



COMITÉ LOGEMENT
ROSEMONT

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Développement résidentiel sur le site Raymond-Préfontaine

Une vocation sociocommunautaire à conserver

Mémoire déposé le 19 mai 2011
par le **Comité logement Rosemont**
5350 Lafond MTL, Qc H1X 2X2

Le logement social: une alternative au marché de l'habitation privée qui correspond à la réalité des ménages locataires

Le Comité logement Rosemont : un organisme dynamique

Le Comité logement Rosemont est un organisme communautaire autonome mis sur pied en 1977 pour **défendre et promouvoir les droits des locataires** du quartier Rosemont. Il réalise sa mission en offrant aide, conseils et références aux locataires, ainsi qu'en appuyant le développement du logement social, une solution à long terme aux problèmes d'habitation. Le Comité logement fonctionne essentiellement grâce à **l'implication de 600 membres** et au soutien financier de *Centraide*; les membres contribuent à la vie associative avec des activités d'éducation populaire, de participation citoyenne, d'action collective, etc. Comme membre de la *Corporation de Développement Communautaire de Rosemont* (CDC), le Comité s'implique dans les initiatives locales afin de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie du quartier, en particulier au sein de la table de concertation *Bâtir Rosemont par l'Innovation et la Concertation* (BRIC) qui est l'instance locale qui promeut le développement du logement social.

L'organisme répond à plus de 3 000 demandes d'information par année de la part de locataires aux prises avec des problèmes de logement. De plus, il tient à jour une liste de près de **1 400 ménages qui ont fait une requête de logement social** dans Rosemont.

Le site du Centre Raymond-Préfontaine : un symbole du bien commun

Un appel d'offre pour vendre ce site et le transformer en complexe résidentiel : difficile à croire mais c'est ce qui s'est passé en 2009 ! Un terrain public du district du Vieux-Rosemont appartenant à la Ville de Montréal a été vendu à un promoteur immobilier. Une histoire qui se répète trop souvent dans les quartiers centraux où des terrains publics passent aux intérêts privés avec des projets de condos qui se multiplient en laissant de côté les mal-logés.

Contrairement au projet Norampac où 69 % des logements seront en locatif (communautaire et privé), le développement du site Préfontaine ne prévoit aucun logement locatif donc aucun logement social. C'est une planification qui est jugée inacceptable en regard de:

- la valeur historique et patrimoniale du site tel que décrit dans l'Évaluation patrimoniale de janvier 2003, (Ville de Montréal);
- la vocation sociale et communautaire pendant plus de 100 ans de 1886 à 1996 à des fins de santé publique (hôpital, centre pour réfugiés, de centre de désintoxication);
- la valeur symbolique avec l'établissement du squat de l'été 2001 en pleine crise du logement, alors que des mal-logés s'organisent, occupent l'immeuble, luttent pour le droit au logement et se font évincer.

Cet événement de l'été 2001 est à l'origine de la campagne 5000 logements sociaux de la Ville de Montréal. Ainsi nous considérons que cet héritage social et communautaire doit se retrouver de façon plus importante dans la mise en valeur de ce terrain que ce que l'on trouve dans le projet actuel.

Des besoins impérieux en logement pour les ménages locataires de Rosemont

Nous constatons que le marché privé s'avère incapable de loger convenablement l'ensemble des ménages locataires. La pénurie de logements qu'a connue le quartier au cours des années 2000 s'est maintenant transformée **en pénurie de logements à prix abordable**. Le nombre de logements disponibles a augmenté mais le coût exorbitant des loyers est un obstacle impossible à franchir pour un nombre toujours croissant de ménages. Ils sont nombreux à s'adresser au Comité logement pour déposer une demande pour un logement social. L'organisme tient à jour **une liste de près de 1400 ménages en attente** d'un logement social à Rosemont.

Profil des requérants inscrits sur la liste	Nombre	En %
Ménages sans enfants	754	41%
Petites familles (1 à 2 enfants)	419	32%
Grandes familles (3 enfants et +)	225	17%
TOTAL	1 398	100%
Requérants éligibles au supplément au loyer	1133	87 %

Le *Profil statistique en habitation* de la Ville de Montréal publié en mai 2009 nous apprend que, pour la période de 2001-2006 :

- 73 % des ménages sont locataires (en hausse depuis 2001);
- le revenu médian des locataires est de 29 566 \$;
- 10 610 locataires ont un taux d'effort supérieur à 50 %;
- 10 300 couples avec enfants et ménages mono-parentaux locataires ont un taux d'effort de 30 %;
- 42 % des ménages locataires ont un revenu sous le seuil des besoins impérieux;
- le nombre de ménages propriétaires a bondi de 7,9%;
- le secteur Petite-Côte a la plus forte proportion de propriétaires.

