité alimentaire, du vivre ensemble et plus encore ». Cette forme de gouvernance partagée inscrite dans l'Initiative montréalaise de développement social local depuis près de 20 ans est unique au monde, et doit être mieux reconnue et valorisée. Nous croyons que les questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont d'excellentes occasions de mettre à profit ces structures locales. Le projet de PUM actuel pourrait aller plus loin en ce sens.

On reconnaît que le PUM souhaite faire appel à des processus de planification concertée, notamment dans le cadre des secteurs d'intensification élevée. Le PUM reconnaît également l'importance d'une « appropriation collective » autour des projets de requalification ou des grands projets de transport collectif. Nous croyons toutefois qu'il faut aller plus loin « qu'encourager » la concertation avec les milieux

touchés par ces transformations. Le PUM doit être plus ferme et exiger la participation des communautés et une forme de gouvernance partagée à toute démarche d'importance dans les quartiers.

Il y a de quoi s'inspirer à Montréal! Plusieurs pratiques intéressantes de gouvernance partagée ont actuellement cours dans des projets de requalification de grands sites (ex. : les bureaux de projet partagés à Louvain et Lachine-Est) où la communauté participe au développement de son milieu via les Tables de quartier (il faut toutefois bien soutenir la communauté avec des ressources financières pour sa participation à ces démarches très longues et qui nécessitent une expertise particulière). Il faut promouvoir ces bonnes pratiques de démocratie participative collective et les appliquer dans l'ensemble des arrondissements.

De nombreux sites en voie d'être transformés sont le sujet de mobilisations citoyennes qui durent depuis des années (ex. : site Bellechasse, Bridge-Bonaventure, Collectif À nous la Malting). La Ville de Montréal devrait être davantage à l'écoute de ces revendications et demandes, ancrées dans les besoins des milieux et portées de manière collective. Si nous sommes d'accord que des efforts sont à faire de manière considérable pour améliorer les conditions de participation des citoyen·nes, notamment les personnes en situation de précarité, nous sommes aussi d'avis que la voix collective qui s'exprime dans ces grandes mobilisations revêt une importance particulière et qu'elle n'est pas suffisamment reconnue.

Dans un autre ordre d'idée, pour s'assurer que les projets de verdissement ou d'écologisation des milieux de vie servent réellement les populations qui y vivent, et pour éviter les écueils de l'écogentrification, il faut aussi prévoir des mécanismes pour les inclure, à tout le moins dans le processus d'implantation.

Enfin, en ce qui concerne la mise en œuvre du PUM, nous saluons la volonté de se doter de mécanismes de suivi tout au long de sa réalisation. Toutefois, nous croyons que ces mécanismes devraient être plus inclusifs, en collaboration avec des organisations de la société civile. Un comité de suivi pourrait être mis en place et des réseaux comme la CMTQ pourraient y siéger avec d'autres acteurs et actrices pouvant ainsi éclairer la Ville sur les besoins et angles morts.

Les recommandations

29. Mettre en place un comité de suivi composé d'acteurs et d'actrices de la société civile (notamment la CMTQ) et de la Ville de Montréal pour suivre en continu l'évolution du PUM.
30. Réviser les politiques et cadres de participation publique et de consultation citoyenne à l'échelle de la Ville de Montréal et dans les arrondissements.

31. Engager de manière systématique les communautés (Tables de quartier, organismes communautaires, autres organisations de la société civile) dans les processus de planification urbaines (logement, développement de quartiers, grands projets de transport collectif, etc.) et les inclure en amont des démarches.
32. Reconnaître l'expertise spécifique des Tables de quartier dans la planification urbaine locale et leur rôle dans l'apport de la voix de la communauté.
33. Accompagner et outiller les arrondissements dans la mise à place de formes de gouvernance partagée dans les processus de planification urbaines.
34. Privilégier les entreprises ainsi que les travailleurs·euses locaux·ales dans les travaux qui visent l'écologisation des aménagements. Quand cela est possible, encourager une gestion communautaire des aménagements, en vue de permettre une appropriation de ces derniers par les populations des quartiers concernés.

