

10 Décembre 2009

Mémoire sur le Projet de Réaménagement du Secteur
Namur-Jean-Talon

Présenté à:

L'Office de Consultation Publique de Montréal

Mémoire soumis par:



4735 Côte-Ste-Catherine

Montréal, Québec,

H3W 1M1

(514) 738-2036

Présentation de Projet Genèse

Projet Genèse est un organisme communautaire de plus de 30 ans basé à Côte-des-Neiges, un quartier multiculturel de Montréal, où plus de 40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. Projet Genèse aide les résidents du quartier à traverser certaines de leurs plus grandes difficultés, notamment le revenu de base et les problèmes de logement. Notre centre de services individuels, offre des services d'information, de référence et de défense des droits sociaux. L'équipe aide les gens à faire des liens entre leurs problèmes individuels et les expériences des nombreuses autres personnes qui viennent aussi au Centre. Projet Genèse relie les services individuels avec l'organisation communautaire.

Le Centre de service individuel travaille à répondre aux multiples demandes d'aide des gens du quartier et de partout à Montréal. Les services offerts incluent un service d'information, de références et de défense des droits. Les sujets couverts portent sur le logement, les droits des locataires, l'accès aux prestations de base comme les pensions ou les prestations familiales, et l'accès aux soins de santé. L'augmentation significative des interventions en personne que nous avons vécu l'année précédente (hausse de 13% en 2007-2008) n'a pas ralenti. Même que l'accroissement se poursuit. L'année dernière au Centre, nous avons offert 9 721 interventions en personne. De surcroît, nous estimons avoir offert 9 000 interventions par téléphone.

Le logement continue d'être, de loin, le sujet principal de nos interventions. Au total en 2008-2009, 4 321 interventions en personnes portaient sur des problèmes de logement. Parmi ce nombre, 456 étaient des problèmes liés à des évictions. Même si ces chiffres sont impressionnants, ils ne reflètent ni le temps consacré à écouter la situation d'une famille, ni la complexité des lourdes réalités dont nous avons été témoins l'année dernière.

Survol du quartier Côte-des-Neiges

« J'aime où j'habite. Je peux aller partout où je veux et l'autobus 165, 160 et 124 et 129 passent partout. Il y a des hôpitaux des métros, des synagogues, des mosquées, des écoles des épiceries caribéennes et mon église est tout près. J'aime les gens ici, ils sont très multiculturel et chacun respecte son prochain peu importe ses origines et ses croyances. On pourrait même marcher jusqu'au site de l'ancien hippodrome Blue Bonnets de Montréal!! »

Membre du Comité Droit au Logement de Projet Genèse.

Côte-des-Neiges est un quartier densément peuplé. En effet, avec ses 8 542 habitants par km² (par rapport à 4 438 habitants par km² à Montréal), il est, de loin, l'arrondissement ayant la plus forte densité de population. Celle-ci rend difficile la construction de logements sociaux, il est donc essentiel de saisir cette opportunité qu'offre le projet Namur-Jean Talon afin de répondre à un besoin criant de logements dans notre arrondissement.

Ce besoin est d'autant plus réel puisque 83% des ménages sont locataires ce qui représente presque le double des ménages locataires du grand Montréal (46,6%). Rappelons ici que plus de 40% de la population de Côte-des-Neiges vit sous le seuil de pauvreté.

En plus d'éprouver de la difficulté à se loger, dû à un faible taux d'inoccupation, 43,9% des locataires dépensent plus de 30% de leur revenu pour le loyer. S'ajoute à cela, 23,1% qui attribuent 50% de leur revenu au loyer et 12,3% qui eux consacrent 80% au loyer.

Il est intéressant de comparer ces statistiques à celles de Montréal.

	Côte-des-Neiges	Montréal
Ménages consacrant 30% de leur revenu au logement.	43,9%	37,7%
Ménages consacrant 50% de leur revenu au logement.	23,1%	17,9%
Ménages consacrant 80% de leur revenu au logement.	12,3%	8,0%

En plus de devoir affecter une partie importante du revenu au loyer, les personnes vivant à Côte-des-Neiges font face à un parc locatif qui ne cesse de se détériorer. De 2001 à 2006, le taux de logements nécessitant des réparations majeures est passé de 11,7% à 14,1%. Bien que le taux concernant les réparations mineures ait baissé, il n'en demeure pas moins que celui-ci se situe à 31,6%. À cela s'ajoute l'énorme problème de salubrité auquel font face les citoyens du quartier.

