

Consultations PUM 2050

Aux membres de la commission de consultation PUM 2050

Madame, Monsieur,

Dans le cadre des consultations de la proposition de PUM 2050, les membres de la Table habitation sociale de Côte-des-Neiges (THS), relevant de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC CDN), soumettent à votre attention une liste de recommandations

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de Côte-des-Neiges)

La CDC de Côte-des-Neiges a été fondée en 1986 comme « Conseil communautaire Côte-des-Neiges/Snowdon ». La CDC a comme mission de regrouper les organismes de Côte-des-Neiges, afin de favoriser entre eux la solidarité et la concertation, dans une perspective d'améliorer les conditions de vie de ce quartier et de lutter contre la pauvreté, la discrimination et toute forme d'exclusion. Près de 60 organismes sont aujourd'hui membres de la CDC de Côte-des-Neiges et elle travaille étroitement avec un large réseau de partenaires (Arrondissement, CIUSSS, Centre de services scolaires, Université de Montréal, etc.). La CDC de Côte-des-Neiges cherche à défendre les intérêts de la communauté et à agir comme porte-parole de ses membres auprès de différentes instances gouvernementales.

La Table habitation sociale de Côte-des-Neiges

La Table Habitation Sociale est une table multiréseau communautaire qui regroupe des organisations concernées par la situation du logement dans Côte-des-Neiges et dont la coordination est assurée par un organisateur.ice communautaire de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges.

Mission :

La mission de la THS est de contribuer à l'amélioration des conditions de logement à Côte-des-Neiges en adoptant une approche multiréseau, intersectorielle et intersectorielle. Par son action, la THS vise à établir des liens entre différent.e.s partenaires afin d'améliorer les conditions de logement et soutenir le développement de logements sociaux dans le quartier par le biais notamment de collaboration et du développement de stratégies d'actions concertées.

Objectifs :

- Travailler à accroître des opportunités de développement de logements sociaux dans Côte-des-Neiges.
- Promouvoir l'inclusion, l'équité et la justice sociale pour les personnes et les groupes victimes de préjugés ou de discrimination en logement.
- Contribuer à la lutte pour un programme de logement social adéquat et le financement d'un nombre beaucoup plus important d'unités
- Intervenir dans l'espace public sur tout enjeu entraînant des répercussions sur le logement à Côte-des-Neiges.
- Suivre et soutenir le développement de nouveaux projets de logements (logements sociaux, communautaires, abordables, etc.) et faire pression pour la réalisation des projets actuellement en développement.

Recommandations PUM 2050

1. HABITATION

Redéfinir l'abordabilité

1. Établir une définition de logement abordable qui s'appuie sur la capacité de payer des ménages, qui est pérenne et qui n'est pas définie par les valeurs marchandes.

Pour une équité et cohérence territoriale en habitation

2. En concertation avec les milieux, établir des cibles de logements sociaux pour chaque arrondissement, en tenant compte des projections démographiques, de la proportion actuelle du parc locatif social et des besoins des populations, notamment des familles, des étudiants et des personnes en situation d'itinérance.
3. En concertation avec les milieux, établir des cibles de logements hors marché pour chaque arrondissement, en tenant compte des projections démographiques, de la proportion actuelle du parc locatif hors marché et des besoins des populations, notamment des familles, des étudiants et des personnes en situation d'itinérance.
4. Dans la planification des projets, inclure systématiquement les secteurs limitrophes, afin de prévoir et gérer les impacts sociaux et économiques et afin d'assurer une intégration entre les secteurs, quartiers et arrondissements adjacents.

Clarifier les moyens de mise en œuvre

5. Dans une perspective d'atteindre la cible de 20% de logements hors marché, dont au moins 75% de logements sociaux, établir en amont des moyens de mise en œuvre pour parvenir à cet objectif, incluant :
 - a. Développer et soutenir l'implantation de fiducies d'utilité sociale;
 - b. Utiliser pleinement tous les moyens et outils à disposition, incluant le droit de préemption, l'expropriation, le zonage incitatif et le zonage différencié;
 - c. Mettre en réserve des terrains destinés au logement social et hors marché;
 - d. Favoriser la collaboration avec les OBNL et les entreprises d'économie sociale pour l'expansion du parc locatif social;
 - e. Dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte, éliminer la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels, de recourir à des échappatoires financières plutôt que de construire du logement social dans le cadre de leurs projets;
 - f. Réaliser des représentations auprès des gouvernements du Québec et du Canada pour un financement adéquat et pérenne du logement social.

Faciliter la croissance du parc résidentiel social et hors marché

6. Mettre en place des conditions de développement immobilier qui soient avantageuses pour les développeurs exclusivement dédiés au logement social et hors marché, entre autres en :
 - a. Prévoyant une exemption pour les développeurs sociaux et hors marché quant aux coûts des permis et certificats;
 - b. Priorisant les projets de logements sociaux et hors marché dans l'étude des permis et les analyses liées au développement de projet;
 - c. Allégeant les étapes administratives pour accélérer la construction de logement social et hors marché;
 - d. Obligeant les arrondissements à ajouter le zonage différencié dans leurs outils réglementaires;
 - e. Obliger les arrondissements à utiliser l'outil de zonage incitatif.

