

MÉMOIRE PRÉBUDGÉTAIRE 2026-2027

HABITAT 67

Un patrimoine exceptionnel qui exige une action immédiate



HABITAT 67

Préambule

Ce mémoire est soumis dans le cadre de la consultation prébudgétaire du ministre des Finances du Québec. Face à l'urgence de la situation et à l'ampleur des investissements requis pour préserver Habitat 67, la Société en commandite Complexe d'Habitation 67 sollicite l'action du gouvernement afin que le prochain budget du Québec intègre des mesures financières adaptées à la préservation de ce monument patrimonial d'exception.

Cette démarche vise à sensibiliser le gouvernement à la nécessité d'agir rapidement pour sauvegarder un patrimoine culturel, classé monument historique par le Gouvernement du Québec, cité par la Ville de Montréal et reconnu internationalement. Habitat 67 représente bien plus qu'un édifice : un symbole identitaire québécois, un modèle d'urbanisme visionnaire et un héritage collectif qui engage tout un chacun. Les résidents d'Habitat 67, qui assument de tout temps, et plus intensément depuis plus d'une décennie, la responsabilité de préserver ce bien commun, demandent aujourd'hui le soutien public nécessaire pour assurer la pérennité de cette icône architecturale qui appartient à tout un peuple.

À propos d'Habitat 67

Habitat 67 est bien plus qu'un complexe résidentiel dans un bâtiment emblématique. Monument du patrimoine culturel québécois et icône architecturale de renommée mondiale, cet édifice sans égal incarne l'audace et la créativité qui ont défini le Québec moderne.

Conçu par l'architecte Moshe Safdie et son équipe pour l'Expo 67, ce chef-d'œuvre brutaliste se compose de 354 modules en béton précontraint formant 149 appartements répartis sur 12 étages. Son architecture modulaire audacieuse surplombe majestueusement le fleuve Saint-Laurent et continue, près de 60 ans plus tard, de fasciner le monde entier.

354

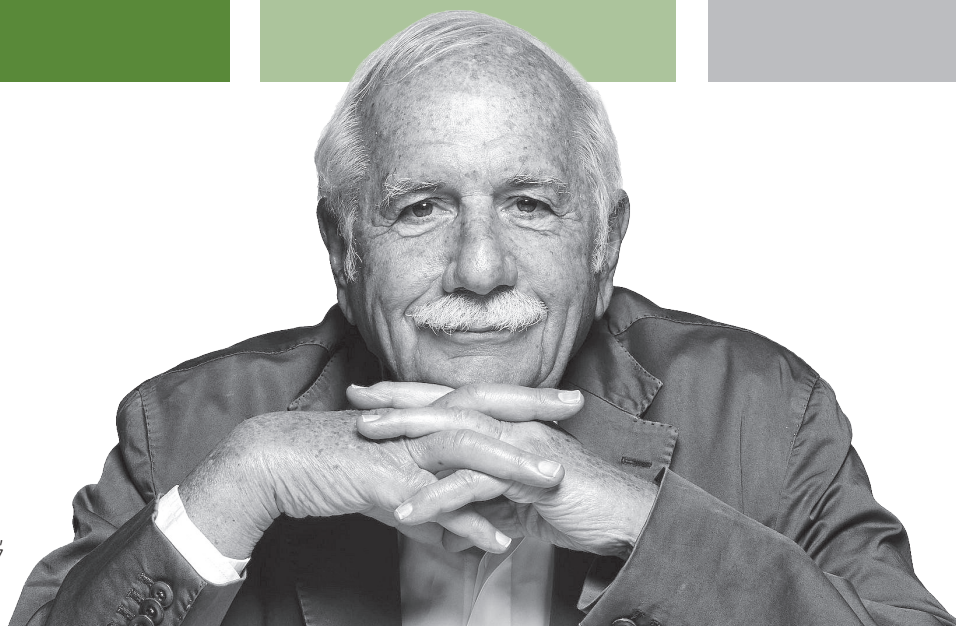
modules en béton

149

appartements

12

étages



Moshe Safdie,
architecte d'Habitat 67

Un héritage né d'une vision qui transcende les décennies

Considérée comme un moment charnière de notre histoire, l'Expo 67 a attiré plus de 50 millions de visiteurs et propulsé Montréal sur la scène internationale, notamment comme référence en innovation architecturale. Dans ce contexte historique de la Révolution tranquille, Habitat 67 est né d'une vision révolutionnaire : prouver qu'on peut concilier densité urbaine et qualité de vie.

