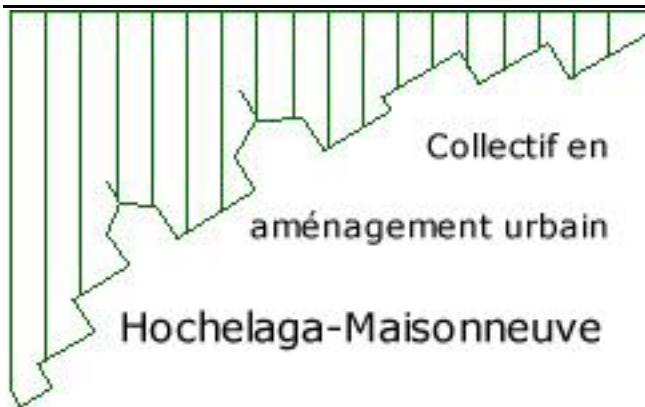


Consultation locale sur le re-développement du site Lavo



DOCUMENT SYNTHÈSE

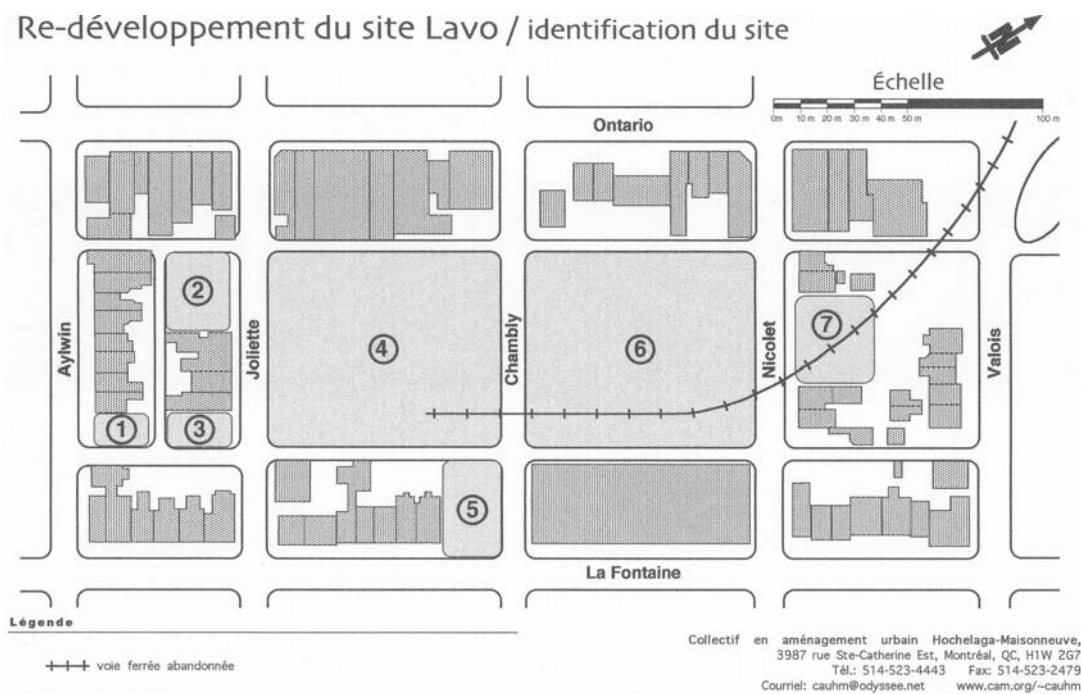
QUARTIER HOHELAGA-MAISONNEUVE
FÉVRIER 2002

Table des matières

INTRODUCTION.....	3
Le Projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier Hochelaga-Maisonneuve.....	5
Un cercle infernal.....	6
Des résultats.....	6
Le processus de consultation.....	7
DES CONSTATS.....	9
Une pression sur le prix des loyers.....	9
La méconnaissance du terme « condo ».....	9
Des logements à prix abordable.....	10
La dimension sociale du projet.....	10
Le concept de mixité sociale.....	11
La présence de propriétaires-occupants.....	12
Le respect de la trame urbaine.....	13
Des effets d'entraînement.....	14
Place à l'enracinement.....	14
Un quartier en quête de diversité.....	15
Une place particulière pour les familles.....	16
CONCLUSION.....	17
RECOMMANDATIONS.....	19
LES ANNEXES.....	20
Mémoires des organismes	
Bâtir son quartier	
École primaire Hochelaga	
Entraide logement	
Comité BAILS	
Concertation Enfance-Famille	
Halte-Répît	
Corporation de développement de l'Est	
Journal de la rue	
Carrefour familial Hochelaga	
Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve	
Nouvelle approche en scolarisation des adultes (NASA)	
Questionnaire	

