

Le développement des terrains du CN : pour une réelle inclusion du logement communautaire

Office de consultation publique de Montréal
6 FÉVRIER 2009

Mémoire présenté dans le cadre des consultations publiques sur la mise en valeur du site des ateliers du CN



Regroupement Information Logement
1945 rue Mullins, bureau 110
Montréal, Québec
H3K 1N9



Table des matières

<i>Introduction</i> _____	- 3 -
<i>1. Présentation du Regroupement Information Logement</i> _____	- 4 -
<i>2. Besoins en logements accessibles aux personnes à faible et modeste revenu et aux familles avec enfants</i> _____	- 4 -
a. Les besoins des membres du Projet Saint-Charles _____	- 4 -
b. Détérioration de la situation du logement à Montréal _____	- 5 -
<i>3. Des principes directeurs acceptables sur les terrains du CN</i> _____	- 6 -
a. La proportion de logements communautaires et la densité d'occupation	- 6 -
b. L'inclusion et la mixité sociale _____	- 7 -
c. Cohabitation des secteurs résidentiels et industriels et l'accès au site ___	- 8 -
<i>4. Propositions préliminaires d'aménagement de l'espace résidentiel et recommandations</i> _____	- 9 -
<i>Conclusion</i> _____	- 11 -

Introduction

Le Regroupement Information Logement de Pointe Saint-Charles (RIL) s'intéresse au réaménagement des terrains du CN depuis plusieurs années, notamment car la vente de ces terrains, dans une perspective de revitalisation du site, laisse présager une des dernières opportunités, au sein du quartier Pointe Saint-Charles, de développer un nombre important de logements communautaires.

D'entrée de jeu, les membres du RIL étaient satisfaits qu'une demande en provenance du milieu, à savoir procéder à des consultations en amont d'un dépôt de projet par le promoteur, ait été acceptée par les diverses instances municipales. C'est donc avec beaucoup d'intérêt que le RIL a participé aux séances de pré-consultations organisées par l'*Office de consultation publique de Montréal* (OCPM) au cours de l'automne, dans le but de sensibiliser les divers acteurs à la réalité des membres de l'organisme. À l'heure actuelle, certains éléments concernant la vocation résidentielle du site restent à préciser et nous sommes encouragés à maintenir des discussions qui bonifieraient les propositions actuelles, notamment en ce qui a trait aux propositions préliminaires du promoteur de la partie résidentielle du site, telles qu'elles nous ont été présentée le 25 janvier 2009.

Conséquemment, le présent mémoire répond à de multiples objectifs; il réitère les besoins en matière de logements communautaires, il dégage les enjeux découlant des principes directeurs d'aménagement et insiste sur les éléments à mettre de l'avant pour s'assurer pour que l'inclusion de logements communautaires soit un succès.

1. Présentation du Regroupement Information Logement

Le RIL est un organisme sans but lucratif, dont la mission, depuis 30 ans, est de susciter la prise en charge, par les citoyens du quartier, de leurs conditions de vie et de logement. Au fil des ans, le RIL a développé une expertise spécifique en aménagement urbain, en faisant le développement et la promotion du logement communautaire, à l'aide d'un partenaire privilégié, le GRT *Bâtir son quartier*. Ainsi, 85 % des logements sociaux autogérés du quartier résultent de ce partenariat.

Aujourd'hui, le RIL préconise trois champs d'activités. Le Projet Saint-Charles / comité logement vient en aide aux locataires souhaitant faire valoir leurs droits et regroupe les requérants de logements communautaires de Pointe Saint-Charles pour en faire avec eux la promotion, tout en oeuvrant activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier. Finalement, la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM), l'autre branche du RIL, a pour mandat d'acquérir des immeubles et d'en assurer la gestion et l'entretien, ainsi que d'offrir des services de gestion aux coopératives et OBNL d'habitation.

Le RIL regroupe plus de 1200 ménages en attente d'un logement communautaire dans le quartier et gère plus de 800 unités de logements coopératifs et sans but lucratif.