Équité sociale et territoriale

Le projet de PUM nous propose une ville qui sera plus équitable en 2050 et nous ne pouvons que souscrire à cet objectif. Toutefois, comme nous l'avons déjà souligné, nous ne pourrions atteindre cet objectif que si tous et toutes ont accès à un logement qui rencontre leur capacité de payer, que l'alimentation n'est pas un luxe, que si l'accès à la mobilité, aux services de base et à la culture reste abordable.

La stratégie du PUM vers l'équité sociale et territoriale est principalement axée sur le déploiement de l'approche QIR (Quartiers inclusifs et résilients). Cette approche, basée sur l'utilisation de l'indice d'équité des milieux de vie, vise à cibler en priorité les secteurs de la Ville les plus vulnérables afin de corriger des iniquités sur le territoire. Beaucoup d'espoirs sont donc mis dans cette approche et nous sommes très heureux que la ville, en l'inscrivant dans le PUM, annonce officiellement que le QIR sera déployé sur tout le territoire à la fin de l'expérience pilote en cours et qui se termine en 2025. Le PUM reste toutefois imprécis sur cette question et, contrairement à d'autres aspects, nous ne retrouvons aucune cible de déploiement du QIR. Quel sera le rythme d'implantation? En quelle année aurons-nous terminé l'implantation? Si le QIR est l'élément central de la Ville sur la question de l'équité, il faut que le PUM aille plus loin.

Nous avons également quelques appréhensions quant à la cohérence dans l'application du PUM dans tous les arrondissements et quant à l'obligation des arrondissements de respecter le PUM.

Ainsi, nous questionnons l'intention de la Ville de Montréal de ne pas obliger les arrondissements à se doter de PLUM. Nous y voyons un risque que la vision du PUM ne soit réalisée que partiellement dans certains territoires. Nous comprenons qu'il y aura un exercice de mise en concordance du PUM avec les règlements d'urbanisme locaux. Toutefois, étant donné l'ampleur du défi pour rendre notre ville plus résiliente et équitable, il faudra s'assurer que tous les arrondissements y contribuent. Si les arrondissements sont libres d'adopter ou non des cibles sur un pourcentage de logements sociaux ou de pistes cyclables locales, comment pourra-t-on s'assurer de ne pas creuser des iniquités entre les arrondissements? Et quand on nous présente des cibles comme 2.1, où l'on souhaite que « 78 % des Montréalaises et des Montréalais habitent à moins de 15 minutes de marche d'un point d'accès du réseau de transport collectif structurant », qu'en est-il des 22 % restants? Comment s'assurer qu'ils ne seront pas concentrés dans les milieux qui sont déjà laissés pour compte?

Si la Ville ne peut contraindre les arrondissements à se doter d'un tel plan, il faudrait au moins qu'elle propose une cible ou un seuil minimal d'arrondissements qui se dote d'un PLUM. Par ailleurs, nous suggérons fortement que ces processus locaux soient faits en collaboration avec les acteurs et actrices des milieux, notamment les Tables de quartier.

Les recommandations

35. Intégrer des cibles d'implantation du QIR sur le territoire pour encadrer son déploiement.
36. Se doter de cibles ou d'un seuil minimal d'arrondissements qui adoptent un PLUM.
37. Exiger que les processus locaux pour l'adoption d'un PLUM soient faits en collaboration avec les acteurs et actrices des milieux, notamment les Tables de quartier.
38. Inviter les arrondissements à inclure les acteurs et actrices des milieux dans le processus de concordance des règlements d'urbanisme locaux au PUM.

