



Plan de développement urbain, économique et social (PDUES)

Secteurs Beaumont et Parc et l'avenir des locataires à Parc-Extension

Mémoire du Comité d'action de Parc-Extension

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

4 avril 2013

Le Comité d'action de Parc Extension (CAPE)

Le CAPE est le comité logement du quartier Parc-Extension. Il accueille les locataires qui viennent s'informer de leurs droits et les appuie dans leurs démarches pour faire respecter leur droit à un logement propre à l'habitation.

Il veut aussi être l'un des porte-parole de la population du quartier pour concrétiser le droit pour tous à un logement correspondant à leurs besoins dans le quartier; le Comité d'action fait la promotion du logement social comme la solution idéale pour assurer le contrôle de leurs conditions de logement aux populations plus démunies.

Le CAPE est membre du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE) et est actif au sein de la Coalition Marconi-Beaumont.

Avant-propos

Parc-Extension se décrit régulièrement comme un quartier d'accueil de personnes migrantes dont le territoire est enclavé; doit-on en conclure qu'il est un petit quartier multiethnique fermé sur lui-même et à l'abri de la vie urbaine montréalaise?

Nous pourrions aussi dire qu'il est situé au nord du futur campus Outremont, qu'il compte deux stations de métro, une gare ferroviaire, deux grands pavillons (50000 m²) de l'université de Montréal, plusieurs condominiums et des institutions de santé et de services sociaux. Il est adossé au parc Jarry et une traverse (passage à niveau) permettra aux occupants des condominiums du secteur de Castelnau d'utiliser les services du quartier. Il est important ici de noter que le territoire du quartier n'est pas celui du district électoral de Parc Extension dont les limites excèdent le quartier jusqu'à la rue Casgrain (quartier Villeray) à l'Est.

Bien sûr, le CAPE appréhende que les projets de condominiums dans le secteur de Castelnau et Parc-Extension, l'implantation du campus Outremont et les nouveaux aménagements, pour rendre le quartier plus attrayant, entraînent de fortes pressions sur le marché du logement et contribuent à accélérer le déplacement des ménages locataires les plus vulnérables (hausses de loyer, reprises de logement et conversion en copropriété).

C'est pourquoi, le CAPE profite de cette consultation pour proposer le projet de favoriser le maintien dans le quartier de tous ceux et celles qui veulent y rester et y travailler au développement social de sa population actuelle. S'il y a de nouveaux parcs, des pistes cyclables, des arbres, des emplois de qualité à proximité, des engagements devront être pris pour que ce soient les gens de Parc-Extension qui en bénéficient. Le

CAPE croit que la stabilité dans un quartier est une des conditions pour la participation citoyenne des résidents; le droit à la ville vaut aussi pour les ménages moins nantis.

Ce mémoire présente donc les recommandations du CAPE pour permettre aux locataires à revenus modestes le droit à un logement décent en fonction de leurs revenus à Parc-Extension.

Introduction

Parc-Extension est un quartier densément peuplé. Sa population est multiethnique et est souvent d'arrivée relativement récente. Elle est en processus d'intégration.

Plusieurs ménages sont à bas revenus. Près de 81% des ménages sont locataires.

Le territoire est complètement occupé et ne compte pratiquement plus aucun terrain vacant dont les dimensions pourraient convenir au développement d'un projet de logements sociaux et communautaires de moyenne envergure.

Plusieurs locataires du quartier endurent des conditions de logement très difficiles. Plusieurs logements y sont en mauvais état et sont infestés de vermine, de rongeurs ou de punaises de lit. Les moisissures, les coquerelles et les rongeurs ont d'ailleurs été identifiées, par la Direction de la santé publique de Montréal, comme des facteurs qui nuisaient à la santé respiratoire des enfants de Parc-Extension¹. Par surcroît, en 2006, 18,6% des ménages locataires dépensaient plus de 50% de leur revenu pour se loger.