2. Besoins en logements accessibles aux personnes à faible et modeste revenu et aux familles avec enfants

a. Les besoins des membres du Projet Saint-Charles

La liste de requérants pour des logements communautaires est grande. En effet, le Projet Saint-Charles regroupe 1243 ménages en attente d'un logement dans une coopérative ou un OBNL du quartier. Ces ménages résident à 78 % dans le quartier Pointe Saint-Charles, et 70 % de ces derniers logent sur le marché privé. Par contre, 22 % des ménages requérants ont dû quitter le quartier faute de logements adéquats. Au niveau économique, les ménages requérants du Projet Saint-Charles ont des revenus faibles ou modestes et consacrent une part trop importante de leur revenu pour se loger. Ainsi, le revenu annuel moyen brut de nos

membres est de : 12 320 \$ par an et 79 % d'entre eux comptent sur un revenu annuel brut inférieur à 15 000 \$. Les ménages que nous représentons sont composés à 40 % de personnes seules; 28 % sont des familles monoparentales, composées en grande majorité de femmes chef de famille; finalement, 24 % des ménages sont constitués de couples, pour la plupart avec enfants.

En conséquence, les demandes de logements comptant 2 chambres à coucher ou plus représentent 57 % de toutes les demandes, contre 43 % pour les logements d'une chambre à coucher ou les studios.

Les membres du Projet Saint-Charles, par leurs besoins multiples en matière de logement, témoignent de la situation réelle de l'habitation à Montréal. En effet, malgré les efforts mis de l'avant au cours des dernières années, il s'avère toujours difficile de se loger à Montréal. Les ménages qui en souffrent le plus sont les grandes familles et les personnes seules, surtout si leur revenu est faible ou modeste.

b. Détérioration de la situation du logement à Montréal

Le développement des terrains du CN doit répondre en priorité aux besoins des citoyens et citoyennes du quartier Pointe Saint-Charles, tout en s'imbriquant à la réalité montréalaise. À l'heure actuelle, il est évident que les problématiques de logement ne se résorbent pas.

D'une part, même si la situation du logement au Québec et à Montréal n'est plus aussi alarmante qu'au déclenchement de la crise du logement, elle semble s'être détériorer au cours des derniers mois: *[...] le taux général de logements inoccupés est sous la barre des 3 % dans toutes les régions métropolitaines du Québec. [...] Montréal a aussi vu son taux baisser, puisqu'il est passé de 2,9 % à 2,4 %¹.*

On constate également que le privé s'est désintéressé de la construction de logements pour les familles : *Le taux d'inoccupation a particulièrement régressé pour [...] les logements spacieux (trois chambres à coucher et plus)².* Ainsi, le dernier rapport de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) illustre que le taux d'inoccupation des

¹ FRAPRU. Front d'action populaire en réaménagement urbain. 2008-12-11. *Selon le FRAPRU, le Rapport de la SCHL confirme que les logements sont rares et chers.* Communiqué de presse.

² SCHL. Automne 2008. *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal*, page 1.

logements de trois chambres à coucher et plus, était de 1,4 % pour l'île de Montréal en octobre 2008 et de 0,1 % pour le Sud-Ouest en octobre 2007³.

En conséquence, le développement de logements communautaires sur les terrains du CN nécessite que l'on tienne compte des nombreux besoins en logements familiaux, actuellement comblés par le développement de logements communautaires. En effet : *La production abordable privée non subventionnée offre de petites unités ne pouvant satisfaire aux besoins des familles*⁴.

3. Des principes directeurs acceptables sur les terrains du CN

Le réaménagement des terrains du CN, selon notre avis, devrait contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des résidents de Pointe Saint-Charles et pour ce faire, une démarche d'ensemble se doit d'être élaborée.

À l'heure actuelle, nous constatons que la vision générale de revitalisation du site ainsi que les principes directeurs lui étant attachés comportent suffisamment d'imprécisions afin qu'ils ne suscitent pas de désaccord. Par ailleurs, ces imprécisions rendent aussi compte de l'impossibilité, pour notre organisme, d'accepter ses balises sans clarifier certains éléments nous apparaissant comme essentiels. Ces éléments portent sur la proportion de logements communautaires, l'inclusion et la mixité sociale, la densité de construction et la cohabitation industrielle et résidentielle.

a. La proportion de logements communautaires et la densité d'occupation

D'entrée de jeu, étant donné les besoins importants de nos membres en matière de logements communautaires, notre organisme estime que les unités prévues devraient dépasser de façon importante les cibles fixées par la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Nous trouvons important de mentionner que le contexte économique actuel doit aussi être considéré dans l'établissement de la

³ SCHL. Automne 2008. *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal*, page 1.

