

Ville de Montréal

Direction de l'habitation
Service du développement économique
et du développement urbain

Questions et réponses sur le projet Durocher-d'Anvers

Qu'est-ce que le projet Durocher-d'Anvers ?

Il s'agit de la construction de deux immeubles de 30 logements communautaires et d'un centre de la petite enfance sur un terrain que la Ville de Montréal rend disponible dans le cadre de *Solidarité 5 000 logements*, son plan d'action pour atténuer la crise du logement. Ce terrain est bordé par la rue de Liège, l'avenue d'Anvers, la limite est des terrains bordant l'avenue Querbes et la voie ferrée du Canadien Pacifique. Il est situé dans l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension. Les habitations occuperont la partie du centre et du sud du terrain et le CPE sera localisé dans la partie nord du site. La construction pourra débuter à la fin de 2003 une fois que toutes les procédures réglementaires auront été réglées.

À qui sont destinés les logements du projet Durocher-d'Anvers ?

Les logements seront offerts à des familles à faible revenu du quartier Parc-Extension. La priorité est accordée au groupe de requérants qui ont soumis des demandes pour obtenir un logement dans un des deux projets d'habitation sociale et communautaire. À ce jour, tous les logements ne sont pas accordés et d'autres familles à faible revenu de Parc-Extension pourront être sélectionnées.

Les critères de sélection pour avoir accès à un logement sont les revenus des familles, leur composition et leur engagement à prendre part à la gestion de l'immeuble qu'elles habiteront. Les personnes qui habitent dans les projets d'habitation sociale et communautaires sont des citoyens et des citoyennes responsables qui sont actifs dans la vie de leur quartier.

Qui sont les organismes promoteurs des projets d'habitation sur le site Durocher-d'Anvers ?

L'organisme à but non lucratif (OBNL) Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX) est le promoteur d'un immeuble de 30 logements familiaux. Cet organisme possède et gère huit immeubles abritant 115 logements dans le quartier.

La Coopérative d'habitation Durocher-d'Anvers a été mise sur pied pour la réalisation d'un immeuble de 30 logements qui sera habitée par ses membres qui sont des ménages à faible revenu de Parc-Extension.

Quel sera l'impact de la construction des deux projets d'habitation sur le site Durocher-d'Anvers ?

Sur le plan architectural, ce seront des immeubles de trois étages et demi avec une densité égale à celle du voisinage. Les constructions seront de qualité et elles répondront aux normes de construction de l'arrondissement à celles des programmes de subvention. L'enveloppe extérieure sera de brique. Quant à l'impact sur la valeur des propriétés voisines, on peut retenir les projets d'habitation sociale et communautaire subventionnés par la Ville et le gouvernement du Québec ces dernières années n'ont pas eu un impact négatif sur la valeur immobilière dans leur voisinage. Au contraire, ces projets ont contribué à la mise en valeur de terrains vacants, de rues et de quartiers. Ces projets ont un impact positif sur le plan social, économique et urbain.

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?

La coopérative d'habitation est une association à but non lucratif qui possède des logements qu'elle loue à ses membres, au meilleur coût possible. La coopérative est gérée par un conseil d'administration élu par et parmi ses membres qui sont ses locataires. Ces derniers participent aux différents comités d'entretien et de gestion de leur immeuble.

Qu'est qu'un organisme à but non lucratif d'habitation ?

La vocation de l'OBNL d'habitation est d'offrir des logements à des ménages à revenu faible ou modeste, ayant des besoins particuliers de logement, par exemple les personnes âgées ou les ménages d'un quartier donné. L'OBNL d'habitation est géré par un conseil d'administration qui rassemble des représentants d'autres organismes communautaires du quartier sont responsables de la gestion de la corporation et de l'immeuble.

Qu'est-ce que l'habitation à loyer modique ?

Une habitation à loyer modique (HLM) est un immeuble géré par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) qui est un organisme para-municipal. Ses locataires sont des personnes, des couples ou des familles à faible revenu. Le coût de leur loyer est établi en fonction de leur revenu. L'OMHM gère plus de 20 000 HLM sur le territoire de l'île de Montréal. On compte 309 unités HLM dans Parc-Extension.

Par ailleurs, dans le cadre de *Solidarité 5 000 logements*, la Ville a sollicité la participation de l'OMHM pour réaliser 1 250 nouveaux logements, qui ne sont pas des unités de HLM.

Quel est le rôle de la Ville face aux projets d'habitation sur le site Durocher-d'Anvers ?