Introduction

Le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve a mené une consultation locale sur le re-développement du site Lavo pendant les mois de septembre et octobre 2001. Cette démarche visait à alimenter la réflexion de l'équipe du Service de l'habitation de l'ancienne Ville de Montréal dans le processus de mise en valeur de ces terrains que la Ville de Montréal en collaboration avec le gouvernement du Québec ont récemment achetés et qui couvrent une superficie d'environ 164 000 pieds carrés.



C'est la première fois que la Ville de Montréal confie à un organisme du milieu le soin de consulter les citoyens sur le re-développement souhaitable d'un site particulier. L'objectif de cette démarche de consultation visait à faciliter l'élaboration du programme de développement et par le fait même son intégration dans le milieu. Toutefois, la récente fusion des municipalités sur l'île de Montréal est venue changer la donne, accordant des compétences respectives à la Direction de l'habitation et aux différents arrondissements. Ainsi, le mandat de développer du logement social a été dévolu à la

Direction de l'habitation, alors que les arrondissements se sont vus confier le développement des terrains municipaux destinés au secteur privé.

Le Collectif a bien voulu relever ce défi de consultation, à la lumière des objectifs du projet de revitalisation urbaine et sociale qu'il pilote dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve depuis près de sept ans. Il travaillera donc de concert avec ses partenaires du milieu, l'arrondissement et la Direction de l'habitation à la concrétisation d'un nouveau projet résidentiel sur le site Lavo.

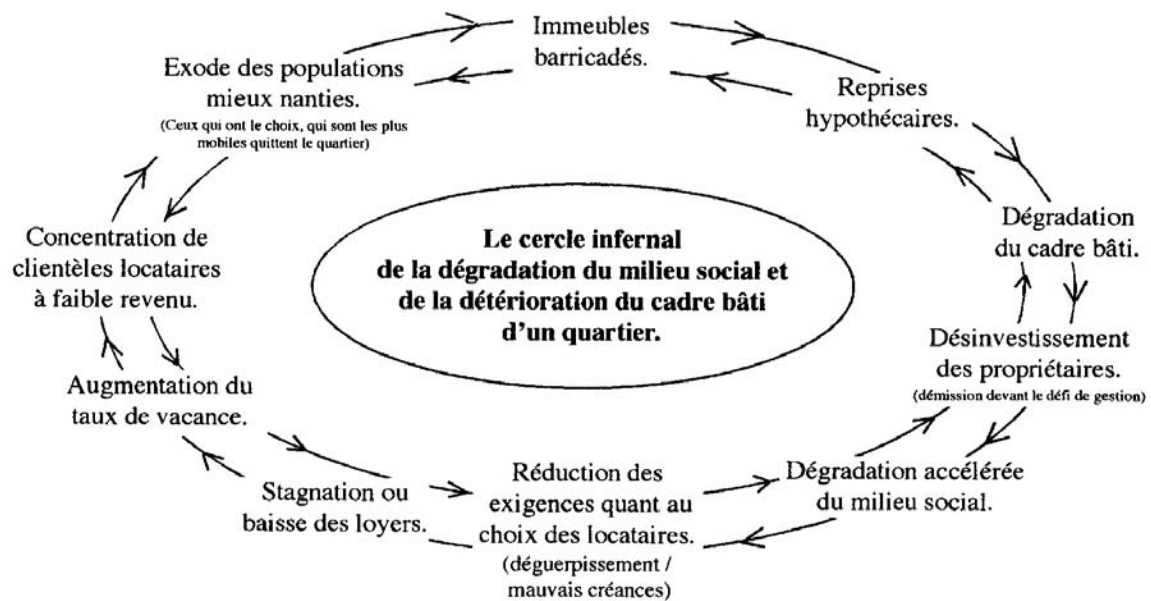
Le Projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier Hochelaga-Maisonneuve

