

Mémoire sur le PUM 2050

**Déposé par la CDC Solidarités Villeray
Septembre 2024**





Préambule

Le CDC Solidarités Villeray salue la volonté de la Ville de Montréal de mettre sur la table un plan d'urbanisme et de mobilité ambitieux qui vise à créer une ville plus verte, inclusive et durable.

Toutefois, le plan rencontre, selon nous, des enjeux liés à la densification, l'accessibilité, l'équité du développement, la vitesse de mise en œuvre et la suffisance des logements abordables.

En effet, le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050) de Montréal présenté peut potentiellement accélérer la gentrification dans plusieurs quartiers et creuser les inégalités.

Nous vous partageons donc, dans ce bref mémoire, quelques unes des préoccupations et enjeux potentiels que nous avons pu cerner ou qui ont été soulevés par d'autres acteurs et auxquels nous nous rallions.

La population de Villeray ayant déjà amplement subi les contre-coups de la gentrification, nous sommes d'avis que des mesures supplémentaires sont nécessaires pour protéger les populations les plus vulnérables.

Sophie Sylvie Gagné
Coordonnatrice
CDC Solidarités Villeray
Table de quartier

Logements : augmentation des prix

Il y a crise du logement et des efforts magistraux doivent être réalisés. La densification et le développement de nouveaux logements, même s'ils prévoient des logements abordables, pourraient entraîner une hausse des prix de l'immobilier dans certaines zones. L'arrivée de nouveaux projets de logements et d'infrastructures modernes peut rendre les quartiers plus attractifs pour les investisseurs et les résidents plus nantis, ce qui pourrait augmenter les prix et pousser la population ne disposant pas de revenus suffisants hors de leurs quartiers.

Et quand est-il des itinérants dans ces milieux de vie?

Parmi les pistes de solutions, il serait intéressant d'évaluer la possibilité de prioriser, accélérer et soutenir les projets soutenus par les OBNL d'habitations pour favoriser une construction rapide de logements sociaux.

La mixité, mais aussi la protection des logements réellement abordables nous apparaissent comme essentielles. Les objectifs du Plan sont grands, mais pourraient être raffinés en matière de logement. La cible est ambitieuse, mais les moyens seront-ils au rendez-vous?

On recommande :

- l'augmentation, de manière significative et dès maintenant, de la réserve foncière de la Ville de Montréal en utilisant le droit de préemption, l'expropriation et la fiducie foncière communautaire.
- la révision du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial afin d'augmenter de manière significative les exigences d'inclusion sur les sites publics.
- l'utilisation du zonage différencié pour favoriser la construction de logements sociaux et hors spéculation.
- l'adoption de stratégies pour protéger le parc locatif actuel et les locataires et inciter les arrondissements à le faire).
- d'effectuer des représentations au provincial pour demander une meilleure régulation du marché privé (ex. : registre des loyers, hébergement courte durée, certification de propriétaires responsables, etc.)
- de faciliter la construction de logements hors spéculation autour des universités pour alléger la pression sur le foncier autour de celles-ci.
- l'intégration de cibles de logements hors marché et sociaux par arrondissement, et non seulement à l'échelle montréalaise.

Transformation des quartiers

Histoire et patrimoine des quartiers pourraient être affectés par la densification souhaitée dans PUM 2050. La valorisation de ces zones par des projets de requalification urbaine pourrait attirer une population plus aisée et bouleverser la composition socio-économique des quartiers et réduisant la diversité culturelle et économique.

Réaménagement des terrains sous-utilisés

La conversion de terrains sous-utilisés, tels que des stationnements ou des espaces industriels, en logements résidentiels ou en infrastructures modernes, pourrait transformer des quartiers traditionnellement ouvriers ou mixtes en zones résidentielles plus chères. Cela peut entraîner une pression sur les résidents existants qui pourraient ne pas pouvoir se permettre les nouveaux coûts de logement et de vie (Agora Montréal).

Impact sur les commerces locaux

La gentrification peut également affecter les commerces locaux. Les petits commerces qui desservent les résidents à revenus modestes pourraient être remplacés par des boutiques et des restaurants plus coûteux, ciblant une population mieux nantie. Cela peut avoir pour effet de modifier l'offre commerciale local et réduire l'accessibilité économique pour la population ayant un plus faible revenu.

On recommande :

- de, non seulement établir une cible globale de logements sociaux et logements abordables, mais établir des cibles obligatoires sur les zones ciblées afin de favoriser une mixité de population
-
- un comité vigilance qui s'assurerait que tous développements de projets soient considérés sous l'angle de la justice sociale,

On recommande :

- Inclure les Tables de quartier en amont des grands projets de développement (zones d'intensification élevée).
- Engager de manière systématique les communautés/les Tables de quartier dans les processus de planification urbaines (logement, développement de quartiers, grands projets de transport collectif, etc.).
- Reconnaître et valoriser l'expertise existante dans les quartiers
- Tenir compte des mobilisations citoyennes autour des sites à développer tout en veillant et s'assurant qu'une diversité de citoyens y participent, dans une vision de justice sociale équitable.

Accessibilité et transport en commun

Bien que le plan prévoit une augmentation significative du réseau de transport en commun, si cela n'est pas accompagné de mesures favorisant son accessibilité aux personnes plus vulnérables, on passe à côté de quelque chose et on vient accentuer les inégalités.

On recommande :

- La gratuité des transports ou au minimum une tarification sociale qui viendraient non seulement diminuer les inégalités, mais offrirait une alternative plus qu'importante et significative à l'utilisation de la voiture.

Les locaux communautaires - les grands absents du plan

Pour créer des quartiers inclusifs, il faut, non seulement du logement et des commerces accessibles (financièrement et physiquement) dans des environnements sains et agréables, il faut aussi, un accès aux organismes locaux qui viennent en aide aux populations plus vulnérables. Les enjeux de locaux adéquats et abordables pour les organismes sont connus, mais ne font pas partie de l'équation dans le plan.

Selon nous, cet élément essentiel devrait y apparaître. Il existe des opportunités à saisir. Que ce soit sur des terrains existants de la Ville, lors de rénovations de chalet de parc ou encore lors d'acquisition de terrain par la Ville.

La Ville dispose aussi d'expertise qui pourrait être mise à profit et bénéfique pour soutenir les organismes communautaires de proximité dans la recherche et la réalisation de projet visant la création de locaux communautaires.

Un tissu social fort est essentiel à la création d'un milieu de vie équitable pour toutes et tous.

On recommande :

- Une catégorie d'usage spécifique pour les organismes communautaires qui soit différente des entreprises et d'autres instances à but non lucratif, comme les lieux de culte.
- Un incitatif pour les propriétaires qui louent leur espace à un organisme communautaire à tarif préférentiel.
- Usage du droit de préemption afin de contribuer à augmenter le parc d'établissements publics dédiés aux organismes communautaires.

En conclusion

Pour atténuer ces risques, préserver le caractère des quartiers, assurer une place pour toutes et tous, , le PUM 2050 doit assurer le développement de logements abordables, social et être rigoureux dans la mise en œuvre.

La Ville devra avoir veiller et s'assurer d'avoir la capacité de de gérer les dynamiques économiques et sociales complexes liées à la gentrification, être à l'affût et veiller à apporter des mesures visant à atténuer les écarts en assurant. Pour se faire, il serait intéressant d'envisager la mise en place d'un comité de suivi composé d'acteurs et d'actrices diversifiés, dont la société civile et de la Ville de Montréal pour suivre en continu l'évolution du PUM.