En effet, en plus d'avoir à déboursier une part importante de leur revenu afin de remplir un besoin primaire, celui de se loger, la population de Côte-des-Neiges doit faire face à des logements insalubres. Rappelons que selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le prix moyen d'un 4 ½ dans le quartier est de 792\$ et qu'un 5 ½ se loue pour en moyenne 975\$. Ces montants ne sont pas garants de salubrité, malheureusement. Le manque de logements disponibles et abordables exerce une pression sur les locataires de sorte qu'ils préfèrent rester dans leurs appartements et ce, même si ces derniers ne répondent pas aux normes de salubrité. En fait, ils risquent de se retrouver dans des logements aussi insalubres vu la détérioration généralisée des appartements de Côte-des-Neiges.

Parfois, souvent même, cette situation engendre des problèmes de santé. En effet, selon la *Commission sur la mise en valeur du territoire, de l'aménagement et le transport collectif*, entre les années 2003 et 2006, plus de 25% de toutes les plaintes reliées à la santé et à la sécurité provenaient de l'arrondissement Côte des Neiges – Notre Dame de Grâce. Cette statistique démontre la réalité et la gravité de la situation.

Malgré tous ces problèmes liés à la pauvreté et à l'exclusion, beaucoup de résidents sont fiers d'habiter à Côte-des-Neiges. Son profil multiethnique et multilinguistique est unique à Montréal. Comme un membre de Projet Genèse disait récemment : « Ici, tout le monde habite de manière à ne faire qu'un. C'est comme dans mon pays d'origine. Tu pourrais être noir, blanche, brun, rose, vert, ou bleu, tout le monde vie la même

réalité. Alors, quand je suis arrivé ici à Côte-des-Neiges j'ai eu un grand sentiment de soulagement, je me sentais chez-moi.»

Analyse et Recommandations

Le redéveloppement du Secteur Namur-Jean Talon est un enjeu important pour les résidents de notre quartier ainsi que pour l'arrondissement. Ce dernier devra décider s'il veut faciliter le développement d'un quartier qui sera bénéfique aux actuels résidents de Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce ou s'il veut faciliter le développement d'un îlot d'affluence éloigné de la réalité du reste du quartier. Pour nous, le projet d'aménagement Namur-Jean Talon devrait être une continuité physique et socio-démographique du quartier Côte-des-Neiges.

Quand le plan actuel propose la Stratégie d'Inclusion de la Ville de Montréal comme seul moyen pour assurer une mixité sociale, nous craignons que l'arrondissement ait déjà fait le choix d'ignorer les besoins des résidents actuels pour faciliter l'implantation d'un nouveau profil démographique du quartier. Rappelons que la politique d'inclusion ne comporte aucune clause contraignante en ce qui concerne les projets privés. Rappelons aussi que les barèmes utilisés par la ville spécifient qu'un logement est abordable si le prix du loyer est inférieur à 900\$ par mois¹, un prix beaucoup plus élevé que le prix médian actuel des loyers à Côte-des-Neiges en plus d'être « inabordable » pour la majorité de résidents du quartier². Avec pour cible de seulement 15% de logements sociaux, on pourrait dire que la politique d'inclusion actuelle, ayant pour objectif la promotion du développement de logements à des prix qui permettraient à la

¹ Selon le document de consultation préparé par la Ville lors de la consultation sur « L'inclusion de nouveaux logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » 2005.

² Le loyer médian à Côte-des-Neiges est de 649\$ par mois, selon Statistiques Canada. Entre 2001 et 2006, ce loyer médian a augmenté de 20%, alors que le revenu moyen n'a augmenté que de 9,1%, une augmentation de revenu plus basse que l'indice des prix à la consommation pour la même période (11,6%). La Société canadienne d'hypothèques et de logement évalue que le loyer moyen à Côte-des-Neiges a augmenté d'un autre 7,9% entre 2006 et 2008.

population d'exercer son droit à se loger, vise en fait à *marginaliser* le logement « réellement abordable » tout en laissant le développement de 85% des nouvelles constructions hors de portée pour la grande majorité des résidents de Côte-des-Neiges.