Ce projet de revitalisation a vu le jour en 1995, grâce à la participation de nombreux partenaires locaux qui partageaient le même constat quant à la détérioration des immeubles, la dégradation du milieu et l'effritement du tissu social. Ils se sont donnés les objectifs suivants :

- ❑ travailler à l'amélioration des immeubles pour offrir des logements de bonne qualité à prix abordable;
- ❑ favoriser l'accession à la propriété privée ou collective afin d'augmenter le sentiment d'appartenance de la population;
- ❑ maintenir en place la population résidante;
- ❑ contribuer à rétablir la mixité sociale du quartier :
 - en freinant l'exode des ménages à revenu moyen ;
 - en attirant de nouveaux ménages.

Avec le lancement en 1996 du programme de revitalisation des quartiers centraux (PRQC), certaines stratégies d'intervention ont pu être mises de l'avant. Après avoir posé un diagnostic sévère sur le cadre bâti dans Hochelaga-Maisonneuve, le Collectif a mis en place plusieurs stratégies qui visaient à briser le cercle infernal de la dégradation du cadre bâti et de la détérioration du milieu social. Par le fait même, le Collectif vise encore aujourd'hui à changer l'image négative du quartier que véhiculent les médias et la population en général, en mettant l'accent sur la fierté des gens et leur appartenance au quartier.

Un cercle infernal



Des résultats

Les subventions accordées dans le cadre du Programme de revitalisation des quartiers centraux ont permis de soutenir les projets de rénovation de certains propriétaires et entrepreneurs en rénovation sans pour autant chasser les locataires en place. Elles ont aussi permis la rénovation d'immeubles en très mauvais état, vacants ou barricadés, ajoutant ainsi à l'offre de logements de bonne qualité à prix abordable. Depuis la mise sur pied de ce projet de revitalisation, les craintes se sont estompées, le marché de l'immobilier a repris de la vigueur et les investissements se font plus nombreux et plus soutenus dans le quartier.

Le re-développement du site Lavo avec son potentiel de 110 à 210 nouveaux logements, tel qu'évalué en 2001 par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, aura des retombées importantes pour l'ensemble du quartier. Mais comment un tel projet pourrait-il répondre aux aspirations du plus grand nombre de citoyens et contribuer à l'atteinte des objectifs du projet de revitalisation du quartier ? C'est à cette question que le Collectif a tenté de répondre. Le contexte particulier du re-développement du site Lavo (propriété de la Ville de Montréal), l'envergure de celui-ci (plus de 164 000 pi²) et l'état

particulier de l'offre en matière de logement (taux d'inoccupation inférieur à 1 %) font de ce projet **une occasion toute particulière** de re-développement quelque soit le point de vue de l'interlocuteur.

Le processus de consultation



Au cours de cette consultation, plusieurs citoyens et acteurs locaux ont pu nous faire part de leur perception des besoins du milieu et nous donner leurs avis et leurs recommandations sur le re-développement souhaitable de ce site.

Parmi les différentes activités organisées par le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve, plus de 635

personnes ont visité le kiosque d'information lors de la vente trottoir de la Promenade Ontario à la fin du mois d'août.

L'élément vedette de notre kiosque était une maquette à une échelle suffisamment grande (1 : 333) pour permettre la meilleure compréhension possible du potentiel de re-développement du site. Cette maquette permettait aussi d'illustrer plusieurs formes possibles d'implantation sur ces terrains. Parmi les visiteurs qui ont fréquenté notre kiosque, certains en ont profité pour émettre leur opinion de vive voix ou par écrit.



Par ailleurs, plus de 50 citoyens ont participé à une soirée d'information publique le 26 septembre 2001, dans les locaux du CLSC Hochelaga-Maisonneuve. Par une formule du type « Droit de parole », ils ont pu exprimer publiquement leur point de vue et confronter leur avis avec ceux des autres participants.



Dans le but de présenter le contexte dans lequel se fera le re-développement du site Lavo, le Collectif a produit et diffusé un document d'information sur ce projet « *Consultation locale sur le re-développement du site Lavo* ». Une trentaine de groupes et organisations du quartier ont reçu la documentation, alors que 10 d'entre eux se sont prononcés sur le sujet par le dépôt d'un mémoire (voir en annexe).

