



Pour un développement qui réponds aux besoins de la population de nos quartier

**Mémoire présenté par le Conseil communautaire Solidarités Villeray
dans le cadre des consultation publiques portant
sur le Plan de développement urbain, économique et social des secteurs
Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau
Avril 2013**

Le Conseil communautaire Solidarités Villeray est un regroupement d'organismes communautaires du quartier Villeray qui a pour mandat de lutter contre la pauvreté qui sévit dans notre quartier et de contribuer à la consolidation et au développement du mouvement communautaire local. Composé de 16 organismes membres, notre regroupement gère des équipements collectifs comme un Centre d'action communautaire et un camion alimentaire et porte, en tant que fiduciaire de la Table de concertation locale, différents projets dans le domaine du développement social local.

Notre regroupement manifeste une préoccupation particulière pour la situation du logement dans notre quartier, constituant un aspect déterminant des conditions de vie de notre population. L'embourgeoisement, entre autres, contribue à des augmentations démesurées des loyers. Ainsi, une proportion significative de notre population consacre une part disproportionnée de son revenu mensuel au paiement du loyer, souvent dans des logements insalubres et mal isolés. La population à faible revenu de notre quartier, ainsi que par ailleurs que la population de la classe moyenne, subit des hausses de loyers continuelles qui les forcent à l'exode de notre quartier. L'un des secteurs qui contribue le plus à l'embourgeoisement du quartier Villeray, surtout de sa partie Ouest, est celui qui juxtapose l'un des secteurs inclus dans le PDUES, soit la zone de Castelnau, tout autour de la station de métro du même nom. Cette tendance a été grandement accélérée par la transformation, en cours de réalisation, de l'énorme Centre 7400, ancien Institut des sourds et muets, en complexe de 300 condominiums de luxe.

Les organismes membres de notre regroupement craignent donc que le développement en termes d'habitation des territoires couverts par le PDUES se fasse uniquement au profit des condominiums, au détriment de l'accès à l'habitation des populations à faible revenu. Notre mémoire ciblera donc cet aspect du PDUES.

Prôner un développement qui répond aussi aux besoins en logement des populations à faible revenu des quartiers environnants

D'emblée, notre regroupement communautaire salue la pertinence de réaliser un plan qui englobe différents aspects du développement du territoire. Aller au-delà des aspects strictement urbanistiques pour englober aussi l'aspect économique et social nous apparaît une avenue en mesure de mieux encadrer le développement général d'un territoire. Nous saluons aussi les efforts réalisés par la Ville de Montréal de consulter les acteurs locaux concernés, ainsi que la population, dans la préparation de ce plan. Nous espérons que cette façon de faire sera retenue à l'avenir pour d'autres exercices de ce type ou de moindre envergure.

Si l'on salue l'aspect positif d'une vision globale sur le développement d'un territoire, cette vue globale doit aussi considérer les effets de ce développement sur les territoires adjacents, en particulier les quartiers avoisinants, soit Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie, qui sont tous densément peuplés. Dans ce sens, le développement du territoire circonscrit par le PDUES doit aussi tenir compte des problématiques urbaines, économiques et sociales des quartiers environnements. Par conséquent, au minimum, le développement prôné doit éviter d'accentuer les problématiques existantes et au mieux, le développement prévu doit contribuer à la résolution de celles-ci.

Si le maintien de la vocation économique du territoire du PDUES est une bonne façon de contrer le phénomène de la spéculation immobilière affectant ces secteurs, le développement de l'habitation dans le territoire considéré doit aussi viser, *explicitement*, une offre en habitation s'adressant aux populations à faible revenu. Si cela se concrétise, les pressions à la hausse des loyers dans nos quartiers seront freinées par la présence d'une offre en habitation qui vise à satisfaire la demande pour des logements accessibles aux populations à faible revenu. .