Agir auprès des autres paliers gouvernementaux

7. Faire des représentations auprès des gouvernements du Québec et du Canada pour demander :
 - a. Une plus grande régulation du marché privé locatif, entre autres par un registre des loyers et des mécanismes de contrôle des loyers;
 - b. La mise en place de mesures anti-spéculation, incluant par des outils fiscaux;
 - c. L'entretien et le maintien du parc locatif social et communautaire existant;
 - d. Un financement massif pour la création de logements sociaux et hors marché.

Une offre en logements diversifiée et adéquate

8. Prévoir des stratégies pour le développement de logements familiaux sociaux, hors marché et abordables, à la hauteur des besoins des familles montréalaises.
9. Prévoir des stratégies pour le développement de logement étudiant social, hors marché et abordable à proximité des universités.

Agir en amont contre la spéculation foncière

10. Développer des mesures pour limiter la spéculation foncière, dont une stratégie d'acquisition de terrains, et appliquer ces mesures en amont de la priorisation et du développement des secteurs, pour agir en amont des hausses importantes des valeurs foncières.
11. Dans l'implantation de ces mesures, prioriser les zones davantage à risque de forte spéculation foncière, incluant :
 - a. Les zones aux alentours des installations de transport en commun existantes et à développer;
 - b. Les zones à proximité des secteurs d'opportunité, comme les secteurs Namur-Hippodrome et le Triangle;
 - c. Les zones visées par une intensification intermédiaire et élevée.

Agir en amont contre la gentrification

12. Établir des stratégies claires pour prévoir et éviter, en amont, les conséquences négatives de la gentrification et l'écogentrification pour les populations locales vulnérables.
13. Établir des stratégies claires pour prévoir et éviter, en amont, les conséquences négatives de la rénovation et de la décarbonation du parc locatif pour les locataires, incluant les risques de fortes hausses de loyers et de rénovictions.

Pour une densification intelligente

14. Pour les zones d'intensification intermédiaire et élevée, établir des critères clairs d'évaluation de la qualité de vie en contexte de densité.
15. Pour les zones d'intensification intermédiaire et élevée, mener des analyses approfondies aux différentes phases de développement pour garantir un équilibre en densification et qualité des milieux de vie.
16. Identifier les zones destinées à l'intensification intermédiaire et élevée en tenant compte des impacts sur la santé et la qualité des milieux de vie pour les résidentes et résidents actuels et futurs.
17. Si les abords de l'autoroute Décarie demeurent visés par une intensification intermédiaire, en amont de celle-ci, mettre en place des mesures améliorant la qualité des milieux, incluant le verdissement, des mesures de mitigation efficaces pour limiter les impacts associés aux bruits, aux vibrations et à la pollution causés par la proximité de Décarie, et l'amélioration des corridors de mobilités actives afin d'éliminer les barrières et dangers.
18. Pour une intensification qui s'accompagne d'une vraie amélioration des milieux de vie, et pour atténuer les nuisances, prévoir le recouvrement de l'autoroute Décarie.

Accessibilité et adaptabilité

19. Assurer une augmentation du nombre de logements accessibles en s'appuyant sur les mesures proposées par Ex aequo.
20. Assurer une intégration optimale des principes d'adaptabilité pour tous les nouveaux logements.

2. GOUVERNANCE

Pour une pleine participation des milieux

21. Mettre en place des mécanismes d'inclusion systématique des milieux et communautés dans la planification urbaine, en amont des processus de planification, à l'échelle de la Ville et des arrondissements.
22. Accompagner et soutenir la mise en place de formes de gouvernance partagée dans les processus de planification urbaine des arrondissements et de la Ville.

3. ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS, MOBILITÉ ET COMMERCES DE PROXIMITÉ

Pour une planification concertée des équipements collectifs

23. En collaboration avec les milieux, se doter de cibles en matière d'équipements collectifs en amont des développements.
24. En collaboration avec les milieux, établir une stratégie de reconversion des bâtiments municipaux vacants et excédentaires en équipements publics.
25. Faire des représentations pour mettre en place une nouvelle stratégie de développement des écoles.
26. Faire des représentations pour mettre en place une nouvelle stratégie de développement des CPE.

Pour une offre de proximité pertinente et abordable

27. Établir une stratégie pour garantir une offre d'espaces commerciaux abordables destinés aux acteurs de l'économie sociale, afin que les populations locales puissent avoir des commerces de proximité qui servent leurs besoins quotidiens.
28. Établir une stratégie immobilière pour assurer une offre en espaces communautaires abordables qui répond aux besoins identifiés par les milieux.
29. Développer des stratégies pour soutenir l'émergence d'entreprises d'économie sociale.