Le CAPE recommande donc, pour améliorer les conditions de logement de développer suffisamment de logements sociaux et communautaires, qu'un plan d'action public soit mis en place pour assurer la salubrité et la sécurité des logements et diverses mesures pour préserver le stock de logements locatifs et des logements répondant aux besoins des ménages.

Parc-Extension est actuellement en processus de gentrification. Un plan de développement urbain sans intention manifeste de la contenir, pour assurer le maintien dans le quartier de la population qui le désire, met la table aux déplacements des ménages les plus fragiles.

Ce mémoire sur le plan de développement urbain, économique et social des abords du campus Outremont est un appel à la ville de Montréal pour qu'elle profite de cette occasion pour mettre en place des mesures pour le développement social du quartier et contrer les effets de la gentrification sur les ménages les plus vulnérables.

¹ http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-056-8.pdf

LES DEMANDES DU COMITÉ D'ACTION MISES DE L'AVANT DE 2007 À 2012

- un plan d'action pour améliorer les conditions de salubrité et de sécurité des logements;
- des conditions permettant le développement de logements sociaux à Parc-Extension pour répondre aux besoins des 1850 ménages payant plus de 50 % de leur revenu pour se loger et des nombreuses familles. Le développement de 185 logements par année durant 10 ans serait nécessaire pour combler ces besoins. Vu les conditions difficiles du quartier, la ville de Montréal doit se constituer des réserves foncières pour en assurer la réalisation;
- des interventions visant le développement social des résidents à revenus modestes du quartier;
- un processus de consultation préalable et constant auprès de la population et des organisations locales.

Un développement concret de projets de logements sociaux et communautaires

Le logement social répond à des besoins importants à Parc-Extension; en mars 2013, 893 ménages étaient sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Les logements familiaux figurent aussi parmi les besoins évidents, car bien que la taille moyenne des ménages de Parc-Extension soit parmi les plus élevées de Montréal, la taille des logements y est toutefois plus petite que la moyenne montréalaise.

Malgré cela, le développement de projets de logements sociaux et communautaires à Parc-Extension fait face à plusieurs contraintes, dont la rareté de terrains vacants ou d'immeubles à recycler. Les opportunités d'acquérir des immeubles résidentiels à des prix et dans des délais répondant aux règles du programme gouvernemental *AccèsLogis* sont quasi nulles. C'est pourquoi les organismes communautaires d'habitation du quartier se sont concertés pour identifier des avenues possibles et les présenter aux élus de l'arrondissement à l'automne 2011 et à l'hiver 2012.

Outre les quelques sites non résidentiels, les possibilités de développement de logements sociaux résident dans l'acquisition d'immeubles sur le marché pour les rénover ou pour les démolir pour reconstruire. La ville de Montréal peut certainement travailler à retirer du marché des immeubles appropriés au développement de logements sociaux, particulièrement les immeubles insalubres.

La constitution d'une réserve foncière

La constitution d'une banque de sites (réserve foncière) en vue de les céder à des promoteurs de logements sociaux est certainement la garantie de réussite de projets dans les quartiers centraux. En ce moment, des logements de notre quartier sont évacués parce qu'ils étaient dangereux pour la santé et l'intégrité de leurs occupants; d'autres pourraient également l'être dans un avenir rapproché. Un programme facilitant l'acquisition de ce type de bâtiments serait très pertinent.

Des citoyens membres du projet de coopérative d'habitation « *Port d'attache* » sont prêts à relever ce défi. Des organisations comme Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX), Héberjeune, l'OMHM et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) sont aussi présentes dans le quartier.

Le PDUES prévoit « promouvoir auprès de l'agglomération l'acquisition d'un terrain pour garantir la réalisation de logements sociaux et communautaires ». Parc-Extension a toutefois besoin d'un engagement plus ferme de la ville de Montréal pour que soient réalisés des logements sociaux sur son territoire, en réservant des unités comme tout grand projet et en acquérant des immeubles appropriés au développement. Le défi est grand; en 2006, 54.3 % des ménages locataires du quartier avaient un revenu annuel sous le seuil de revenu de besoins impérieux.