À cette fin, les organismes communautaires autonomes du quartier Villeray croient qu'il est nécessaire d'explicitier davantage, dans le PDUES, le besoin de répondre aux besoins des populations à faible revenu sur le plan de l'habitation. Et ces besoins sont très importants! Ainsi, à titre d'exemple, seulement pour le quartier Villeray, selon les données dont nous disposons, plus de 1 000 ménages se trouvent en ce moment sur les listes d'attente pour un HLM. Des chiffres similaires émanent sans doute des quartiers Petite Patrie et Parc-Extension. Dans ce contexte, deux besoins se démarquent nettement: le logement pour personne seule et les logements familiaux. Dans les deux cas, il devient de plus en plus difficile de trouver un appartement convenable et à un

prix raisonnable pour les personnes seules et les familles, en particulier les familles immigrantes. Il est donc important que le développement de l'habitation s'adresse en particulier vers ces deux types de ménages.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander que le PDUES ait aussi comme objectif explicite de répondre aux besoins des populations environnantes, surtout celle à faible revenu.

Utiliser davantage et développer les outils requis pour assurer une offre en habitation répondant aux besoins des mal-logé-e-s, comme la réserve foncière ou la modulation de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.

Ainsi, si l'on cherche à répondre aux besoins des mal-logé-e-s de nos quartiers, le PDUES devrait accentuer le développement et l'application d'outils qui visent la présence substantielle d'une offre en logement s'adressant aux populations à faible revenu.

Pour y arriver, entre autres, la municipalité possède, entre autres, deux outils qui sont mis à contribution à cette fin. C'est le programme AccèsLogis et la *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables* dans les projets de 200 unités et plus. Malheureusement, ces deux outils ne sont pas suffisants pour garantir la présence d'une offre en habitation pouvant répondre aux besoins des mal-logé-e-s. En effet, concernant AccèsLogis, les subventions offertes peinent à assurer la viabilité économique d'un projet de logement social. Dans un contexte de spéculation foncière qui fait en sorte d'augmenter considérablement le prix des terrains et immeubles, il est très difficile pour les promoteurs de logements sociaux de faire des offres d'achat comparables à celle offertes par les promoteurs privés. D'autre part, ce programme étant contingenté par une planification annuelle en termes de logements sociaux réalisés, les délais d'approbation et de réalisation d'un projet de logement social sont très longs, pouvant s'étaler sur des années. Cela rends encore plus difficile la réalisation de logements sociaux dans un marché immobilier en effervescence.

Réserve foncière destinée à la réalisation de logements sociaux

Les organismes communautaires et des citoyen-ne-s des quartiers Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie, dont notre regroupement, réunis dans la **Coalition Marconi-Beaumont**, ont fortement appuyé la proposition de créer une « ***réserve foncière municipale destinée au logement social*** ». La Ville de Montréal pourrait ainsi acheter, dans le cadre de ses compétences octroyées par la loi, des terrains ou immeubles et les conserver jusqu'à ce qu'un projet de logement social soit réalisable. Cette proposition, recommandée d'ailleurs par le Conseil d'agglomération de la zone métropolitaine du

Grand Montréal, est par ailleurs reprise par le PDUES, mais seulement pour un seul terrain. Ce faisant, le PDUES reconnaît la pertinence de cet outil pour la réalisation de logements sociaux. **Or, en utilisant la réserve foncière municipale pour un seul projet, la Ville de Montréal nous signifie que cet outil sera très peu utilisé, alors que nous considérons qu'il devrait être privilégié si l'on veut la présence de logements sociaux dans un secteur.**

Nous demandons donc aux commissaires de recommander une plus grande utilisation de la « réserve foncière municipale destinée au logement social » dans le secteur couvert par le PDUES.