Le Collectif a également rencontré près d'une vingtaine d'entrepreneurs en construction qui œuvrent dans le quartier ou sur le territoire de la Ville de Montréal et organisé une rencontre pour les membres du Conseil pour le développement local et communautaire Hochelaga-Maisonneuve. Cette table de concertation regroupe une trentaine d'organismes communautaires du quartier. Des agents d'immeubles ont également été invités à venir rencontrer le Collectif afin d'en apprendre davantage sur le re-développement du site Lavo.

Le présent document se veut donc un écho de ce que nous avons entendu et reçu comme commentaires à travers les différentes formes d'échange qui ont eu cours durant cette période de consultation. À cela, nous intégrons nos propres commentaires à la lumière des objectifs poursuivis dans le cadre du projet de revitalisation du quartier.

Des constats

Une pression sur le prix des loyers

L'implantation de bâtiments neufs sur le site Lavo aura certainement un impact sur la valeur foncière des immeubles aux alentours et plus particulièrement sur le coût des loyers. Compte tenu de la crise du logement actuelle, le groupe Entraide Logement, un organisme du quartier qui œuvre à la défense des droits des locataires, est d'avis que certains propriétaires profiteront de la revitalisation du secteur pour hausser le prix de leurs loyers sans justification. « Ces locataires pourront faire valoir leurs droits auprès de la Régie du logement, soutient le groupe, toutefois, lors d'un changement de locataire, une augmentation de loyer injustifiée sera plus difficile à contrer, certains propriétaires pouvant écrire ce qu'ils veulent sur le bail. »

La méconnaissance du terme « condo »

Plusieurs personnes qui se sont exprimées dans le cadre de cette consultation interprètent le sens du mot condominium de façons différentes. La plupart associe ce terme à une typologie de bâtiment et non à un mode de tenure.

Nous avons constaté que le terme « condo » véhicule plusieurs préjugés, qui font référence à la notion d'inaccessibilité ou d'étroitesse des lieux. Trop souvent le terme « condo » signifie pour certains une qualité médiocre de logement (cage à poule etc.) ou pour d'autres le terme « condo », surtout si on le qualifie de luxueux, est rapidement associé au phénomène de « gentrification », voire de menace pour les populations moins favorisées. À nos yeux, la formule de la copropriété demeure toujours la plus accessible pour les gens qui désirent devenir propriétaires ; l'investissement est de moindre importance que celui d'un multiplex et l'ampleur de la gestion immobilière y est moins effrayante. Quant à la taille des unités, elle varie énormément. En ce qui a trait à la « gentrification », nous y reviendrons plus loin dans ce texte.

Par ailleurs, nous avons dénoté que la facture de taxes foncières pour ce type de propriété à Montréal peut être un frein pour les acheteurs. En effet, pour des unités identiques, l'unité condominium se verra attribuée une valeur plus élevée que l'unité comprise dans un immeuble locatif. Cette évaluation foncière plus élevée générera un coût de taxe supérieur.

Des logements à prix abordable

Nous avons constaté que la notion de prix abordable en matière de logement est très relative. Les gens la définissent à partir de leurs moyens financiers. Pour les moins bien nantis, cette notion d'accessibilité financière sera, à toutes fins pratiques, synonyme de logement social. Pour d'autres, elle correspondra aux loyers qui ont cours sur le marché local. Une notion aussi peu précise ne peut donc pas nous être utile à la définition du seuil d'accessibilité financière. **Nous retenons que les logements produits sur le site Lavo ne devraient exclure aucune des clientèles présentes dans le quartier.** Dit autrement, la diversité de tenure et de typologie devrait rendre les logements accessibles à des ménages aux revenus diversifiés.

La dimension sociale du projet

D'entrée de jeu, tous les participants s'entendent que le re-développement du site Lavo ne règlera pas à lui seul la pénurie de logements locatifs et de logements sociaux ni pour la région de Montréal, ni pour le quartier. Tout au plus, les logements construits sur le site Lavo, même s'ils étaient tous destinés à des clientèles à faible revenu, ne feraient qu'alléger certaines des pressions du marché exercées sur la clientèle de locataire la moins favorisée. Par ailleurs, nous n'avons pu dégager aucun consensus quant à la proportion précise à donner à la dimension sociale du projet. L'ampleur de cette dimension varie selon les points de vue : de 100 % à rien du tout.