Nos recommandations

Habitation et gentrification

1. Augmenter de manière significative et dès maintenant la réserve foncière de la Ville de Montréal en utilisant tous les moyens et outils possibles et la consacrer exclusivement aux projets de logements hors marché (expropriation, droit de préemption, fiducie foncière communautaire).
2. Élargir les périmètres de planification des projets afin d’y inclure systématiquement les quartiers adjacents pour :
 - a. Anticiper et gérer les impacts sociaux et économiques, ce qui passe — entre autres — par des mesures spécifiques pour protéger les résidents des quartiers limitrophes pour développer des logements sociaux et communautaires dans ces mêmes quartiers.
 - b. Assurer la connexion et la cohérence entre les nouveaux quartiers et les quartiers adjacents afin que les efforts en matière de résilience aux changements climatiques de ces sites bénéficient au plus grand nombre.
3. Déployer une stratégie d’acquisition de terrains et de construction de logements sociaux et hors marché dans tout secteur où une écologisation des aménagements est prévue, ainsi que dans les quartiers où l’on projette de développer du transport collectif.
4. Réviser le Règlement visant à améliorer l’offre en matière de logement social, abordable et familial afin de :
 - a. Éliminer les échappatoires financières et favoriser le développement de logements sur site.
 - b. Augmenter de manière significative les exigences d’inclusion sur les sites publics.
5. Adapter non seulement les modes de financement aux organisations paramunicipales et à but non lucratif, mais aussi les étapes administratives pour accélérer la construction de logements sociaux et hors spéculation.
6. Utiliser le zonage différencié pour permettre des densités et hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logements hors spéculation portés par des OBNL.
7. Intensifier les représentations au provincial pour demander :
 - a. Une meilleure régulation du marché privé, notamment l’implantation d’un registre des loyers et des mesures anti-spéculation;

- b. Des investissements massifs pour construire du logement social, communautaire et hors marché.
- 8. Augmenter significativement les ressources et le nombre d'inspecteurs au Service de l'habitation et dans les arrondissements pour assurer un plein déploiement de la stratégie « propriétaire responsable », comme recommandé par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation⁸.
- 9. Augmenter le nombre de logements accessibles, par ces mesures proposées par Ex aequo et d'autres partenaires communautaires :
 - a. Modifier le Règlement de construction de la Ville et les Règlements d'urbanismes des arrondissements pour dépasser les requis minimaux du Code de construction du Québec, notamment en s'inspirant de la norme CSA B652 F : 23 — logement accessible pour toute nouvelle habitation construite.
 - b. Systématiser, dans la réglementation, la mise en accessibilité des projets de bâtiments soumis à un PIIA ou à un PPCMOI.
 - c. S'inspirer de Toronto en récoltant des données sur le niveau d'accessibilité des logements publics et privés existants et rendre ces données publiques. Ces données pourraient être récoltées lors des inspections préventives des bâtiments (ex. : programme Propriétaire responsable) ou lors de l'évaluation foncière des immeubles.
- 10. Appliquer la cible de 20 % de logements hors marché à tous les arrondissements, et non seulement à l'échelle montréalaise, afin de s'assurer que ceux-ci sont répartis sur le territoire et non concentrés dans les quartiers centraux.

Inclusion, santé et bien-être

- 11. Déployer une stratégie financière pour accompagner le changement en faveur de l'usage du transport actif en soutenant les initiatives existantes de sensibilisation et d'éducation populaire sur l'utilisation sécuritaire du vélo.
- 12. Intégrer des cibles sur l'ajout d'équipements publics visant l'inclusion, la santé et le bien-être des personnes en situation d'itinérance.

⁸ [Rapport et recommandations – Consultation sur la certification Propriétaire responsable et le registre des loyers](#) (Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, 2022)

13. Réunir les acteurs concernés par l'itinérance et le vivre ensemble afin de dégager une stratégie de l'occupation de certains espaces publics en attendant que la crise du logement se résorbe.
14. Appuyer l'implantation de ressources communautaires dans les quartiers par une reconnaissance dans la vision du PUM et par une stratégie de déploiement sur le territoire et soutenir ces organismes locaux par la réglementation et le zonage.
15. Développer des cibles et indicateurs qui ne mesurent pas seulement l'évolution du cadre bâti et de l'aménagement, mais aussi le bien-être des populations qui y vivent.
16. Intégrer dans le chapitre 1 du PUM 2050, particulièrement dans la section 1.3 intitulée « Notre expérience urbaine renouvelée », une vision sur l'aménagement culturel du territoire, comme recommandé par Culture Montréal.
17. Dans le développement des réseaux, des infrastructures et des équipements de transport actif et collectif, prévoir des outils d'aide à la décision et des lignes directrices qui tiennent compte du confort des usagères et des usagers face aux aléas climatiques (chaleurs extrêmes, précipitations intenses, épisodes de verglas, froids extrêmes).
18. Inclure des cibles et des mesures visant à réduire la pollution atmosphérique, notamment à proximité des grands axes routiers.