Modulation de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal

L'autre outil à la disposition de la Ville de Montréal est la *stratégie d'inclusion des logements sociaux et abordables*. Cette stratégie, incitative, s'applique aux projets en habitation comptant 200 unités et plus. D'emblée, nous croyons que le territoire couvert par le PDUES, consistant surtout dans de petits lots, est peu propice aux projets de 200 unités et plus. La plupart des projets en habitation seront de moindre envergure, rendant cette stratégie inopérante dans ce territoire. Afin de pallier à cette situation, nous souhaitons la modulation, ou l'adaptation de de cette stratégie selon les territoires où elle s'applique. Nous savons, par exemple, que certains arrondissements de Montréal ont modifié la stratégie pour inciter la réalisation de logements sociaux non pas dans les projets de 200 unités et plus, mais plutôt inciter chaque promoteur qui, une fois 200 unités construites dans différents sites du même arrondissement, doit s'engager à réaliser un pourcentage établi de logements sociaux.

Pour notre part, nous privilégions une autre voie, soit celle d'inciter fortement les promoteurs à réaliser un pourcentage établi de logements sociaux dès que 200 unités d'habitation ont été réalisés dans l'arrondissement, peu importe le promoteur les ayant réalisées. Dans la première option, il se peut que a) aucun projet de 200 cents unités ne soit réalisé; b) qu'aucun promoteur individuel n'atteigne la réalisation de 200 unités d'habitation. Dans les deux cas, aucune unité de logement social n'est réalisée alors que la construction de condominiums fleurit. L'option avancée par notre regroupement comporte donc l'avantage de réaliser un certain nombre de logements sociaux pour chaque tranche de 200 condominiums.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander que la stratégie d'inclusion soit appliquée dès que 200 unités d'habitation sont réalisées, partout dans l'arrondissement.

D'autre part, la stratégie d'inclusion du logement social est incitative. Afin d'assurer l'atteinte des objectifs de cette stratégie, qui cherche à augmenter l'offre en habitation pour les populations à faible revenu, nous souhaitons que cette stratégie devienne obligatoire. Nous rappelons que cette stratégie se déploie dans un contexte où le développement d'une offre privée en habitation locative est inexistante, puisqu'il est plus rentable de construire des condominiums. En rendant obligatoire l'application de la stratégie d'inclusion, comme collectivité nous faisons en sorte que les promoteurs privés contribuent aussi au maintien et au développement d'une ville qui fait de la place à tous et à toutes, qu'ils soient riches, de classe moyenne ou pauvres.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander que la stratégie d'inclusion du logement social soit rendue obligatoire.

Souligner le besoin d'établir des cibles en logement social et communautaire.

Le PDUES établit, à terme, un potentiel de réalisation de 1 500 logements dans les territoires concernés. S'il existe un avantage à se doter d'un plan tel que le PDUES, c'est celui de définir des objectifs qui sont acceptés par les collectivités concernées. **Dans ce sens, afin de faire en sorte que le PDUES puisse concrétiser une offre résidentielle accessible aux ménages à faible revenu, il est primordial que ce plan se dote de cibles à atteindre en termes de quantité de logements sociaux à réaliser.** Par le fait d'établir des cibles à atteindre, une quantité ou une proportion sur le total d'unités d'habitations prévues accessibles aux populations à faible revenu, les pouvoirs publics municipaux seront en mesure de mieux orienter le développement de l'offre en habitation souhaitée par le PDUES.

Ainsi, afin que le développement projeté de l'offre en habitation reflète les objectifs du PDUES dans ce domaine, nous demandons aux commissaires de recommander qu'au moins un tiers des habitations réalisées, sur les 1500 unités prévues, soit du logement social (soit 500 unités). La typologie de ces unités devraient répondre aux besoins des populations environnantes, soit principalement des logements pour personnes seules et pour les familles.

Un mécanisme de soutien aux initiatives du milieu

Le PDUES propose la mise sur pied d'un « *Mécanisme de soutien aux initiatives du milieu* ». Ce fonds, d'un montant de 300 000 \$ par année pendant trois ans, vise à soutenir des projets, émanant des communautés locales, « *priorisant les besoins des populations du territoire d'intervention du PDUES et des quartiers avoisinants* » (PDUS, p. 51). Tout en saluant le bien fondé de cette initiative, nous soulignons son caractère temporaire, à moins que les responsables municipaux réussissent à impliquer d'autres bailleurs de fonds après les trois premières années, une tâche pleine d'incertitude.