Il y a 3 846 familles sur la liste d'attente pour un HLM à Côte-des-Neiges, dont 2504 familles provenant du quartier, un nombre deux fois plus élevé que les unités disponibles sur le territoire. Il est évident que nous avons besoin de nouveaux logements sociaux ici, à Côte-des-Neiges. Quand nous faisons la comparaison avec d'autres quartiers, il est évident que l'arrondissement Côte-des-Neiges Notre-Dame de Grace souffre d'un grave manque de logements sociaux³. L'une des raisons pouvant expliquer la situation repose sur la densité de la population dans Côte-des-Neiges. En vue de remédier à cette pénurie de logements sociaux, nous ne pouvons applaudir le développement du secteur que dans la mesure où il permettra réellement un rattrapage au niveau des unités de logements sociaux qui ne pouvait être réalisé dans les dernières années.

C'est donc pour cette raison que nous demandons à l'arrondissement Côte-des-Neiges Notre Dame de Grâce ainsi qu'à la ville de Montréal qu'ils utilisent tous les moyens mis à leur discrétion pour **assurer le développement d'au moins 40 à 50% de logements sociaux dans le Projet Namur Jean Talon**. Des résidents de Côte-des-Neiges, 40% vivent sous le seuil de pauvreté. Pour permettre aux résidents actuels du quartier de se retrouver comme partie intégrante du projet, il faudra construire des logements auxquels ils pourront avoir accès financièrement et ceci se traduit dans la construction de logements sociaux.

³ Selon le recensement de 2006 et les données de la Ville de Montréal, la proportion de logements sociaux (HLMs, OBNLs, et logements coopératifs) de l'arrondissement Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce dans le parc locatif est inférieure à la moyenne montréalaise. Ainsi, notre proportion ne représente qu'un quart de la proportion de logements sociaux dans l'arrondissement du Sud-Ouest et le tiers des logements sociaux dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Le 40 à 50% des 3200 logements représente entre 1280 et 1,600 logements, ce qui constitue moins de la moitié du nombre de familles inscrites sur la liste d'attente dans notre quartier. Cela représente environ un tiers des ménages à Côte-des-Neiges qui consacrent plus de 80% de leur revenu au loyer⁴. Alors, ce défi que nous lançons à l'arrondissement et à la ville n'est pas trop ambitieux, on pourrait même dire qu'il ne répond pas à l'ensemble des besoins des locataires du quartier. Réparti sur plusieurs années, un tel chiffre est atteignable et ce, sans pénaliser d'autres quartiers qui ont des besoins en logement social. Si les autorités municipales craignent qu'il n'y ait pas assez des fonds pour assurer un tel développement, leur mandat est de demander aux autres paliers de gouvernements la prolongation et la bonification du financement pour de nouveaux logements sociaux.

Afin de rencontrer cet objectif, voici les moyens que la Ville de Montréal ainsi que l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce pourraient prioriser:

-Renforcement de la politique d'inclusion.

Les différents aspects de la politique d'inclusion doivent permettre de maximiser le développement de logements sociaux dans les négociations qui opposeraient l'arrondissement aux promoteurs privés de sorte qu'ils puissent répondre à un besoin réel et existant. Nous sommes conscients que la rentabilité du projet doit être prise en compte. Seulement, cette rentabilité doit pouvoir se calculer en terme de retombée sociale, aussi.

-La création d'une réserve foncière par l'achat de terrains à être développés plus tard en logements sociaux.

Avec l'annonce de l'arrondissement d'effectuer un re-zonage du secteur résidentiel en question, nous nous attendons à une forte spéculation face à ces terrains. Comme les

⁴ Selon le recensement de 2006, 4 245 ménages locataires de Côte-de-Neiges consacrent plus que 80% de leur revenu en loyer.

moyens de développer des logements sociaux dans le cadre du programme “Accès-Logis” sont contraignants, le meilleur moyen pour assurer que les Groupes de Ressources Techniques (GRT) puissent avoir accès à ces terrains serait la mise en place d’une réserve foncière.