Aux yeux de plusieurs résidents et des organismes qui oeuvrent auprès des personnes défavorisées, les besoins en matière de logement justifieraient à eux seuls la construction d'un projet à vocation entièrement sociale. À ce chapitre, le Comité BAILS un organisme du quartier qui aide à la mise sur pied de comités de requérants pour des projets de coopératives d'habitation réclame la totalité du site

Lavo en logements sociaux de toutes sortes. Cet avis n'est toutefois pas partagé par tous les gens qui travaillent avec les plus démunis.

Pour d'autres participants, des résidents et des intervenants locaux, le projet devrait comporter une proportion limitée de logements sociaux ainsi qu'une gamme de produits variés de logements locatifs et d'unités où l'accession à la propriété est envisageable. À leur avis, cet ensemble permettrait de rejoindre une clientèle diversifiée. Certains ne voient pas la nécessité d'ajouter au stock de logement social du quartier. Ces derniers considèrent qu'Hochelaga-Maisonneuve compte déjà son contingent de résidents à faible revenu. Finalement, plusieurs citoyens nous ont fait part de leur appréhension à voir surgir un nouveau ghetto composé de logements sociaux.

Le commentaire le plus surprenant que nous avons recueilli nous vient d'un promoteur qui intervient dans le quartier et qui voit d'un bon œil la co-existence sur le site Lavo de logements sociaux, de logements privés (condominium) à prix abordable ainsi que d'unités un peu plus dispendieuses pour répondre à différentes attentes.

Il nous apparaît important de signaler que nous avons perçu une certaine mobilisation du milieu relative à la dimension sociale qu'on devrait accorder au re-développement de ce site. Cette mobilisation émanait des organismes qui traditionnellement font la promotion du logement social. Plusieurs participants à cette démarche de consultation nous ont communiqué un message quasiment identique, relevant de la même compréhension des besoins en matière de logements sociaux. Ils souhaitaient tous la construction de HLM ou de coopératives sur le site Lavo.

Le concept de mixité sociale

Le concept de mixité sociale sur le site Lavo nous a semblé faire consensus chez les participants de la consultation. Toutefois, la définition du concept n'est pas la même pour tous. Le Comité BAILS croit que la construction de logements coopératifs pourrait rétablir une certaine forme de mixité de clientèles, puisque cette formule permet entre autres à des gens à faible et moyen revenus, des personnes handicapées et des personnes âgées d'accéder à un logement neuf. En bref, les

coopératives d'habitation, mises sur pied dans le cadre du programme Accès-logis, offrent à des gens d'horizons différents l'occasion d'accéder à un logement sur lequel ils ont un certain contrôle.

Pour d'autres participants, le concept de mixité sociale doit être pris en compte à l'échelle du quartier. C'est notre perception au Collectif. Le re-développement du site Lavo devrait attirer une clientèle aux revenus variés, ramener dans le quartier des ménages un peu plus aisés afin d'y rétablir un certain équilibre socio-économique.

La présence de propriétaires-occupants

Au recensement de 1996, le quartier Hochelaga-Maisonneuve comptait 14 % de ses logements occupés par des propriétaires ; ce qui est très en deça de la moyenne montréalaise de l'ancienne ville, où l'on retrouvait 27 % des logements possédés par leurs occupants. Dans le secteur Hochelaga, un ménage sur 10 était propriétaire de son logement.

Le Collectif est d'avis qu'un milieu sain doit comporter un certain nombre de propriétaires-occupants, parce que ces derniers sont généralement plus enclins à défendre leur territoire, garder leur terrain propre, voir à l'entretien et à la préservation à long terme de leurs immeubles, ainsi qu'à développer un sentiment d'appartenance au sein de la communauté. Par exemple, lors des conseils de quartier, ce sont davantage les propriétaires-occupants qui réclament des services aux élus municipaux sous prétexte qu'ils paient des taxes élevées. Beaucoup de ces demandes touchent la qualité de vie, la sécurité, la salubrité, la circulation, le bruit, les nuisances industrielles ou commerciales, etc. Ce type de comportements se manifeste aussi chez certains membres de coopératives d'habitation. Comme ces derniers ont à investir temps et énergie dans la gestion de leur projet, ils sont plus susceptibles de réagir à une menace qui viendrait ébranler leurs acquis collectifs.