La conservation du stock de logements locatifs

Bien que 81% des logements étaient encore locatifs en 2006, le CAPE craint qu'une diminution du parc locatif vienne rendre le quartier moins abordable aux ménages à revenus modestes.

Des convertisseurs de logements en copropriété contribuent à la gentrification en retirant des logements du marché locatif pour les revendre sur le marché des copropriétés. Selon nos constatations, celles-ci se forment souvent en indivision de manière à éviter la réglementation de la Régie du logement et du règlement municipal sur les conversions.

Ces conversions potentielles, qui commencent à être visibles à Parc-Extension, se font, suite à l'évacuation des locataires pour des motifs de réparations majeures ou toutes autres manœuvres pour se débarrasser des locataires. Il est facile d'imaginer la facilité avec laquelle les évacuations peuvent se faire dans un quartier où plusieurs ne connaissent pas les règles en matière de logement ou craignent de les exercer.

La ville de Montréal, qui a le mandat de mise en œuvre du programme de rénovation, et l'arrondissement, qui délivre les permis de rénovation et de démolition, se doivent d'exercer la vigilance nécessaire à la conservation du parc de logements locatifs.

La ville de Montréal devra tenir compte des menaces sur le parc de logements locatifs et sur les locataires. De concert avec le gouvernement, elle devra prendre les dispositions nécessaires pour assurer le droit au logement aux ménages de notre quartier.

Un plan d'action concerté pour l'amélioration de la salubrité et de la sécurité des logements.

Le plan de développement urbain, économique et social fait état de l'entente conclue en 2012 entre l'arrondissement Villeroy-St-Michel-Parc-Extension et la ville centre pour la réalisation d'inspections préventives dans l'arrondissement, dont Parc-Extension.

Cette entente pour réaliser des inspections et faire respecter la réglementation est réaffirmée par le PDUES. Le CAPE considère ce partenariat comme un pas dans la bonne direction et espère que cette intervention portera des résultats à Parc-Extension.

Le CAPE compte sur le plan de développement pour favoriser l'adoption par l'arrondissement de mesures qui faciliteront les recours des locataires au *Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements*. L'accès automatique aux rapports d'inspection par les locataires sans avoir à transiter par les demandes d'accès à l'information, le traitement des signalements de non-conformité par des tiers (services de santé, organismes de quartier, policiers, citoyens), des campagnes d'information plus agressives sont des moyens parmi d'autres pour assurer l'efficacité de ce plan d'action préventive.

Nous profitons de cette consultation pour rappeler que depuis le Forum de quartier sur l'habitation tenu en mai 2006, le CAPE et le RAMPE réclament de l'arrondissement Villeroy/St-Michel/Parc-Extension un plan public d'action et concerté pour l'amélioration des conditions de salubrité. Le plan d'action devrait interpeller des acteurs des milieux de la santé, de la sécurité et des secteurs communautaires. Les objectifs devraient être connus du public.

Le développement social de Parc-Extension

Les mesures les plus efficaces pour contrer la gentrification à Parc Extension sont certainement celles favorisant le maintien dans le quartier de ses résidents. Parmi celles-là, l'amélioration des conditions de vie et l'offre d'opportunités contribuant au développement social de la population du quartier est l'avenue à emprunter pour que les résidents participent et contribuent à l'avenir de leur quartier.

Le maintien du secteur Beaumont comme zone d'emploi répond à cette préoccupation dans la mesure où des stratégies seront mises en place pour que la zone offre des

opportunités d'emploi aux résidants du quartier et crée un dynamisme qui profitera à Parc-Extension.

L'expérience-pilote visant le soutien aux initiatives du milieu contribuera nous l'espérons, à l'intégration des participants à la vie collective et fournira au milieu les ressources pour permettre à la collectivité d'y contribuer. Nous espérons que cette expérience s'inscrira dans la durée et soit suffisamment soutenue financièrement pour répondre aux besoins de tous les secteurs. Le RAMPE souhaite que l'enveloppe financière proposée soit augmentée à 500 000 \$ pour répondre aux besoins des populations concernées.