⁴ MONTRÉAL, Ville (de). *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Septembre 2007.

proportion de logements communautaires sur les terrains du CN. En effet, la construction d'un nombre important de logements communautaires, dans les premières phases de développement du site, peut agir comme levier pour le reste du développement résidentiel, en plus de susciter de la création d'emploi pendant la construction.

Au niveau de la densité, notre organisme est conscient que des densités plus élevées rentabilisent d'avantage les projets, notamment en ce qui a trait aux coûts élevés de construction et à la valeur foncière des terrains montréalais. À cela, il nous faut également ajouter les coûts reliés à la décontamination des sols. En conséquence, le RIL n'est pas forcément contre la densification, mais souhaite rappeler que des bâtiments plus denses sont moins adaptés à la réalité des grandes familles et que leurs besoins doivent aussi être pris en compte. De plus, le RIL se questionne sur l'effet visuel que donnerait l'implantation de plusieurs îlots ayant sept ou huit étages, au sein d'une zone résidentielle environnante comptant généralement des bâtiments de deux ou trois étages.

b. L'inclusion et la mixité sociale

L'inclusion et la mixité sociale sont des objectifs visés par l'administration municipale et qui correspondent aux orientations de notre organisme en matière de développement.

Actuellement, les programmes d'aide financière à la construction des logements communautaires, contribuent, par leur nature, à encourager les développements résidentiels mixtes. Ils favorisent le développement d'unités d'habitations pouvant répondre aux besoins des personnes seules, des familles, des aînés ou des personnes ayant besoins de logements adaptés à leurs conditions physiques. En outre, le logement communautaire favorise la prise en charge par les locataires, de leurs conditions d'habitation, et constitue, par le fait même, un patrimoine collectif indéniable où l'exercice citoyen prend tout son sens.

Le développement des terrains du CN doit donc chercher à répondre à un maximum de critères favorisant la cohabitation harmonieuse entre des résidents de statuts économiques et sociaux différents. Ainsi, nous trouvons pertinent de rappeler ici différentes stratégies d'aménagement visant à créer les conditions gagnantes de cette cohabitation⁵.

⁵ DANSEREAU et Al. 2002. *La mixité sociale en habitation*. INRS. Disponible en ligne.



- La répartition harmonieuse des logements communautaires à l'intérieur de l'ensemble résidentiel, afin d'éviter un phénomène d'exclusion;
- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'intérieur de chacun des bâtiments;
- Les dispositifs architecturaux visant à l'uniformité architecturale de l'ensemble résidentiel, afin de diminuer les distinctions statutaires;
- La gradation des espaces publics et semi-publics.

c. Cohabitation des secteurs résidentiels et industriels et l'accès au site

Le prolongement de la trame résidentielle à proximité d'un site à vocation industrielle nécessite que l'on porte toute notre attention à la gestion des nuisances. En effet, bien que nous croyons que la revitalisation industrielle du site, axée sur le ferroviaire, soit une perspective intéressante, d'autant plus si elle favorise l'emploi de la main d'œuvre locale, il faut prioriser un aménagement qui réduise au maximum les inconvénients liés à la proximité d'un parc industriel.

En conséquence, nous souhaitons insister sur la nécessité de se préoccuper des mesures à mettre en place pour assurer une réelle qualité de vie aux résidents du site. À ce sujet, nous croyons qu'une question aussi importante que la mise en place d'une interface entre les secteurs résidentiels et industriels nécessite plusieurs spécifications qui seront mentionnées dans l'ordre :

- La zone tampon permettra-t-elle d'assurer la sécurité des résidents ?
- Cette zone tampon aura-t-elle une fonction autre que d'assurer la transition entre deux zones aux usages distincts (zone commerciale, espaces verts...) ?
- Quelles distances minimales doit-on considérer pour que les nuisances soient réduites au minimum ?
- La zone tampon constitue-t-elle l'unique mesure qui sera mise en place pour réduire les nuisances, ou on pourra compter sur d'autres mesures liées à la construction des bâtiments résidentiels, dont l'insonorisation ?

