



FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN

180, boulevard René-Lévesque Est, local 105, Montréal (Québec) H2X 1N6
Téléphone : (514) 522-1010 • Télécopie : (514) 527-3403
Courriel : frapru@cooptel.qc.ca • Web : www.frapru.qc.ca/

MÉMOIRE

**Consultation
sur le développement du site
Raymond Préfontaine**

**Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal,
le 19 mai 2011**

1. PRÉSENTATION

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain, mis sur pied en 1978, est un regroupement national pour le droit au logement. Il défend les droits des locataires et fait la promotion du logement social. Le FRAPRU est aussi actif sur les enjeux d'aménagement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux. Il est présentement composé de 135 groupes membres, dont 67 sont situés dans l'agglomération de Montréal.

2. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX SOCIO-COMMUNAUTAIRES

Le site du Centre Raymond-Préfontaine : une vocation sociale à préserver

Le FRAPRU est profondément choqué par toute la démarche municipale entourant la réhabilitation du Centre Préfontaine.

Ce site, hautement symbolique dans l'histoire populaire de Rosemont et de Montréal, a été mis en vente, par la Ville, la veille du déclenchement des dernières élections municipales; il a été cédé à un promoteur privé, malgré les objections des groupes locaux, pour qu'on y construise des condos auxquels les familles à modeste et faible revenus du quartier ne pourront accéder. C'est franchement scandaleux!

Du coup, Montréal désavoue sa propre appréciation de la valeur historique et patrimoniale du site, tel que décrit dans l'*Évaluation patrimoniale* de janvier 2003. Elle renie la vocation sociale et communautaire qui y a prévalu pendant plus de 100 ans, de 1886 à 1996, alors que le bâtiment abritait des activités à caractère socio-sanitaire (hôpital, centre pour réfugiés, centre de désintoxication). Et enfin, elle oublie qu'elle-même y a convié les squateurs d'Overdale, en 2001, alors qu'ils protestaient contre une des plus dures crises de logements ayant frappé la métropole.

Les besoins impérieux de logement des ménages locataires de Montréal

Pire, le projet de 253 unités d'habitation de *Conception Rachel Julien Inc.* prévu dans le Centre Raymond-Préfontaine ne compte aucun logement social, bien qu'il se qualifie en vertu de la *Stratégie d'inclusion* de la Ville.

Pourtant, les besoins en logements sociaux sont criants sur tout le territoire de Montréal et plus particulièrement dans le quartier Rosemont :

- selon l'Observatoire Grand Montréal, 111 505 ménages locataires de Montréal éprouvent des besoins impérieux de logement;
- selon les données de la Ville, l'arrondissement compte 21 785 ménages locataires dont le revenu est sous le seuil de revenu de besoins impérieux (42,7 %);
- Statistique Canada évalue que 16,3 % des ménages locataires du quartier doivent consacrer plus de la moitié de leur revenu au logement; pour 2290 d'entre eux, c'est 80 % du revenu qui y passe;¹
- l'Office municipal d'habitation de Montréal dénombre 22 050 ménages montréalais en attente d'un HLM sur sa liste d'attente, dont 2138 dans le seul arrondissement de Rosemont/Petite Patrie; selon la Société d'habitation du Québec, ces ménages devront attendre en moyenne 4 ½ ans avant d'accéder à un tel logement à loyer modique;
- la Société canadienne d'hypothèques et de logement, quant à elle, nous indique que le coût moyen des loyers a bondi de 39,1 % depuis 10 ans, sur l'île; dans l'arrondissement, il est passé de 514 \$ par mois à 605 \$ en seulement 5 ans, soit une augmentation de 17,7 %;
- la SCHL constate également une pénurie de logements familiaux sur l'île de Montréal; à la fin de 2010, le taux d'inoccupation des logements de trois chambres à coucher et plus n'y était que de 0,8 %, soit presque quatre fois sous le seuil d'équilibre.

Or, le marché locatif privé s'avère incapable de répondre aux besoins des ménages mal-logés. En décembre dernier, la construction de logements locatifs était à son plus bas à Montréal : il n'y a eu que 156 mises en chantier sur l'île, dont à peine 35 dans toute la zone couvrant les quartiers Rosemont, Petite Patrie, Ville-roy, Saint-Michel et Plateau Mont-Royal.²

Quant au marché du condo, son offre est inabordable pour les ménages locataires de Rosemont. Statistique Canada nous indique que le revenu médian de ces

¹ Recensement de 2006.

² *Actualités Habitation* — RMR de Montréal; SCHL; janvier 2011.

ménages n'était, en 2006 (c'est-à-dire avant même la crise économique de 2008), que de 34 225 \$ par année. Il s'agit d'un revenu nettement insuffisant pour aspirer à la propriété privée telle que la propose *Conception Rachel Julien Inc.* dans son projet du Centre Raymond-Préfontaine, avec ses unités à 270 000 \$ (pour la 1^e phase), à 235 000 \$ (pour la 2^e phase) et 253 000 \$ (pour la 3^e phase).

3. LES RECOMMANDATIONS DU FRAPRU

Le FRAPRU appuie les recommandations du Comité logement Rosemont, soit :

RECOMMANDATION 1

Que le projet de réhabilitation du Centre Raymond-Préfontaine comprenne au moins 40 % DE LOGEMENTS SOCIAUX, soit le même pourcentage que celui des ménages locataires de l'arrondissement vivant sous le seuil de revenu des besoins impérieux, tel que dénombré par la Ville.

Que LA TOTALITÉ de ces logements sociaux soit destinée à des ménages familiaux.

RECOMMANDATION 2

Que le projet de réhabilitation du Centre-Préfontaine comprenne une partie dévolue à un usage collectif accessible à l'ensemble de la population rosemontoise.