



Mémoire déposé dans le cadre de la consultation tenue sur le

PROJET DE PLAN D'ACTION FAMILLE DE MONTRÉAL

LOGER DES FAMILLES

Comité d'action de Parc Extension
419, rue St-Roch bur 9
Montréal, (Québec)
H3N 1K2

20 novembre 2007

Mis en forme : Droite

1

LE COMITÉ D'ACTION DE PARC EXTENSION (CAPE)

Le Comité d'action est le comité logement du quartier Parc Extension. Il accueille les locataires qui viennent s'informer de leurs droits et les appuie dans leurs démarches pour faire respecter leur droit à un logement propre à l'habitation.

Il veut aussi être l'un des porte-parole de la population du quartier pour concrétiser le droit pour tous à un logement suffisant à ses besoins dans son quartier; le Comité d'action fait la promotion du logement social comme l'alternative pour assurer le contrôle de leur conditions de logement à la population du quartier.

Le CAPE est membre du Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE).

INTRODUCTION

Le Comité d'action présentera brièvement dans ce mémoire quelques enjeux importants pour le quartier et remettra de l'avant des recommandations exprimées par le Regroupement aménagement de Parc Extension (RAMPE) lors des consultations tenues sur le schéma d'aménagement de l'île de Montréal en 2004, la stratégie montréalaise d'inclusion de logements abordables dans de grands projets et la consultation tenue sur l'implantation du second campus de l'université de Montréal sur la gare de triage Outremont

Quelques statistiques récentes (recensement 2006) de Parc Extension

Source: CSSS de la Montagne

19,3 % de la population de Parc Extension appartient au groupe d'âge 0-14 ans. Quant à Montréal, la proportion atteint 15,5%. La proportion de la population âgée de 20 à 35 ans est aussi un peu plus élevée à Parc Extension (24.2%) qu'à Montréal (23%)

Les logements de Parc Extension sont dans un moins bon état et se détériorent rapidement.

Les logements qui nécessitaient des réparations mineures constituaient 29 % de l'ensemble des logements de Parc Extension. Ceux nécessitant des réparations majeures représentaient 12,1% des logements de Parc Extension. (Mtl 9,4%)

Les logements de Parc Extension se situent très largement (78,8 %) dans des immeubles de moins de cinq étages et qui exclue les duplex. Plusieurs immeubles comptent de 6 à 30 logements (CAPE).

Les logements comptent en moyenne quatre pièces par logement comparativement à 5 à Montréal. Les logements sont donc plus petits à Parc Extension. Ils comptent moins de chambres à coucher et sont habités par plus de personnes qu'à Montréal.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Parc Extension est un quartier multiethnique et est un des quartiers d'accueil de la population immigrante à Montréal. Il était considéré, il y a quelques années le quartier le plus pauvre au Canada.

Durée de résidence et qualité de vie

Il y a quelques années, 1200 nouveaux ménages s'installaient dans le quartier par année; comme il y a peu de nouvelles constructions, nous pourrions déduire qu'un nombre équivalent de ménages quittaient le quartier. Le Comité d'action par ses interventions auprès des locataires de Parc Extension constatent que ceux-ci demeurent relativement peu dans le même logement; des parents nous confient qu'ils ne demeurent dans le quartier que parce qu'ils ne veulent pas recommencer toutes les démarches d'inscriptions aux garderies et aux établissements scolaires.

Certains veulent déménager du quartier parce qu'ils peinent à y trouver un logement suffisant pour leur famille: un logement suffisamment grand, en bonne condition d'habitabilité et à loyer abordable.

Le CAPE constate aussi que la durée de résidence dans un quartier a un effet certain sur la vie de quartier. La majorité des membres du comité d'action qui s'investissent dans notre organisation vivent dans le quartier depuis au moins 6 ou 7 ans.

La lutte pour le logement

Le CAPE craint que l'implantation du second campus de l'UdeM entraîne une compétition pour le logement et diminue l'accès aux logements familiaux. La cohabitation d'étudiants dans de grands logements ou les pressions pour les loyers à la hausse par exemple amplifieront les difficultés pour les ménages avec enfants.

Les terrains vacants sont quasi inexistant; seul un grand complexe situé au 405 Ogilvy offre des possibilités de construction neuve. Des immeubles à vocation industrielle pourraient offrir des opportunités de recyclage. Des immeubles sont recyclables mais des considérations liées à la vie économique et à la création d'emploi sont à envisager.