Alors dans la vingtaine et achevant ses études, Moshe Safdie a créé un modèle d'habitation favorisant la cohésion sociale. Sa vision a traduit une ambition simple, mais profonde : l'urbanisme doit servir l'humain, pas le contraire.

Un symbole identitaire toujours vivant

Bénéficiant d'une citation patrimoniale de la Ville de Montréal en 2007, classé monument patrimonial québécois en 2009 par le gouvernement du Québec et faisant l'objet d'une demande de désignation historique nationale auprès du gouvernement fédéral, Habitat 67 demeure un symbole identitaire puissant qui fait rayonner notre génie créatif à l'échelle planétaire. Ces dernières années seulement, le complexe a accueilli près de 25 000 visiteurs enregistrés venant de plus de 70 pays et plusieurs dizaines de milliers d'autres curieux, étudiants et experts internationaux.

Un modèle plus pertinent que jamais

Déjà à son époque, Habitat 67 donnait une réponse à des enjeux urbains qui allaient s'avérer majeurs. En anticipant l'urbanisation et la densification, ainsi que les défis qu'elles représentent, Safdie a mis de l'avant une solution visionnaire qui inspire le monde.

Son modèle unique conjugue les atouts de la vie urbaine — proximité, dynamisme, opportunités économiques — tout en éliminant ses inconvénients : espaces restreints, isolement social et absence de nature.

Cette vision continue d'influencer les développements urbains partout sur la planète. Le projet de Qinhuangdao en Chine, qui assure une connexion entre ville et mer à tous ses résidents, s'inspire directement du modèle d'Habitat 67. Dans les métropoles les plus denses du monde, Habitat 67 démontre qu'il est possible de ne pas sacrifier le bien-être sur l'autel de l'urbanisation.

Une urgence qui ne laisse plus place à l'attente

Bien qu'Habitat 67 soit un joyau architectural, son état est aujourd'hui critique. À l'aube de ses 60 ans, l'édifice fait face à une détérioration structurelle majeure. Les travaux obligatoires pour sa survie et ceux nécessaires pour améliorer son état nécessitent des investissements de 66 M\$.

Pour arriver à cette évaluation, l'équipe de gestion d'Habitat 67 s'appuie sur des études extrêmement rigoureuses menées par des experts reconnus et dont la crédibilité ne souffre d'aucun débat. Ainsi, selon les rapports d'experts de la firme Cosigma confirmés par l'entreprise Arup, les conclusions font état d'enjeux graves et multiples dont, en résumé :

- Sécurisation urgente des passages piétonniers;
- Consolidation du dispositif de maintien des cubes modulaires;
- Menace réputationnelle pour le Québec.

Un fardeau que les résidents portent seuls depuis trop longtemps

Depuis 2009, les résidents ont investi 22,7 M\$ en frais d'entretien et d'études pour préserver ce bien patrimonial et culturel collectif. Pendant plus de 15 ans, ils ont agi comme gardiens d'un patrimoine qui appartient à tous les Québécois et toutes les Québécoises. Sans aide gouvernementale.

Aujourd'hui, leur engagement pour continuer à investir est intact, mais la réalité financière est implacable : la nature juridique d'Habitat 67 (une société en commandite) limite leurs possibilités d'emprunt, et les taux d'intérêt bancaires détourneraient quoi

qu'il en soit des sommes considérables des travaux essentiels vers le paiement d'intérêts.

Il est tout simplement dénué de sens d'imposer un fardeau de 66 M\$ sur une courte période à des citoyens privés pour sauver un patrimoine de nature nationale.

Le coût de l'inaction

Sans intervention rapide, Habitat 67 s'expose à de très fâcheuses conséquences :

- La dégradation irréversible d'une icône mondiale;
- Un échec cuisant dans notre responsabilité politique de préserver notre patrimoine;
- Une perte de crédibilité internationale majeure;
- L'abandon d'un modèle urbain visionnaire dont le monde a besoin.

L'espoir demeure, car le gouvernement a déjà su, par le passé, faire preuve du sursaut nécessaire pour éviter l'embarras.

En effet, rappelons que le Stade olympique a bénéficié de 1,21 G\$ d'investissements publics depuis 2018 et que le parc Jean-Drapeau et la Biosphère ont reçu plus de 100 M\$ sur 5 ans. Des efforts financiers qui méritent d'être salués! Comment expliquer qu'Habitat 67, le cousin générationnel de ces icônes de l'Expo 67, devrait pâtir du manque de soutien adéquat?