Le milieu communautaire connaît bien les financements triennaux non renouvelables. S'ils permettent d'entreprendre des projets novateurs répondant de façon originale à de nouvelles problématiques sociales ou à des problématiques non reconnues, le grand défaut de ces projets est leur durée limitée. Après trois ans, ces projets doivent s'arrêter, faute de financement, abandonnant du même coup un grand nombre de personnes ayant participé ou ayant été mobilisées. Ces projets ayant créé des attentes, leur arrêt conduit à la frustration des participant-e-s et cela peut susciter une démobilisation néfaste de la population impliquée.

Donc, dans l'incertitude quant à la poursuite de ce fonds après les trois premiers années, les instances municipales responsables de celui-ci devraient aussi considérer l'opportunité de l'utiliser comme levier pour créer une initiative structurante qui restera après la fin de ce fonds. À titre d'exemple, depuis deux ans, ce territoire a perdu un grand nombre de locaux utilisés par le mouvement communautaire. Mentionnons la transformation du Centre 7400, qui accueillait quelques dizaines d'organismes communautaires, en complexe de condominiums de luxe et la fermeture du bâtiment situé au 65, rue de Castelnau Ouest qui accueillait aussi plusieurs organismes communautaires. **Afin de combler les besoins en espaces communautaires, on pourrait aussi concevoir l'utilisation de ce fonds dans une perspective de consolidation du mouvement communautaire des trois quartiers par l'acquisition d'espaces destinés à l'action communautaire, en utilisant ce fonds comme levier financier.** Ainsi, il serait envisageable de monter un projet collectif visant l'achat d'un bâtiment pouvant accueillir, par exemple, une maison de la famille ou en périnatalité, ou encore une ressource en sécurité alimentaire, en plus d'avoir des locaux administratifs accessibles à des organismes communautaires ayant une vocation régionale ou nationale. Bien sûr, cette perspective exige que les instances communautaires des trois principaux quartiers concernés, soit Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie, s'entendent sur un projet commun. Cette entente serait grandement favorisée si les instances municipales responsables de ce projet acceptaient *aussi* de considérer des projets ayant une envergure et une portée plus grande. On dépasse ainsi le financement limité dans le temps de petits projets, pour viser plutôt une intervention structurante dans le développement social du territoire et une consolidation à long terme de l'action communautaire.

Ainsi, nous demandons aux commissaires de recommander que les instances municipales responsables du « mécanisme de soutien aux initiatives du milieu » considèrent aussi la possibilité d'utiliser ce fonds comme levier pour susciter des initiatives structurantes de plus grande envergure, comme l'achat d'équipement immobiliers destinés à l'action communautaire, en mesure d'assurer la pérennité de l'effet structurant de ce mécanisme.

Comité de suivi du PDUS

Lors de la séance d'information de l'OCPM portant sur le PDUES tenue le lundi 11 mars dernier, nous avons appris la volonté de la Ville de mettre sur pied un comité de suivi du PDUES. Ce comité serait composé exclusivement de représentant-e-s municipaux ainsi que de représentant-e-s institutionnel-le-s. Ainsi, nous déplorons l'absence, dans ce comité, des représentant-e-s des communautés des quartier Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie, communautés qui devront vivre avec les conséquences de l'application du PDUES. Nous informons les commissaires que la Ville de Montréal appuie financièrement, depuis presque 20 ans, avec la Direction de la santé publique de Montréal et Centraide du Grand Montréal, des mécanismes de concertation locale réunissant les acteurs institutionnels, communautaires, culturels, de loisirs, etc., de chaque quartier: ce sont les Tables de quartier, financés par l'*Initiative montréalaise de soutien au développement social*. Ces Tables inter réseau et multisectorielles ont le mandat de produire des diagnostics concertés sur la situation et les problématiques affectant les communautés locales en plus de susciter des actions concertées et structurantes afin d'améliorer les conditions et la qualité de vie des populations de chaque quartier. Dans ce contexte, nous comprenons mal la volonté du PDUES d'écartier ces instruments participatifs des communautés locales, par surcroît privilégiés par la municipalité elle-même, du suivi du développement d'un territoire aussi vaste que celui couvert par le PDUES. Le développement de ce territoire aura d'importantes conséquences sur les populations de nos quartiers. Le comité de suivi qui sera mis sur pied, avec la composition prévue, se prive non seulement de la connaissance et de l'expertise des acteurs qui œuvrent quotidiennement avec les populations locales, mais elle empêche l'expression de celles-ci dans les lieux où des décisions se prennent concernant leur avenir. Cela nous semble incongru avec le discours, porté par la Ville de Montréal, de susciter la participation des collectivités locales. De plus, sur le plan éthique et démocratique, cette décision nous semble très discutable.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander l'inclusion des représentant-e-s des Tables de quartiers de Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie dans le comité de suivi du PDUES.