De plus, plusieurs questions portant sur l'accès au sud des terrains du CN demeurent sans réponse. Nous sommes d'avis qu'il est impératif de travailler cet accès, notamment car cette opportunité permettrait de réellement désenclaver le quartier tout en limitant les nuisances générées par le transport lourd à l'intérieur des rues résidentielles.

4. Propositions préliminaires d'aménagement de l'espace résidentiel et recommandations

Les enjeux liés au développement des terrains du CN a amené l'arrondissement sud-ouest et la ville de Montréal à mettre à profit l'expérience de l'Office de consultation publique de Montréal afin qu'elle expérimente un processus nouveau, des consultations en amont d'un dépôt de projet. Ce processus, ayant réuni plusieurs acteurs ayant des intérêts parfois convergents, parfois divergents, devait permettre de mettre de l'avant uniquement certains principes directeurs encadrant le développement du site.

À l'heure actuelle, toutefois, le promoteur résidentiel a présenté une proposition préliminaire de développement, sur laquelle il est important de se prononcer.

D'une part, le RIL aimerait mentionner que cette vision préliminaire présente certains éléments intéressants :

- Le projet maintient la trame des rues déjà existantes dans le sud de Pointe Saint-Charles;
- La proportion de logements communautaires dépasse la cible fixée par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, de la ville de Montréal;
- Le projet comprend près de la moitié des unités prévues en logement familial, dans des densités acceptables pour les familles;
- Le projet prévoit la mise en place d'une zone tampon qui est liée au verdissement du quartier et à des fonctions récréatives;



Par ailleurs certains éléments préoccupants méritent d'être mentionnés sous formes de recommandations :

1. Que les unités de logements communautaires soient réalisées dans la ou les premières phases de développement du volet résidentiel, et que leur financement soit garanti par la ville de Montréal;

2. Que la zone tampon, assurant une cohabitation saine entre le milieu résidentiel et industriel soit réalisée dans la ou les premières phases de développement du volet résidentiel; Qu'un maximum de mesures d'atténuation des nuisances soit employé dans la construction des bâtiments résidentiels;

3. Que l'on réalise un accès permanent par le sud du site, et ce, le plus rapidement possible, afin de permettre un réel désenclavement du quartier, tout en limitant au maximum les nuisances générées par le camionnage et le trafic lourd, notamment sur les rues résidentielles; Que, conséquemment, l'on maintienne le parc Congrégation;

4. Que des études sur la densité de trafic générées par le développement de l'ensemble du site et par les usages industriels envisagés soient réalisées le plus rapidement possible afin d'en déterminer les impacts sur le milieu de vie;

5. Que l'implantation des services de proximité sur le site résidentiel s'effectue dans la ou les premières phases de développement;

6. Que plusieurs principes favorisant la mixité sociale soient appliqués, en particulier l'uniformité architecturale;

Conclusion

Pour conclure, le RIL est un organisme dont la mission est de promouvoir et de développer du logement communautaire à Pointe Saint-Charles et l'objectif du présent mémoire était de présenter les différents besoins de nos membres, afin de nous assurer de la présence de logements communautaires sur la portion résidentielle des terrains du CN.

En outre, les pré-consultations sur l'aménagement des terrains du CN permettront de mettre de l'avant un processus réglementaire encadrant le développement de ce site représentant près de 25 % de la superficie actuelle du quartier. En conséquence, nous comprenons que plusieurs balises de développement seront précisées au moment où l'arrondissement du Sud-Ouest procèdera à des modifications au plan d'urbanisme. Pourtant, il nous importait, à ce stade-ci du processus de consultation en amont d'un dépôt de projet, d'insister sur des éléments sur lesquels nous devons obtenir des garanties afin de faire des terrains du CN un ensemble qui s'harmonise au quartier Pointe Saint-Charles, tout en contribuant à l'amélioration de la qualité de vie de ses résidents actuels.

Nous croyons donc que plusieurs des éléments mentionnés sous la forme de recommandations devraient être pris en compte par les différents promoteurs au moment de procéder au dépôt officiel de leur projet. Ces éléments contribueraient à la mise en place d'un secteur résidentiel axé sur la mixité sociale, qui s'inscrit en prolongation avec le quartier et dont les irritants sont limités.