-La remise en marche d’un programme d’acquisition (SHDM) afin d’acheter le maximum d’immeubles sur la rue Mountain Sights et de les transformer en coopérative d’habitation ou OSBL.

Dans le début des années 1990, la ville de Montréal, par le biais de la Société d’Habitation et de Développement de Montréal, a financé un programme d’acquisition de logements locatifs (PALL) qui a permis l’achat de 3044 unités de logements. Un tel programme sera nécessaire pour protéger les habitants actuels de Mountain Sights qui subiront les pressions du marché privé ce qui se reflétera à travers l’augmentation des prix des loyers avoisinants voir même la conversion de leurs appartements en logements locatifs de luxes. Malgré le moratoire actuel visant la conversion des logements locatifs en condos, il existe un risque, même si minime, de titrisation qui exclurait ces logements du marché locatif. Cette situation n’aura pour résultat que l’embourgeoisement du quartier et du fait même l’inaccessibilité à ces logements pour la plus grande majorité des citoyens de Côte-des-Neiges.

-L’augmentation des ressources dévouées à l’inspection systématique des immeubles du quartier et aux poursuites en cours municipale afin de créer une pression sur les propriétaires.

L’implantation de nouveaux logements ne doit pas mener à la marginalisation des résidents qui vivent sur Mountain Sights. Un service d’inspection efficace permettra de maintenir les immeubles dans des conditions dignes et respectables.

Enjeux connexes

Enclavement du secteur.

Tel qu’élaboré dans le mémoire du centre communautaire Mountain Sights, il nous apparaît évident que la fermeture de la rue Victoria ne fera qu’entraîner l’isolement

d'un secteur qui l'est déjà. De par le passé, de nombreuses actions ont été menées de l'avant par les membres de la communauté de Mountain Sights afin d'améliorer la circulation piétonne et faciliter les déplacements des citoyens qui vivent dans le secteur. Il a été aussi question de mettre en place un nouvel arrêt d'autobus pour permettre aux habitants de pouvoir vaquer à leurs occupations quotidiennes tout en se sentant en sécurité. Projet Genèse ne peut qu'appuyer de telles initiatives. Dans le projet actuellement proposé, les logements sociaux sont éloignés de la rue Mountain Sights. Pour éviter l'enclavement de ces logements, nous recommandons **la création d'un lien physique, d'une continuité entre l'actuelle rue Mountain Sights et le développement futur de logements sociaux.**

Qualité de vie

Lorsque nous avons demandé aux résidents de Côtes-des-Neiges leurs avis en ce qui concerne le type de quartier qu'ils aimeraient voir surgir de ce projet, ces derniers ont mentionné les besoins suivants nécessaires à la réalisation d'une vie de quartier:

- Jardins Communautaire;
- Diversité de magasins d'alimentations incluant les épiceries multiethniques;
- Pharmacie;
- Centre communautaire et centre de loisirs;
- Assurer une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

- Garderies;
- Écoles;
- Grands appartements pouvant répondre aux besoins des familles ;
- Terrains de jeux;
- Dépanneurs;
- Buanderies .

Conclusion

La tenue de consultations publiques reflète la bonne santé démocratique de notre ville. Il est pour nous important de participer à ce processus et nous avons confiance qu'il est possible d'intégrer la vision du milieu communautaire dans le projet Namur-Jean Talon. Nous tenons à rappeler qu'au delà des répercussions économiques que peut engendrer la revitalisation du secteur, il est indispensable de prioriser les citoyens du quartier dans toute élaboration d'un tel plan d'aménagement. Nous sommes convaincus que cela ne peut se faire sans la construction d'un nombre important de logements sociaux. Le nier ne ferait qu'ignorer les conditions dans lesquelles vivent les résidents qui participent au rayonnement et à la vivacité du quartier.

Cordialement,

Cathy Inouye et Sonia Djelidi

Organisatrices Communautaire

Projet Genèse