



**Mémoire sur l'avenir des secteurs
Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau**

**Présenté à
L'Office de consultation publique de Montréal

par le
Regroupement des organismes du Montréal ethnique
pour le logement**

Montréal

2 avril 2013

1. Avant-propos

Le Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL) tient à souligner l'immense travail des intervenants du quartier, les représentants d'organismes communautaires, les élus et les résidents qui ont été impliqués dans la démarche de planification participative sur l'avenir des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau.

Grâce au travail conjoint de l'ensemble de ces acteurs, il y a eu lieu de discuter et de réfléchir sur tous les aspects du projet tant physiques que sociaux afin d'aboutir à des solutions qui respectent l'esprit des secteurs visés par le PDUES et les besoins de la communauté.

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous donner l'occasion de participer à cette consultation.

2. Le ROMEL et son Groupe de Ressources Techniques

Le ROMEL a été fondé en 1984 par 7 organismes : L'OEIL, le CLSC Côte-des-Neiges, la Maison Internationale de la Rive-Sud, le YMCA International, l'Hirondelle, la Communauté Laotienne du Québec et La Maisonnée. Ces organismes, préoccupés par les questions du logement des communautés culturelles, désiraient compter sur un organisme spécialisé en habitation et susceptible de desservir les organismes fondateurs et leurs clients en matière de logement. Le ROMEL devait centraliser toute l'information sur l'habitation et la diffuser aux organismes, ainsi que former les intervenants des organismes aux questions diverses du domaine du logement. La vocation première du ROMEL était d'informer les membres des communautés culturelles et leurs organismes, sur les programmes et services en matière d'habitation.

Aujourd'hui, le ROMEL regroupe 41 organismes ethnoculturels et travaille en collaboration avec ses organismes membres pour faciliter l'établissement de nouveaux arrivants à la société d'accueil et améliorer les conditions d'habitation des membres des communautés culturelles.

Le ROMEL offre plusieurs services connexes en habitation :

- Des séances d'information sur le logement offertes aux nouveaux arrivants dans le cadre d'une entente avec le Ministère des communautés culturelles et de l'immigration (MICC)
- Un service de recherche de logement informatisé, soutenu financièrement par Centraide
- Un service de soutien administratif et de gestion immobilière offert par une société de gestion affiliée au ROMEL qui gère présentement plus de 500 unités pour des OBNL et offre un soutien administratif à plusieurs coopératives d'habitation
- Un service de recherche terrains et de production d'outils pour soutenir les actions de partenaires dans le cadre de leurs programmes d'intervention respectifs

Reconnu également comme un groupe de ressources techniques (GRT) par la Société d'habitation du Québec, le ROMEL offre soutien et expertise aux groupes de personnes qui désirent mettre sur pied un projet immobilier communautaire de type coopérative ou organisme à but non lucratif (OBNL) en habitation.

Depuis 1990, le GRT a réalisé une quarantaine de projets comprenant 1 632 unités de logement communautaire et social. Jusqu'à présent, le ROMEL a développé des projets dans : Côte-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce, Parc-Extension, Ville-Marie, Saint-Michel, Saint-Laurent, Lachine, Montréal-Nord, Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies, Ahuntsic - Cartierville et Pierrefonds; alors que notre champ d'intervention s'étend à la grandeur de l'île de Montréal.

Dans les quartiers de Parc-Extension et Villeray, la présence du ROMEL date de plusieurs années, et son intervention dans le domaine de l'habitation a permis la réalisation des projets suivants :

Nom du projet	Adresse	Nombre d'unités
Coopérative Le Village Champagneur	8540 Champagneur	40
OBNL HAPOPEX	920 Jarry	8
	653 Greenshields	25
	7416 Stuart	8
	7835 Saint-Laurent	23
OBNL Héberjeune	910 Jarry	8
Coopérative Port d'attache	<i>En développement</i>	

3. Introduction et mise en situation

La version préliminaire du Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau (PDUES) prévoit de grandes transformations sur ce territoire d'environ 0.8 km². Parmi les orientations annoncées, on retrouve le maintien de la vocation économique du territoire en misant sur les emplois axés sur la création, l'acquisition de terrains pour désenclaver les secteurs, l'ajout d'espaces verts et la création de voies de transport actif.

En plus des changements proposés sur le territoire, la conversion de l'ancienne gare de triage d'Outremont où l'Université de Montréal y construira un nouveau campus universitaire aura des impacts importants sur les secteurs visés par le PDUES ainsi que les quartiers avoisinants dont Parc-Extension.

En effet, le futur campus universitaire accueillera sur son site des milliers d'étudiants à chaque année. Parc-Extension connaîtra ainsi une augmentation de sa fréquentation et de circulation, surtout avec le désenclavement partiel du quartier par un accès piétonnier près de la station de métro l'Acadie. Ceci entraînera évidemment une plus grande demande pour du logement de la part des étudiants dans Parc-Extension et les secteurs du PDUES.