Un soutien public insuffisant

En 2009, le gouvernement du Québec posait un geste qui l'honorait en classant Habitat 67 comme monument patrimonial. Mais depuis, aucune autre forme de considération n'a été observée. Assurément, plusieurs raisons pourraient être mises de l'avant pour expliquer cette absence de responsabilité. Toutefois, il n'est plus possible de tolérer des excuses ou des prétextes.

Habitat 67 reste en plan. Le Québec offre actuellement un seul programme pour les travaux majeurs de patrimoine : le Programme d'aide aux immobilisations — Volet 1, qui finance jusqu'à 60 % des dépenses admissibles, et un maximum 20 M\$. C'est manifestement insuffisant pour un patrimoine de l'envergure et de la complexité d'Habitat 67.

Des comparaisons qui interpellent

À Londres, le Barbican, autre exemple remarquable du brutalisme offrant notamment de très nombreuses résidences privées, a reçu en 2024 une enveloppe de 191 millions de livres sterling pour sa restauration, dont une partie permettra le maintien de l'actif habitation. La Ville de Londres reconnaît ainsi que certains patrimoines exceptionnels exigent des moyens exceptionnels.

Le Québec pourrait faire preuve de la même responsabilité.



Demande

Dans le cadre de l'exercice budgétaire 2026-2027, le présent mémoire formule une demande spécifique à Habitat 67.

Un prêt sans intérêt de 66 M\$ pour Habitat 67

Habitat 67 est à la croisée des chemins et deux options sont envisageables.

D'un côté, ne rien faire condamne cette structure emblématique dans un avenir rapproché où la sécurité des habitants et des milliers de visiteurs serait hypothéquée.

De l'autre côté, certains s'inquiéteront qu'une participation gouvernementale soit, en somme, un soutien à des gens tous bien nantis. Une impression qui se conçoit, bien qu'elle ne reflète pas la réalité.

Il peut être envisagé que soutenir un tel bien peut comporter des risques politiques. Or, ce soutien peut être abordé de façon originale. Car, si la vocation locative initiale avait été maintenue, avant que la SCHL ne se débarrasse du site, ou si le lieu n'était pas habité par les résidentes et les résidents actuels dont l'engagement pour la sauvegarde du patrimoine n'est plus à démontrer, alors, le fardeau d'assurer sa pérennité serait porté par l'État depuis de longues années.

C'est tout le sens de l'intervention de type partenariat privé public qui est proposée. Les commanditaires continueront d'assumer la totalité des frais, mais avec le soutien gouvernemental sous la forme d'un prêt sans intérêt de 66 M\$.

De plus, les investissements s'étaleront sur cinq ans, ce qui est pourrait être facilitant pour le trésor public. Cette formule garantit que chaque dollar disponible et investi par les résidents serve à préserver le patrimoine plutôt qu'à payer des intérêts. Les modalités de remboursement seraient établies en collaboration avec le gouvernement pour assurer la viabilité et l'équité du projet.

Cette demande n'est pas une subvention, mais un partenariat : les résidents continueront à investir massivement, en sus des près de 25 M\$ déjà engagés, et le gouvernement interviendra en soutien à ces investissements.



Conclusion

Un choix de société

Habitat 67 incarne le génie québécois, notre audace créative et notre capacité à repenser l'avenir. Dans un monde confronté aux défis de l'urbanisation massive, ce monument offre un modèle éprouvé pour construire des villes humaines, durables et vivantes. Sur une planète où les repères se perdent, Habitat 67 témoigne d'une contribution toute québécoise, à laquelle un peuple distinct s'identifie.

Mais ce fleuron se dégrade sous nos yeux pendant que le débat continue.

Les résidents ont fait leur part, et au-delà. Ils ont investi des millions, assumant depuis 15 ans une responsabilité qui devrait être collective, et sont toujours prêts à continuer. Mais ils ne peuvent plus porter seuls ce fardeau.

Le Québec a le devoir de préserver ce qui le définit et l'inspire. L'histoire jugera notre génération sur notre capacité à protéger cet héritage exceptionnel pour ceux qui suivront ou sur notre nonchalance qui aura provoqué la perte d'une icône.

L'urgence est réelle. Le moment d'agir est maintenant.



HABITAT 67