À l'opposé, le Collectif constate que les propriétaires qui n'habitent pas dans leur immeuble et qui vivent à distance n'ont pas toujours les mêmes comportements décrits ci-haut. Il en va de même pour les locataires qui auraient tendance à déménager quand les problèmes deviennent trop importants.

L'absence des propriétaires-occupants, plus particulièrement dans la partie sud du quartier, se ressent par le manque d'entretien évident de certains immeubles détenus par des propriétaires qui ne vivent pas dans le milieu. Nous considérons qu'un propriétaire-occupant qui préserve l'intégrité physique de son bâtiment à long terme et qui s'implique dans son milieu fait partie des éléments structurants d'une communauté. Il est aussi plus conscient de l'importance de garder de bons locataires.

Un consensus semble se dégager autour de l'idée de favoriser la présence de propriétaires-occupants dans le cadre du re-développement du site Lavo. Tous semblent reconnaître le mérite de la présence de propriétaires résidant dans le quartier.

Même si quelques individus ont manifesté un intérêt pour du logement locatif abordable, sans caractère social, la faveur pour la dimension privée du projet va vers la propriété individuelle. Toutefois, la connotation négative du terme « condo » associe à cette forme de propriété tous les maux qui accompagnent le re-développement urbain et empêche les revendicateurs de logements sociaux de considérer la construction d'unités de logement de tenure condominium comme une stratégie acceptable d'accès à la propriété. Donc, même si on reconnaît le mérite de la présence de propriétaires dans un milieu, cette dernière forme de propriété, le condominium, reste à défendre et à justifier.

Le respect de la trame urbaine

La question du respect de la trame urbaine a été soulevée lors de la soirée d'information. Cet aspect fut également abordé par plusieurs résidents du quartier qui ont visité notre kiosque lors de la vente trottoir de la Promenade Ontario. Une trop grande densité ou encore des édifices en hauteur ne seraient pas appréciés par ceux qui ont commenté cet aspect du projet. Il est donc souhaité que les futures constructions sur le site Lavo respectent la qualité architecturale visible dans les rues avoisinantes et le cadre bâti déjà en place.

Des effets d'entraînement

La perspective de re-développement du site Lavo est perçue comme un signal positif en matière d'investissement immobilier. Les petits propriétaires qui se sont exprimés semblent voir venir d'un bon œil ce projet de re-développement qui par ricochet pourrait avoir un impact positif sur la valeur de leur propriété. Cet impact sur les valeurs pourrait à leur avis permettre la rénovation de certains logements qui sont aujourd'hui dans un état déplorable.

Place à l'enracinement

Pour le Collectif, il est impératif que le développement du milieu se fasse dans le respect des personnes déjà en place. À ce sujet, plusieurs citoyens nous ont fait part de leur peur d'être évincés du quartier par la gentrification, c'est-à-dire une hausse des loyers due à la spéculation immobilière et un certain embourgeoisement. Nos pratiques sur le terrain, à l'échelle du quartier Hochelaga-Maisonneuve, nous ont amené à réévaluer la menace de la gentrification.

Le phénomène de gentrification revêt aussi un aspect positif pour le quartier. Il vient briser le cercle vicieux de l'appauvrissement général de la communauté et nous permet de constater que l'amélioration du quartier est un facteur de rétention pour la population résidante. Plus le quartier est coquet, sécuritaire et dynamique, plus les gens ont le goût d'y demeurer. Le quartier Hochelaga-Maisonneuve pourrait-il profiter d'une meilleure réputation dans l'opinion publique et voir son image changer dans les médias? Nous croyons que oui. Il faut toutefois trouver des solutions pour maintenir la population en place. Les différents programmes gouvernementaux qui contribuent au développement du milieu doivent inclure des mesures de protection pour les personnes les plus vulnérables .

