

Intervention publique de la Coalition Marconi-Beaumont sur le projet des Ateliers Castelnau

Les groupes logements des quartiers Petite Patrie, Parc Extension et Villeray revendiquent le développement de 1000 logements sociaux dans le secteur

Le secteur Marconi-Beaumont : une gentrification galopante

Le projet des Ateliers Castelnau fait partie du plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS) de la Ville de Montréal, qui prépare l'arrivée du futur Campus Outremont de l'Université de Montréal. Le diagnostic de la Ville de Montréal publié dans le cadre des pré-consultations du PDUÉS contient une analyse des indices de pauvreté du secteur Marconi-Beaumont et rapporte que dans le quartier Parc Extension, « les conditions matérielles sont les plus défavorables par rapport à la moyenne de Montréal », tandis que dans Villeray-Ouest et la Petite Patrie Ouest, la tendance des dernières années se traduit par « une hausse des conditions matérielles moyennes de la population » (PDUÉS, « Portrait et diagnostic », Chapitre 4, page 15). Le secteur Marconi-Beaumont est ainsi caractérisé par une certaine mixité socioéconomique, mais en déclin.

Cette mixité socioéconomique, déjà en dégringolade, sera sérieusement en voie d'extinction avec l'ajout de 1500 unités résidentielles (principalement des condos) prévues dans le projet du PDUÉS. Ce nombre de condos prévus par le projet du PDUÉS est toutefois contestable, car les nouveaux condos qui font suite à l'arrivée du futur Campus Outremont de l'Université de Montréal sont bien plus présents dans ce secteur. La zone stricte du PDUÉS recouvre en très grande majorité une friche industrielle ; en regardant de plus près la zone résidentielle aux bords de la zone stricte du PDUÉS (parfois nommée la « zone d'influence ») on constate une très importante activité immobilière. Il faut alors compter environ 600 unités de condo construites depuis 2009 ou en voie d'être construites dans Marconi-Alexandra. En ce qui concerne la zone Castelnau, il faut aussi compter les 608 unités de condos dans des projets domiciliaires qui jouxtent la zone industrielle de la rue Castelnau Ouest. Il faut également tenir compte du projet Mirelis (ayant fait l'objet d'une consultation à l'OCPM en décembre 2012) qui ajoutera bientôt 222 unités de condos dans le secteur du PDUÉS, sans oublier bien sûr les 662 unités réalisées et en cours de réalisation au 7400 St-Laurent et au 65 De Castelnau. En tout pour tout, depuis les premières annonces du futur Campus Outremont, il s'ajoute donc au moins 3592 unités nouvelles de condos dans ce petit secteur et ses abords.

On pourrait contester ce décompte en disant que ce dont il est question dans le PDUÉS est une zone industrielle très peu résidentielle. Mais nous ne pouvons pas demeurer insensible au sort des 2830 ménages locataires qui voient la zone du PDUÉS et qui seront impactés par ce projet. Il faut ainsi souligner un phénomène très présent, soit la conversion du stock de logements locatifs en copropriétés divisées et indivises. Une récente étude de l'Université Concordia, pilotée par le Comité logement de la Petite Patrie, démontre que 20 % du stock locatif du quartier a été transformé en copropriétés indivises, jetant ainsi à la rue 3200 ménages du quartier et contribuant à une flambée des loyers qui a gravement affecté les ménages vulnérables. Le projet du PDUÉS ne fait jamais référence à ce phénomène, mais il est très actif dans Marconi-Beaumont.

Il faut ajouter que nous ne comptons pas les 1300 unités prévues dans le quartier Outremont, car notre perspective se concentre sur les quartiers Parc Extension, Petite Patrie et Villeray qui composent avec des populations fort démunies, ce que la Ville de Montréal reconnaît dans sa description du secteur du PDUÉS et de ses abords.

Ainsi il est très raisonnable et conservateur de compter « seulement » les 3592 unités nouvelles de condos qui font suite à l'arrivée du Campus Outremont. De toute manière, peu importe la méthode comptable, il est actuellement proposé dans le projet du PDUÉS de développer 225 unités de logements sociaux, soit une très maigre part (6%) de ces 3592 unités nouvelles de condos. Est-ce suffisant ?