Enjeux pour la population de Parc Extension

Le maintien des familles dans le quartier est un enjeu important; elles doivent trouver dans le quartier des logements qui leur conviennent au niveau des dimensions et de la capacité d'en payer les loyers.

Malheureusement, le quartier Parc Extension compte plusieurs petits logements et était il y a quelques années, le quartier le plus densément peuplé à Montréal.

C'est pourquoi le RAMPE avait recommandé lors des consultations sur le plan d'urbanisme de Montréal (2003-2004) des mesures pour favoriser l'augmentation du nombre de logements familiaux. Le RAMPE y proposait le développement de logements sociaux (HLM, COOP et OBNL) pour les familles et recommandait l'exploration de formules abordables d'accès à la propriété pour des ménages à revenus modestes.

Plusieurs ménages quittent le quartier à cause du mauvais état des logements. Le RAMPE exigeait aussi des mesures énergiques des administrations municipales pour le maintien de ces logements conformes aux normes d'habitabilité.

L'augmentation du nombre de logements familiaux pourrait être atteint par des modifications aux bâtiments existants, mais le RAMPE croit que la construction neuve est la solution à court terme la plus indiquée car elle ajoute des logements.

Le contrôle de ses conditions de logement

Les conditions de logement sont souvent difficiles à Parc Extension. Le contrôle de ses conditions est un enjeu pour plusieurs ménages dont les familles. Ce contrôle peut être exercé par des formules HLM, OBNL, COOP pour les locataires à revenu modeste.

La fin de la construction en 2005 de 60 logements sociaux destinés aux familles a permis l'appropriation par la collectivité du contrôle de ses logements. Des locataires habitent une coopérative alors que d'autres habitent des logements familiaux gérés par Habitations populaires de parc Extension (HAPOPEX).

Ces personnes devraient bénéficier de la stabilité nécessaire au développement de leur famille. Ils seront en mesure de contrôler leurs conditions de logement et y consacrer une part de leurs revenus moins élevée. Elles mettent aussi en contact des locataires provenant de multiples communautés.

Le campus de l'Université de Montréal

Le Comité d'action croit que des mesures doivent être prises pour atténuer les pressions qui s'exerceront sur le marché du logement locatif dans le quartier.

L'administration montréalaise doit agir avant que l'implantation éventuelle du nouveau campus aux limites de notre quartier vienne stimuler les activités spéculatives et diminuer les chances d'intervenir à peu de frais pour retirer des immeubles du marché privé.

Le Comité d'action considère qu'accroître le nombre de logements sociaux destinés aux familles est la mesure la plus efficace pour assurer à la population du quartier leur maintien dans le quartier.

Notre arrondissement doit s'assurer que la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec réservent des unités pour Parc Extension. Des unités réservées obligerait les acteurs à agir. Le CAPE estime que 225 logements sociaux par année devraient être développés durant 10 ans pour satisfaire au besoin des 2250 ménages qui paient plus de 50% de leurs revenus pour se loger.

Il y a bien sûr, les acteurs communautaires pour développer des projets mais sans intervention radicale et rapide de nos gouvernements municipaux et provincial pour constituer une réserve foncière de terrains et de bâtiments (taudis) destinés à des fins sociales, le quartier risque d'être hors prix.

Les programmes de rénovation

Plusieurs logements nécessitent des rénovations majeures. Les gouvernements devraient faire connaître bientôt les programmes de subvention à la rénovation.

Il nous faut des logements salubres pour nos familles. Toutefois l'expérience nous démontre que ces programmes favorisent souvent l'exode des ménages et ne répondent pas toujours aux préoccupations sociales des gouvernements.

Il faudra bien sûr que les droits des locataires soient respectés; pour cela il faudra que la Ville de Montréal recrée au sein de ses services une équipe vouée à l'information et à la protection des droits des locataires.

De plus, les gouvernements devraient aussi moduler l'aide à la rénovation en tenant compte des futurs occupants. Il est contre-productif de subventionner les travaux majeurs de grands logements familiaux à grands frais si les futurs occupants ne sont pas des familles.

Un chantier de développement social

Dans un quartier densément peuplé comme Parc Extension, il faut des mesures favorisant le développement social pour assurer aux familles un accès aux ressources équivalent aux quartiers moins denses. Le manque d'accès aux cours arrière doit être compensé par exemple; il faut signaler que les cours arrière des logements à propriété collective sont accessibles à l'ensemble des occupants.

Conclusion

Il faut agir et vite.