Hébergement communautaire

19. Mieux définir le rôle de la municipalité en matière d'hébergement des organismes communautaires. La ville centre et les arrondissements jouent un rôle essentiel pour les organismes qui rencontrent des difficultés d'hébergement.
20. Intégrer les bâtiments municipaux vacants et excédentaires, actuellement dans le giron du SGPI, dans une vision plus articulée quant au mandat de la Ville en matière d'équipements publics et mener des consultations afin d'assurer leur valorisation, notamment auprès des organismes communautaires et culturels régionaux.
21. Reconnaître l'importance des locaux communautaires dans les différents projets d'aménagement urbain et de développement d'équipements collectifs, et en faire un enjeu particulier en le distinguant des cibles trop générales comme « lieux de la vie collective » ou « équipements collectifs ».

22. Recueillir et diffuser les données collectées et les bonnes pratiques mises en œuvre dans le cadre de la démarche sur les infrastructures municipales à l'usage des organismes, animée par le SDIS.
23. Définir des processus afin que le développement des équipements municipaux tienne compte des besoins d'hébergement des organismes communautaires et culturels, et afin que les arrondissements planifient les équipements collectifs de façon à répondre à différents besoins communautaires (ponctuels et de longue durée) au-delà d'une occupation temporaire et transitoire.
24. Effectuer des représentations auprès de la SQI afin d'encadrer les orientations sur la reconversion de bâtiments gouvernementaux et pour demander l'implication des acteurs du milieu.
25. Élargir le droit de préemption afin d'y inclure le développement de locaux communautaires, en complémentarité avec d'autres usages (commerciaux et résidentiels), mais également en tant qu'usage principal.
26. Inclure une exception pour les organismes communautaires qui souhaitent s'installer hors artères commerciales (objectif 4.3).
27. Abaisser le taux de compensation municipale pour les OBNL exemptés de taxe foncière par la Commission municipale du Québec à 0,25 %.
28. Se doter de cibles et de financements pour appuyer l'amélioration de l'accessibilité universelle et l'installation de climatisation parmi le réseau d'infrastructures municipales et des centres communautaires vieillissants.

Gouvernance et pratiques démocratiques

29. Mettre en place un comité de suivi composé d'acteurs et d'actrices de la société civile (notamment la CMTQ) et de la Ville de Montréal pour suivre en continu l'évolution du PUM.
30. Réviser les politiques et cadres de participation publique et de consultation citoyenne à l'échelle de la Ville de Montréal et dans les arrondissements.
31. Engager de manière systématique les communautés (Tables de quartier, organismes communautaires, autres organisations de la société civile) dans

les processus de planification urbaines (logement, développement de quartiers, grands projets de transport collectif, etc.) et les inclure en amont des démarches.

32. Reconnaître l'expertise spécifique des Tables de quartier dans la planification urbaine locale et leur rôle dans l'apport de la voix de la communauté.
33. Accompagner et outiller les arrondissements dans la mise à place de formes de gouvernance partagée dans les processus de planification urbaines.
34. Privilégier les entreprises ainsi que les travailleurs-euses locaux-ales dans les travaux qui visent l'écologisation des aménagements. Quand cela est possible, encourager une gestion communautaire des aménagements, en vue de permettre une appropriation de ces derniers par les populations des quartiers concernés.

Équité sociale et territoriale

35. Intégrer des cibles d'implantation du QIR sur le territoire pour encadrer son déploiement.
36. Se doter de cibles ou d'un seuil minimal d'arrondissements qui adoptent un PLUM.
37. Exiger que les processus locaux pour l'adoption d'un PLUM soient faits en collaboration avec les acteurs et actrices des milieux, notamment les Tables de quartier.
38. Inviter les arrondissements à inclure les acteurs et actrices des milieux dans le processus de concordance des règlements d'urbanisme locaux au PUM.