Les besoins grandissants

Dans le quartier Villeray, plus de 225 ménages sont inscrits sur la liste de requérants de logements sociaux de l'Association des locataires de Villeray. Environ 900 ménages sont en attente d'un HLM sur la liste de l'Office Municipal de l'Habitation de Montréal. Dans le quartier de la Petite Patrie, il y a 400 ménages sur la liste de requérantEs du Comité logement de la Petite Patrie et plus de 900 personnes du quartier sont sur la liste d'attente de l'OMHM pour un HLM. Dans Parc Extension, on compte 250 requérantEs et environ 900 ménages en attente d'un HLM.

En chiffres absolus, il est ainsi possible d'estimer à environ 3500 le nombre de ménages habitant les quartiers visés par le PDUÉS et inscrits sur les listes de requérantEs des groupes logement de ces quartiers, ou sur la liste pour un HLM de l'OMHM. Cette estimation ne tient pas compte des listes d'attente pour les Coop, qui sont impossibles à chiffrer puisque chaque Coop gère sa liste de façon indépendante.

Le projet du PDUÉS propose ainsi de combler environ seulement un maigre 6 % des besoins urgents en logement sociaux des résidents des quartiers concernés. C'est très peu et considérant l'arrivée de 3592 condos dans le secteur qui contribuera à la gentrification accélérée de ce secteur, il n'y a aucun doute que le PDUÉS va appauvrir encore davantage les ménages plus démunis du quartier. C'est une certitude absolue que l'arrivée du Campus Outremont va augmenter la pression à la hausse sur les prix de l'immobilier et apporter un nouveau souffle à la gentrification des quartiers aux abords du Campus.

Certes, nous ne pouvons pas demander au PDUÉS de combler tous les besoins des quartiers aux abords du futur Campus Outremont. Mais le minimum qui peut être exigé lors d'une revitalisation de quartier aussi importante, qui transformera durablement la composition sociale et la trame urbaine, c'est de ne pas appauvrir davantage des quartiers aux prises avec des problèmes importants de pauvreté.

Pour éviter de créer encore plus de pauvreté, le PDUÉS doit compenser toutes les conséquences négatives qu'il créera durant son implantation dans le secteur Marconi-Beaumont. La question est de se donner une idée claire des futures conséquences négatives en matière de gentrification qui feront suite à l'arrivée du PDUÉS dans Marconi-Beaumont. Il est difficile de se prononcer sur l'avenir, mais une façon qui nous paraît relativement solide d'estimer les retombées négatives est de considérer que le PDUÉS composera avec la pauvreté existante dans ces secteurs. Sachant que

selon les données les plus précises dont nous disposons, 37 % des ménages locataires du secteur Marconi-Beaumont vivent sous le seuil de la pauvreté, nous pouvons affirmer sans craindre de faire fausse route que le PDUÉS affectera de manière négative au moins 37 % des 2 830 ménages de ce secteur, soit environ 1 050 ménages au total.

Pour le dire une seconde fois, nous ne pouvons pas demander au PDUÉS de régler tous les problèmes des quartiers concernés par ce plan d'aménagement, mais nous pouvons au moins exiger que le PDUÉS n'appauvrisse pas davantage la population du secteur Marconi-Beaumont.

C'est pourquoi la Coalition Marconi-Beaumont demande le meilleur des efforts aux autorités municipales pour compenser l'action appauvrissante du grand projet de revitalisation urbaine qu'est le PDUÉS.

Les groupes logements des quartiers visés par le PDUÉS (Petite Patrie, Parc Extension et Villeray) revendiquent le développement de 1000 logements sociaux dans le secteur, ce qui représente une proportion d'environ 28 % de logements sociaux sur le total des 3592 nouveaux condos absorbés dans le secteur Marconi-Beaumont suite à l'arrivée du PDUÉS.

La demande de 1000 logements sociaux est justifiée par le fait qu'au moins 1000 ménages du secteur Marconi-Beaumont seront appauvris davantage suite à l'accélération du processus de gentrification causée par le projet du PDUÉS. De la sorte, le PDUÉS ne créerait pas de nouvelle pauvreté et ne ferait que compenser sa propre action.

Coalition Marconi-Beaumont
20 Mars 2014