Des services et commerces de proximité pour tous

30. Adopter un règlement pour que les commerces soient accessibles universellement.
31. Établir des moyens clairs pour garantir l'accès aux mobilités motorisées et actives pour tous, sans barrières physiques ou financières, entre autres pour les

personnes âgées, pour les familles, pour les personnes à mobilité réduite et pour les personnes à faible revenu.

4. SECTEUR D'OPPORTUNITÉ : LE QUARTIER NAMUR-HIPPODROME

Pour le secteur d'opportunité Namur-Hippodrome, nous reprenons les recommandations mises de l'avant dans le mémoire de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges dans le cadre des consultations sur le projet de Plan directeur d'aménagement et de développement.

32. Favoriser dans tout le secteur de Namur-Hippodrome la construction de logements sociaux et communautaires, ainsi que d'autres types de logements dont l'abordabilité est pérenne et n'est pas définie par les valeurs marchandes.
33. Construire un parc immobilier à l'abri de la spéculation sur l'ensemble du terrain de l'hippodrome, dont au moins 4800 logements sociaux et communautaires.
34. Assurer l'application sans allègement du règlement de Montréal pour une métropole mixte dans le secteur hors-hippodrome.
35. Soutenir la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale sur le terrain de l'hippodrome comme levier de développement et d'une gestion commune du territoire et de ses usages.
36. Assurer un supplément au loyer (PSL) pour au moins 60% des logements sociaux et communautaires sur le site de l'hippodrome, afin que ces ménages payent un loyer correspondant à 25% de leur revenu.
37. Planifier une typologie d'habitation qui reflète les besoins et les réalités des ménages de Côte-des-Neiges, notamment quant aux grands logements.
38. Soutenir les efforts du milieu pour créer des projets de logements sociaux innovants qui répondent à des besoins particuliers (santé mentale, immigration, femmes, jeunes, personnes âgées, projets intergénérationnels, etc.)
39. Promouvoir la création de milieux de vie de qualité : présence de bains pour les familles, de balcons, de terrasses ensoleillées ou de toits collectifs végétalisés et accessibles, etc.
40. Intégrer dans le cahier des charges les recommandations d'Ex aequo et de la Société Logique pour guider la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels et commerciaux et d'équipements collectifs, l'aménagement des stationnements, le choix des matériaux et tout autre plan d'aménagement qui touche la mobilité.

41. Demander au CSSDM de présenter un échéancier détaillé des premières rentrées prévues sur le site et inclure le financement des écoles dans le prochain plan québécois des infrastructures.
42. Concevoir les équipements collectifs en fonction des phases et des priorités de développement, en facilitant les usages transitoires.
43. Dans les nouveaux logements privés, limiter l'offre de certains services collectifs (gym, piscines, etc.) qui ne sont pas accessibles aux personnes non-résidentes afin de favoriser les échanges entre les groupes sociaux.
44. Consulter la DRSP afin d'assurer l'intégration de mesures de mitigation efficaces pour limiter les impacts associés aux bruits, aux vibrations et à la pollution à proximité du corridor ferroviaire et de l'autoroute.
45. Favoriser la création de projets-phares communautaires innovants pour assurer le prolongement du filet social, mieux répondre aux besoins variés de la population et renforcer la vitalité de tout le secteur.
46. Mettre en place une structure de gouvernance capable de soutenir une véritable participation de la communauté à toutes les phases de développement et de pérenniser sa vision.
47. Intégrer un ou une biologiste à chacune des étapes de réalisation pour mieux réfléchir à la conservation des milieux naturels et des espèces à statut.

5. SECTEUR D'OPPORTUNITÉ : LE TRIANGLE

48. Tel que recommandé en 2010 dans le rapport de la consultation publique sur le projet de plan directeur de requalification du secteur Namur–Jean-Talon Ouest par l'Office de consultation de Montréal «afin de maintenir la population de l'avenue Mountain Sights sur les lieux et d'améliorer leurs conditions de logement, la Ville de Montréal doit tout mettre en œuvre prioritairement et à court terme afin de convertir les immeubles privés de l'avenue Mountain Sights en logement social et communautaire»
49. Pour préserver des milieux de vie abordables, s'assurer que tous les futurs développements résidentiels dans le secteur soient réellement mixtes et comprennent des unités de logement social.
50. Prévoir le recouvrement de Décarie afin d'intégrer et désenclaver les secteurs du Triangle et Namur-Hippodrome.

51. Garantir que l'école de la rue Paré sera ouverte sur le quartier, par exemple par l'inclusion d'une bibliothèque partagée accessible à tous et un parc-école.
52. Prévoir des grands espaces verts à l'est de Décarie, à proximité de la station de métro Namur.
53. Mettre de l'avant des stratégies pour la préservation des milieux naturels.
54. Établir des stratégies pour l'augmentation des commerces de proximité abordables dans le secteur, qui répondent aux besoins quotidiens des résidentes et résidents du Triangle, afin de renforcer la vitalité socio-économique du secteur.