De ce portrait, nous concluons :

- qu'avec de faible revenu, plusieurs ménages avec enfants font face à des situations de grande précarité;
- que le secteur Petite-Côte doit conserver la mixité établie dans le quartier en faveur des locataires;
- que l'accès à la propriété ne correspond pas au profil de la majorité des citoyenNes de Rosemont ;
- à la nécessité d'une intervention pour intégrer du logement social pour les familles.

Inclusion de logements communautaires sur le site

L'implantation de 250 logements en copropriété doit être soumise à **la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal**; c'est l'Arrondissement qui doit s'assurer de l'application de cette politique. Le Comité logement et les organismes du milieu sont très déçus de la réponse donnée jusqu'à maintenant par l'Arrondissement. En effet, ce dernier **n'a pas l'intention de respecter la stratégie d'inclusion** en soutenant qu'elle **a été réalisée sur la portion du site adjacente à la rue Préfontaine**, en 2004 et 2005.

Jusqu'à combien d'années pourra-t-on retourner en arrière pour justifier la non-application de l'inclusion ? Les ménages mal-logés sont toujours de plus en plus nombreux. C'est pourquoi il importe d'aller de l'avant et d'**accroître le nombre de logements sociaux** dans le quartier. Rappelons que sur l'ensemble du parc de logements locatifs du quartier la portion de logements sociaux est 8,7 %. Ce pourcentage est inférieur à la moyenne montréalaise.

Quelle sera la place pour les **familles à modeste et faible revenu sur ce site**. En effet, il est difficile de croire que ces ménages puissent avoir accès au crédit hypothécaire pour acquérir les copropriétés. Ces ménages, en grand nombre dans le quartier, n'ont été considérés ni par le promoteur, ni par l'arrondissement et ni par la Ville de Montréal. Le programme *Accès-Logis* de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) qui permet de développer le logement social en offrant des loyers subventionnés, est **une solution réaliste mais qui n'a pas été retenue**.

Les 122 unités de logements communautaires construites à l'Est du site en 2004 et 2005 répondent aux besoins de quelques ménages locataires qui ont vu leur qualité de vie s'améliorer. Toutefois, il faut savoir qu'aucun des 122 logements n'est subventionné, les **locataires paient un loyer abordable**. Pour les ménages à plus faible revenu, ce n'est pas une solution puisque plusieurs ont toujours un **taux d'effort de 40 % et plus**.

Un milieu de vie avec des espaces collectifs et publics

Il est impératif que le Centre Raymond-Préfontaine conserve une utilité collective. Qu'ils soient de la nouvelle copropriété ou non, les résidentEs à proximité du bâtiment pourraient profiter de cet espace dont la vocation précise reste à déterminer. Une salle multifonctionnelle pouvant accueillir des groupes répondrait aux demandes des locataires voisins.

L'aménagement d'un parc public améliore la qualité de vie du voisinage; il faut toutefois que la dimension du parc soit suffisante pour assurer un accès à une variété de citoyens. Des espaces de jeux et des aires de repos sont à prévoir.

Dans sa troisième phase, le projet prévoit la construction d'un immeuble de 8 étages dans le même axe que l'immeuble de Loggia situé au 3150 Rachel. La portion avant de cet immeuble qui s'avance vers la rue Rachel ne devrait pas être côte à côte avec l'autre immeuble afin de laisser un meilleur dégagement.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La première recommandation du Comité logement Rosemont est que les citoyens et citoyennes de Rosemont, qui sont majoritairement locataires, soient pris en compte dans le projet proposé par le promoteur Conceptions Rachel-Julien.

La deuxième recommandation est que le nombre de logements sociaux inclus dans ce nouveau développement corresponde à la réalité des besoins des familles. En ce cas, l'objectif de la politique d'inclusion doit être dépasser pour atteindre un minimum de 100 logements.

La troisième recommandation est de préserver un usage collectif dans le Centre Raymond-Préfontaine.

Préparé par Martine Poitras, coordonnatrice

Mémoire déposé par le Comité logement Rosemont

Montréal, 19 mai 2011