Le rôle de l'administration de l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension est d'encadrer la modification au plan d'urbanisme qui sera l'objet d'une consultation

publique le 2 juin. L'arrondissement est responsable des modifications réglementaires qui suivront la modification au plan d'urbanisme. L'arrondissement veille aussi à l'application des règles d'urbanisme et de zonage qui touchent les immeubles qui seront construits sur le site.

De son côté, la Direction de l'habitation s'occupe de recevoir et d'analyser les projets d'habitation pour le site en question. Par la suite, elle peut accorder des subventions pour la construction des projets qui lui ont été soumis. Elle analyse la viabilité financière des projets et contrôle les aspects architecturaux. Elle recommande aussi la vente des terrains municipaux qui ont été réservés à la construction de projets d'habitation sociale et communautaire.

Comment se fait-il que le terrain en question soit réservé à l'habitation sociale et communautaire ?

Le Conseil municipal a adopté en février 2002 le plan *Solidarité 5 000 logements* pour contrer la pénurie de logements sur l'île de Montréal. Le Conseil a aussi réservé 30 terrains municipaux, dont le site Durocher-d'Anvers, destinés à la réalisation de projets d'habitation sociale et communautaire.

Les riverains du site Durocher-d'Anvers seront-ils informés et consultés des projets de construction sur ce site ?

La rencontre du 29 mai vise à informer les voisins du site des projets qui ont été soumis à la Ville de Montréal. Elle veut leur permettre de bien comprendre la nature des projets en question.

Le 2 juin, l'Office de consultation publique de Montréal tiendra une séance publique dans le quartier pour que tout citoyen puisse se prononcer sur la modification au plan d'urbanisme qui concerne le site Durocher-d'Anvers. Cette modification au plan d'urbanisme doit être approuvée par le Conseil municipal. De plus, d'autres procédures réglementaires seront enclenchées avant que soit autorisée toute construction sur le site Durocher-d'Anvers. Par la suite, l'arrondissement informera les citoyens de la tenue des consultations publiques qui accompagneront tout changement de règlement touchant le site en question.

Pourquoi ne pas rénover des immeubles en mauvais état à la place de construire des nouveaux immeubles ?

Il existe des programmes municipaux de rénovation dont peuvent bénéficier les propriétaires. Cependant, pour atténuer la crise du logement, le gouvernement fédéral, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont adopté des programmes pour favoriser la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires.

Le quartier Parc-Extension est un secteur qui a un besoin pressant de plusieurs nouvelles unités à prix abordable pour loger les familles dans le besoin. Les statistiques démontrent que plus de la moitié des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Les organismes communautaires d'habitation estiment à 714 le nombre de ménages en attente d'un logement social et communautaire.

Pourquoi ne pas construire dans d'autres arrondissements ?

Le plan *Solidarité 5 000 logements* a été conçu de manière à répondre aux projets qui sont soumis à la Ville de Montréal par des groupes promoteurs qui cherchent des solutions au manque de logements dans leur quartier ou arrondissement. Des projets sont en construction ou le seront dans 19 des 27 arrondissements.

Qu'arrive-t-il avec la partie du site désignée comme espace vert ?

Encore dernièrement, cet espace était utilisé par une entreprise privée comme lieu de stationnement de ses véhicules lourds et de ses locaux mobiles, en vertu d'un bail de location avec la Ville de Montréal. La vocation de parc sur ce terrain est demeurée théorique. Le parc Howard dans le voisinage offre un important espace de verdure et de loisirs. La création d'un mini-parc à cet endroit risque de créer un espace clos propice à la délinquance et des rassemblements peu compatibles avec la sécurité du voisinage.

Ville de Montréal

Direction de l'habitation
Service du développement économique
et du développement urbain

Questions and answers regarding the Durocher-d'Anvers Project

What is the Durocher-d'Anvers Project ?

The project involves the construction of two residential buildings, with each one providing 30 apartments for low or modest income families, as well as a daycare centre, on municipal land reserved by the City of Montreal for the construction of coop and non-profit housing, according to *Solidarité 5 000 logements*, the municipal action plan to help resolve the lack of housing.

The site, located in the Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension borough, is situated between Liège St., d'Anvers Ave., the eastern limit of the land fronting on to Querbes St. and the Canadian Pacific railway line. The apartments will be built on the southern and central parts of the site, while the daycare centre will occupy the northern part. Construction could begin in the fall of 2003 once all of the required approvals have been received.

Who will live in the new apartments ?

The apartments will be offered to low income families from the Park Extension neighbourhood. Priority will be given to those households who have already submitted an application to obtain one of the apartments available in the new development. To date, not all the apartments have been reserved and thus other low-income families from Park Extension could be selected.