En tant que développeur de logements communautaires, cette situation nous préoccupe puisque Parc-Extension est un des quartiers les plus densément peuplés et pauvres du Canada. Les répercussions liées au PDUES et à l'arrivée de l'Université de Montréal se feront particulièrement sentir dans ce quartier multiculturel où près de 55% des ménages locataires ont un revenu sous le seuil de revenu des besoins impérieux. D'ailleurs, l'embourgeoisement du quartier se fait déjà sentir : le coût des propriétés

a considérablement augmenté alors que la population et la taille des ménages a diminué, même si de nouveaux logements ont été construits.

Le quartier ne compte actuellement que 602 unités de logements communautaires et sociales, ce qui est très peu considérant les besoins du quartier. L'offre en logements abordables est répartie ainsi :

OBNL Habitations populaires de Parc Extension (HAPOPEX)	128 unités
OBNL Héberjeune	34 unités
Office municipale d'habitation de Montréal (OMH)	324 unités
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)	32 unités
Logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie	84 unités

Le tableau ci-dessous présente le nombre de demandes de logements pour Parc-Extension en date de 2009 en fonction du nombre de logements construits dans le secteur entre 2003-2009.

Typologie	Logements sociaux construits entre 2003-2009	Demandes totales	Répartition des demandes			
			Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)	Comité d'action de Parc Extension (CAPE)	Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)	ROMEL
Studio	15 (tous volet 3 ¹)	73	55	-	18	-
1 cc	71 (55 volet 2)	339	121	136	34	48
2 cc	34 (7 volet 2)	351	180	89	32	50
3 cc	57	376	231	87	43	15
4 cc	11	171	105	44	20	2
5 cc	2	54	50	3	1	0
Total	190	1 364	742	359	436	115

En 10 ans, Parc-Extension n'a accueilli que 190 nouvelles unités de logements communautaires sur son territoire. Malgré les efforts combinés du ROMEL, du Comité d'action de Parc Extension, des Habitations

¹ Le programme Accès Logis comprend trois volets : Le volet 1 vise la réalisation de logements permanents destinés à des familles, personnes seules ou personnes âgées autonomes à revenu faible ou modeste. Le volet 2 vise la réalisation de logements permanents avec services pour personnes âgées en légère perte d'autonomie. Le volet 3 vise la réalisation de logements temporaires ou permanents avec services pour une clientèle ayant des besoins particuliers (par exemple, pour personnes à risque d'itinérance, avec des problèmes de santé mentale, des femmes victimes de violence, des jeunes en difficultés, etc.)

populaires de Parc Extension, du Groupe CDH et de Héberjeune, **seulement 15 logements communautaires ont été développés depuis 2006.**

Cette situation s'explique par la conjugaison de plusieurs facteurs qui freinent le développement de logements sociaux à Parc-Extension :

1. Pénurie de terrains ou de sites pouvant se prêter à la construction de logements communautaires

L'absence de terrains vacants empêche le développement de projets de construction neuve sur le territoire. La réalisation de projets d'habitation communautaire doit donc se faire par la rénovation de bâtiments existants.

2. Coût élevé des bâtiments existants

L'état souvent trop délabré des immeubles de même que la remise aux normes des vieux logements font pression sur les coûts des travaux et mettent en péril la viabilité financière d'un projet d'habitation communautaire.

De plus, près de 75% des logements à Parc Extension sont de petites typologies (studios, 2 ½, 3 ½, 4½) et ne répondent pas au besoin des grandes familles du quartier. La rénovation de ces immeubles représente un défi de taille puisqu'il faut fusionner de petits appartements pour en faire des plus grands tout en tenant compte du droit de retour de tous les locataires temporairement relogés pendant les travaux. Par ailleurs, la diminution du nombre d'unités de logements a un impact important sur la viabilité financière des projets de rénovation.

3. Spéculation foncière

Parc-Extension, tout comme les secteurs visés par le PDUES, est victime de spéculation foncière. Cette spéculation rend difficile l'acquisition d'immeubles par les coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation: le coût des immeubles est généralement trop élevé et les délais d'acquisition des normes du programme Accès Logis empêchent souvent un groupe promoteur d'un projet d'habitation communautaire d'acheter un immeuble. Comme plusieurs mois peuvent s'écouler entre le dépôt du dossier à la Direction de l'habitation et l'émission d'un engagement définitif de la SHQ permettant l'achat de l'immeuble, les délais ne permettent pas de concurrencer avec le marché privé.

4. Préoccupations liées au plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS)

Le PDUES suscite plusieurs préoccupations au ROMEL, en raison notamment du manque de mesures favorisant le développement de logements communautaires sur le territoire visé. En effet, le rapport se limite à faire un constat sur le besoin de logements sociaux sans proposer de solutions tangibles et pratiques permettant une réelle diversification de l'offre résidentielle.