Actuellement, plusieurs nouveaux ménages s'installent ou demeurent dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve parce qu'on peut encore y trouver des logements à louer ou à acheter à un prix abordable à proximité du centre-ville, contrairement aux quartiers limitrophes tels Rosemont, le Plateau Mont-Royal et Centre-Sud. Toutefois, quand les revenus augmentent, certains ménages ont tendance à quitter le quartier comme le constate la directrice de l'école primaire Hochelaga.

«Selon l'indice de défavorisation du conseil scolaire de l'île de Montréal, notre clientèle s'est appauvrie et se diversifie par l'arrivée d'une clientèle allophone d'origine asiatique et haïtienne. Les ménages s'avèrent de plus en plus mobiles. On semble parfois souhaiter n'être que de passage à l'école ainsi que dans le quartier et rêver d'aller ailleurs, soit à l'extérieur de la ville pour les francophones, soit dans un quartier plus pluriethnique pour les autres.»

La réputation d'une école peut également être un facteur d'attraction pour un nouveau ménage ou de rétention pour un autre qui y réside déjà. La venue de nouveaux ménages de la classe moyenne pourrait petit à petit rétablir un certain équilibre socio-économique et ainsi produire un effet stabilisateur au sein des écoles du quartier. Présentement, les écoles Baril et Hochelaga à proximité du site Lavo accueillent un grand nombre d'élèves en très grande difficulté. « L'enseignement en classe doit tenir compte de cette réalité et doit être adapté aux besoins des élèves, cela freinant parfois le développement de projets innovateurs et motivants pouvant retenir et intéresser les élèves plus performants », constate la directrice de l'école Hochelaga.

Le projet de re-développement du site Lavo devrait permettre d'accueillir de nouveaux résidents, sans pour autant chasser les locataires à faible revenu du secteur. La construction de ces unités de logement va dégager un certain nombre de logements sur le marché locatif ou du moins limiter la pression sur la demande de logements. Ainsi, moins de gens se disputeront les logements restants.

Un quartier en quête de diversité

De l'avis du Collectif, un quartier sain doit comporter une population mixte au plan socio-économique. À ce sujet, Hochelaga-Maisonneuve n'a pas été favorisé par la conjoncture économique de la deuxième moitié du siècle dernier et se retrouve aujourd'hui avec une population très homogène, contrairement à d'autres quartiers populaires et centraux montréalais. Les nombreuses fermetures d'usines ont provoqué l'appauvrissement de bon nombre de familles, qui une fois prises dans la « trappe » de l'aide sociale ont difficilement pu améliorer leurs conditions de vie.

Pendant la soirée d'information publique, des commerçants et des citoyens ont affirmé que le quartier devait attirer de nouveaux ménages mieux nantis et que l'injection d'argent nouveau était nécessaire pour redynamiser le quartier et ses artères commerciales.

De l'avis du Collectif et de certains citoyens, le projet de re-développement du site Lavo devrait aussi prévoir un certain nombre de logements adaptés pour les personnes à mobilité restreinte, âgées ou handicapées. Selon la Société Logique, le principe de l'accessibilité universelle, appliqué aux futures unités de logement, pourrait être envisagé à un coût similaire à la construction neuve traditionnelle. Cette nouvelle approche permet l'accès au logement à toutes les clientèles.

Une place particulière pour les familles

De l'avis de tous, une place particulière devrait être réservée aux familles, ce qui devrait se traduire par la construction de plusieurs logements à trois chambres et plus. Selon le Collectif, l'enracinement de familles a un effet structurant pour la communauté. Il nécessite des espaces de qualité pour les enfants, ce qui entraîne une faible densité sur une portion du site.

Conclusion

Cette démarche de consultation a été pour le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve une occasion de confirmer de nouveau le bien fondé des objectifs du « projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier Hochelaga-Maisonneuve ». En effet, les participants à cette démarche ont été invités à formuler leurs commentaires, suggestions ou propositions en gardant en toile de fond les objectifs du projet de revitalisation. Bon nombre de participants ont donc cherché à raccrocher leurs positions à l'un ou l'autre des objectifs poursuivis par le projet de revitalisation.