Selection criteria include household income, type of household and a commitment to participate in the running of the building in which the apartment is situated. Residents of coop and non-profit housing projects are responsible citizens who are actively involved in community life.

Who are the developers of the new housing proposed for the Durocher-d'Anvers site?

The non-profit organization, Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX) is responsible for developing one of the 30 unit buildings. This organization owns and administers eight buildings, for a total of 115 units, in the neighbourhood.

The second 30 unit building will be developed and occupied by the Durocher-d'Anvers Housing Cooperative which is made up of low-income families from the Park Extension neighbourhood.

What will be the impact of the construction of these two projects on the Durocher-d'Anvers site ?

In architectural terms, the two buildings will have a height of three and one half stories with a density similar to other residential buildings in the neighbourhood. The buildings will meet the requirements of the borough's construction bylaws as well as those of the housing subsidy program. The exterior surfaces will be covered with brick. As to the impact of these buildings on neighbouring property values, experience over the last several years shows that coop and non-profit housing do not adversely affect property values of adjacent buildings. To the contrary, these projects have contributed to the development of vacant sites and the revitalization of neighbourhoods and streets and have shown to have positive impacts from a social, urban and economic perspective.

What is a housing cooperative ?

A housing cooperative is a non-profit organization, which owns apartments, which are rented out to its members at the lowest possible cost. The cooperative is managed by a board of directors, which is elected by and composed of its members, which are also its tenants. Tenants participate in various committees, which are set up to look after the upkeep and management of their building.

What is a non-profit organization ?

The role of a non-profit organization is to offer housing to low or modest income households. Management of the building is undertaken by a board of directors composed of residents and representatives of various local community organizations.

What is public housing ?

Public housing units are located in residential buildings managed by the Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) which is a paramunicipal organization. Residents of public housing may be low-income singles, families or couples. The cost of their rent is determined according to household income. The OMHM manages more than 20,000 public housing units on the Island of Montreal of which 309 are situated in Park Extension.

As part of the Solidarity 5000 operation, the OMHM will be building 1,250 new units. These are not public housing units, but rather community low-cost housing.

What is the role of the City in the projects proposed for the Durocher-d'Anvers site ?

The role of the borough's administration is to oversee the proposed modification to the master plan, which will be the subject of a public consultation on June 2. The borough is also responsible for bylaw modifications, which will be required once the master plan has been modified, and for the application of existing bylaws which affect the proposed buildings.

For its part, the housing department is responsible for delivering housing programs for the City and therefore analyses the housing projects proposed for the site. This includes the analysis of the project's economic viability, the architectural aspects of the projects and the layout of the units. The housing department is also responsible for recommending the sale of those municipal sites reserved for the construction of coop and non-profit housing projects.

Why is the Durocher-d'Anvers site reserved for coop and non-profit housing ?

In February 2002, City Council adopted the Solidarity 5000 action plan as a means to contribute to the city's housing shortage. As part of the action, plan 30 municipal sites, including the Durocher-d'Anvers site, were reserved for the construction of coop and non-profit housing.

Will neighbours of the Durocher-d'Anvers site be informed about and consulted regarding the proposed projects ?

An open house was held on May 29 to inform local citizens about the proposed projects and to give them the opportunity to pose questions and exchange information.

On June 2, 2003 a consultation will be held locally by the 'Office de consultation publique de Montréal' regarding the proposed modification to the borough's master plan for the Durocher-d'Anvers site. This modification to the master plan must be approved by City Council. In addition, other zoning changes must be approved in order that the proposed project is authorized. Citizens will be informed of any further public consultations to be held regarding the proposed zoning changes.

Why not renovate existing buildings in poor condition instead of constructing new buildings ?

There are municipal renovation programs available for homeowners. However, to improve the housing shortage the federal, provincial and municipal governments have adopted programs to encourage the construction of new units.

The Park Extension neighbourhood is an area with a pressing need for new low cost housing. Statistics show that more than half of the neighbourhood's households pay more than 30 % of their income on housing. Local community groups estimate that there are 714 households in the neighbourhood waiting for a coop or non-profit housing unit.

Why not build in other boroughs ?

The Solidarity 5000 plan was designed to receive projects submitted to the City of Montreal by the various developers of coop and non-profit housing looking for solutions to the lack of housing in their neighbourhood or borough. There are currently projects in 19 of the city's 27 boroughs.

What will become of the part of the site that was designated green space ?

Until recently, this site was rented out by the City of Montreal to a private company, which used the area for parking trucks and other equipment. The site is a park only in theory and has never been used as such. Howard Park located adjacent to the site is an important green space in the neighbourhood. There are concerns that a mini-park on the site would become a focus for delinquent activities and create security problems.