Tout d'abord, la Ville entend promouvoir **l'acquisition de seulement un terrain** pour garantir la réalisation de logements sociaux sans préciser dans quel secteur du PDUES le terrain sera choisi ni le nombre potentiel d'unités de logements communautaires réalisables sur ce terrain.

Le ROMEL souligne aussi **l'incohérence de la Ville à l'égard de l'application de la Stratégie d'inclusion**. À la page 53, le rapport indique que «très peu de sites [seront] susceptibles d'accueillir des projets assujettis à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels». Comme tous les projets résidentiels du secteur De Castelnau devront être soumis à la procédure des projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui vise à encadrer l'insertion des projets dans le milieu, on ne prévoit pas de grands projets résidentiels privés de plus de 200 unités.

Toutefois, le rapport explique plus loin que la Ville continuera à soutenir le développement de logements communautaires par l'entremise de la Stratégie d'inclusion qui s'applique aux projets de 200 logements et plus.

En ne proposant pas de réelles solutions pour favoriser la réalisation de logements abordables dans le PDUES, il semblerait que la Ville souhaite **limiter le développement de logements communautaires au site de l'ancienne gare de triage** du Campus de l'Université de Montréal dont la construction s'échelonne jusqu'en 2027.

5. Recommandations

Le rapport du PDUES évoque un besoin de mettre en œuvre **des mesures d'exception** permettant la diversification de l'offre résidentielle dans ces secteurs. En ce sens, le ROMEL propose les recommandations suivantes dans le but de favoriser la réalisation d'habitation sociale et communautaire :

I. Moduler la stratégie d'inclusion de logements abordables

- Augmenter le pourcentage de logements communautaires dans le cadre de la politique d'inclusion à 20% pour mieux répondre aux besoins importants des secteurs comme Parc-Extension.
- Rendre la stratégie d'inclusion obligatoire à tous les projets résidentiels privés peu importe leur taille. Son caractère incitatif plutôt qu'obligatoire ne produit pas les résultats escomptés.
- Considérer le pourcentage exigé de 20% sur l'ensemble des projets privés développés, et non pas «projet par projet» afin de mieux répondre aux besoins. Par exemple, si le plan d'urbanisme permet la construction de 1 000 unités de logements sur le territoire, il faudra s'assurer de développer 200 unités de logements communautaires.

II. Mettre sur pied une réserve foncière importante

Pour bien mettre en œuvre la stratégie d'inclusion, la constitution d'une réserve foncière est essentielle puisqu'elle permettra de réserver par anticipation des sites avant que d'autres promoteurs le fassent.

Le ROMEL recommande, en premier lieu, d'évaluer le potentiel de développement de logement dans les secteurs visés par le PDUES. Ensuite, de déterminer le nombre de logements communautaires qui répondent aux besoins et en créer une réserve foncière dans plusieurs zones afin d'éviter la gentrification ou la ghettoïsation des habitations communautaires. Le ROMEL préconise une réserve foncière dans tous les secteurs où le zonage sera mixte, et tout particulièrement sur le côté Nord de la rue Beaumont.

Pour mettre à l'abri de la spéculation des immeubles ou des terrains, le ROMEL suggère d'utiliser les sociétés paramunicipales dont la capacité d'emprunt est importante, tels que l'Office Municipale d'habitation de Montréal (OMHM) et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Le prix d'achat d'un site qui a été mis en réserve étant plus abordable, ceci aura pour effet de rendre le projet d'habitations communautaires plus viable, favorisant ainsi la réalisation de logement de typologie plus grande, ce qui répond aux besoins des familles.

III. Soutenir financièrement le développement de logements communautaires en envisageant des rabais de taxes ou de frais de permis

Les projets d'habitations communautaires sont appelés à défrayer les frais de permis ou de parc au moment de la mise en chantier de leur immeuble, ce qui peut représenter des dizaines de milliers de dollar ou même plus. Certains arrondissements à Montréal démontrent leur soutien aux projets de logements communautaires en éliminant ces frais. Nous demandons que tous les arrondissements affectés par le PDUES s'engagent à aider à la réalisation de projets de logements sociaux en adoptant les mêmes mesures incitatives.

IV. Faciliter la réalisation des projets de logements communautaires en assouplissant les procédures et les exigences en terme d'espace de stationnement

Comme les secteurs du PDUES sont situés dans des quartiers centraux de Montréal, à proximité de quatre stations de métro et sont facilement accessibles en transport en commun, l'assouplissement, voire même l'élimination, des exigences de stationnement permettrait non seulement de viabiliser des projets d'habitations communautaires mais aussi de favoriser l'utilisation des modes de transport plus actifs. Ces mesures, qui s'inspirent des principes du TOD (*Transit Oriented Development*), sont utilisées dans d'autres arrondissements de Montréal, notamment à Côte-des-neiges.