Il ne faut pas que le contexte de « crise du logement » fasse en sorte que l'on perde de vue les objectifs du projet de revitalisation. Ce serait en effet oublier les conditions qui prévalaient au début des années 90 et qui ont provoqué l'établissement de ce cercle infernal de la dégradation du milieu et de la détérioration du cadre bâti dont le quartier commence à peine à sortir.

Le re-développement du site Lavo, s'il veut rejoindre les aspirations manifestées par la population et les organismes du milieu lors de notre consultation, **devra offrir une gamme variée de produits de façon à assurer l'accès aux habitations et aux logements produits à une mixité de résidents tant par leur niveau de revenu que de leur type de ménage. Le projet devra aussi prévoir un certain nombre de logements adaptés pour les personnes à mobilité restreinte, âgées ou handicapées, selon le principe de l'accessibilité universelle.**

Les gouvernements tant fédéral que provincial sont présentement à réviser leurs politiques en matière d'habitation. Les modifications substantielles qui ont trait à la production de logements neufs permettent d'entrevoir sur le site Lavo une expérimentation nouvelle en matière de logement social et de logement abordable. Quelle forme prendra cette aide financière dans les années à venir, nous ne le savons pas ; toutefois, nous sommes d'avis que les citoyens les plus démunis doivent être aidés d'une façon ou d'une autre, que cela se fasse en partie sur le site Lavo, mais aussi ailleurs dans le quartier et à Montréal. Il existe d'autres terrains vacants sur le territoire de la Ville de Montréal.

Une aide financière aux ménages de faible et moyen revenus désirant accéder à la propriété, pourrait être une avenue intéressante à explorer sous forme de projet-pilote sur le site Lavo. Le Collectif y travaille présentement avec la collaboration de partenaires du milieu. Il a fait des projections financières à partir de différents niveaux de contribution gouvernementale pour soutenir l'accès à la propriété auprès de telles clientèles. Par exemple, le Collectif a établi la part de subvention requise pour offrir à des ménages la possibilité de devenir propriétaire à 300 \$, 500 \$ et 700\$ par mois. Dans le cadre de ce projet, un accompagnement à l'accession à la propriété pourrait être offert aux ménages participants par un organisme sans but lucratif du quartier.

Le recours à des OSBL d'habitation pourrait également être retenu. Cette dernière formule s'adresse à la fois aux gens qui peuvent avoir des problèmes de toutes natures (revenu, santé, manque de formation) mais aussi à des familles à faible ou moyen revenus. L'association de ces OSBL d'habitation à des ressources communautaires du milieu pourrait donner lieu à une nouvelle base d'intervention.

Le re-développement du site Lavo constitue une occasion en or pour revitaliser le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Ce projet devrait insuffler un vent de renouveau dans la portion Hochelaga et représente un complément important pour les autres projets en développement dans le milieu tels que la Place Valois, Faites de la Musique, le CLSC, l'American Can, la place du marché Maisonneuve, etc. Ce projet permettra de redorer l'image du quartier tout entier.

Recommandations

À la lumière des objectifs du projet de revitalisation du quartier et des avis et commentaires recueillis au fil de cette démarche de consultation, le Collectif recommande que le projet de re-développement du site Lavo :

- ❑ Offre des unités de logement à prix abordable et de qualité pour une clientèle à faible et moyen revenus présente dans le quartier.
- ❑ Comporte une dimension sociale, c'est-à-dire qu'il réponde aux besoins des ménages à plus faible revenu, nombreux dans le quartier. Cette part sociale devrait être significative ; toutefois, elle ne devrait pas s'étendre à l'ensemble du site Lavo.
- ❑ Vise davantage les propriétaires-occupants, afin de rétablir un certain équilibre sur le mode de tenure et de favoriser l'enracinement des ménages dans le quartier
- ❑ Respecte la trame urbaine et s'y intègre de façon harmonieuse.
- ❑ Favorise prioritairement les familles; ce qui devrait se traduire par la construction de plusieurs logements à trois chambres et plus, ainsi que des aires de jeux.
- ❑ Contribue à freiner l'exode des ménages à revenu moyen en leur offrant des logements mieux adaptés à leurs besoins et un environnement de qualité.
- ❑ Comporte un projet-pilote qui permettrait à des clientèles en deça des seuils d'accèsion à la propriété de finalement devenir propriétaire, grâce à l'obtention de subvention substantielle.

Les annexes