Nous vous remercions de votre attention.

Conseil communautaire Solidarités Villeray

P.j.: Liste des membres du conseil communautaire Solidarités Villeray



CONSEIL COMMUNAUTAIRE SOLIDARITÉS VILLERAY
Organismes membres
2012-2013

- 1. ACEF du Nord**
7500 av. de Châteaubriand Montréal QC H2R 2M1
Tél. : (514) 277-7959 Téléc. : (514) 277-7730
- 2. Association des locataires de Villeray**
7378 Lajeunesse, local 213 Montréal QC H2R 2H8
Tél. : (514) 270-6703 Téléc. : (514) 271-1640
- 3. Bureau de ressource des assisté-e-s sociaux de Villeray (BRAS)**
660 rue Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 495-8101 Téléc. : (514) 279-0120
- 4. Centre d'alphabétisation de Villeray: La Jarnigoine**
211, rue Jarry, Montréal, QC, H2P 1T6
Tél. : (514) 273-6683 Téléc. : (514) 273-6668
- 5. Centre des femmes d'ici et d'ailleurs**
8043, rue St-Hubert, Montréal QC H2R 2P4
Tél. : (514) 495-7728 / 495-2012 Téléc. : (514) 495-7733
- 6. Centre d'orientation et de prévention de l'alcoolisme et de la toxicomanie latino-américain (COPATLA)**
660 rue Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 948-6188 Téléc. : (514) 271-6692
- 7. Espace-famille**
7378 Lajeunesse, salle 209 Montréal QC H2R 2H8
Tél. : (514) 858-1878 Téléc. : (514) 858-9274
- 8. Maison de quartier Villeray**
660 Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 272-5462 / 272-4589 Téléc. : (514) 271-6692
- 9. Maison des Grands-Parents de Villeray**

8078, rue Drolet, Mtl, Qc., H2R 2C9
Tél. : (514) 383-9108 Téléc. : (514) 383-8998

Courriel : info@mgpv.org

- 10. Maison multiethnique Myosotis**
660 Villeray, Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 271-4407 Télec. : (514) 271-2620
- 11. Patro le Prevost**
7355 Christophe-Colomb Montréal QC H2R 2S5
Tél. : (514) 273-8535 - P. 223 Télec. : (514) 273-9190
- 12. Pastorale sociale de Villeray**
8200, rue St-Hubert Montréal QC H2P 1Z2
Tél. : (514) (514) 271-8605 Télec. : (514) 271-4570
- 13. Journal communautaire Le Monde**
Case Postale 7, Succ. St-Michel
Montréal (Québec) H2A 3L7
Téléphone : (514) 722-7708 Télécopieur : (514) 722-3667
- 14. Organisation populaire des droits sociaux-Région Montréal (OPDS)**
8535, boul. Robert
Montréal (Québec) H1Z 3T9
Tél. : (514) 524-6996 Télécopieur : (514) 524-7003
- 15. Déprimés anonymes**
C.P. 215 succursale R
Montréal (Québec) H2S 3K9
Téléphone: 514-278-2133 Télécopieur: 514-278-5677