Circulation, transport actif, espaces verts et plantation d'arbres

Le plan de développement urbain, économique et social reconnaît l'importance de l'aménagement favorisant le plein air et la convivialité et propose des alternatives au transport motorisé ou privé. Il annonce aussi l'implantation de nouveaux espaces verts. Nous espérons que ces améliorations le seront pour bénéficier surtout aux résidants actuels du quartier.

La perte d'une partie (929m²) de l'espace vert (parc ou jardins collectifs) prévu sur l'avenue de l'Épée au profit de Vidéotron est décevante. Nous espérons que le vœu de Montréal de rétrocéder cette perte de terrain à un autre projet à vocation sociale (logement social, parc, équipement collectif etc.) dans une autre partie du quartier sera respecté.

La circulation sur les rues Ogilvy et Hutchison aux alentours du site de la gare Jean-Talon est problématique, peu fluide et peu confortable pour les piétons et les cyclistes en particulier. Quelques organisations, dont le RAMPE et Vrac-environnement (Quartiers verts et en santé), ont travaillé à analyser ce secteur et à préparer des solutions de remplacement au plan actuel de circulation. Le CAPE espère que les organisations intéressées seront consultées avant de poursuivre tout développement comme le lien Ogilvy/de Castelnau par exemple.

Contre la gentrification par le développement social, une démarche de participation.

Le CAPE croit que la démarche pour élaborer le PDUES a été intéressante vu que celle-ci s'est faite en amont de la conception du plan lui-même. Le CAPE en profite pour signaler le travail de quartier de la Coalition Marconi Beaumont qui a stimulé la participation de centaines de citoyens dans les mois précédant la démarche participative de la firme Acertys. Des assemblées publiques ont informé les résidants des quartiers

environnants des enjeux sociaux et de la situation de l'emploi; une centaine de personnes ont exploré le terrain au cours d'une « marche de Jane » le 2 mai 2012.

Nous espérons que le plan puisse aussi être réévalué au fil des années à la lumière des effets du développement urbain sur les ménages les plus vulnérables. Le CAPE est membre du Regroupement en aménagement de Parc-Extension. Le RAMPE rendra publique lors de cette consultation sa disposition à participer conjointement avec les acteurs intéressés dont la ville Montréal et le futur comité de suivi à la mise en œuvre du PDUES

Conclusion

Un environnement propice à la gentrification se dessine à Parc-Extension. L'élaboration du plan de développement urbain, économique et social et les décisions municipales devront tenir compte de ce facteur pour intégrer la lutte aux inégalités sociales aux orientations à donner au développement de Parc-Extension.



Recommandation du Comité d'action de Parc-Extension

- 1- Contre les effets de la gentrification par un engagement à agir sur le quartier de manière à garantir le maintien dans le quartier des ménages à revenus plus modestes.
- 2- Assurer le maintien des résident-e-s dans leurs logements et/ou dans leur quartier par des mesures favorisant l'offre de logements à bas loyer pour les ménages à revenus modestes.
- 3- Assurer le développement de logements sociaux et communautaires suffisants pour les ménages dont les familles qui en ont besoin. En 2006, 5256 ménages (sur 9680 ménages locataires) avaient un revenu annuel sous le seuil de revenu de besoins impérieux.
- 4- Pour garantir ce développement, la ville de Montréal doit acquérir des sites afin de constituer une réserve foncière appropriée au développement de projets de logements sociaux. La ville de Montréal doit prendre des mesures pour que soient retirés du marché des logements délabrés et insalubres et convertis en logements sociaux.
- 5- La Ville doit prendre des mesures pour la conservation du parc de logements locatifs et interpellé le gouvernement à ce sujet.
- 6- La ville de Montréal et l'arrondissement Villeray-/St-Michel/Parc-Extension entreprendront au cours de l'année des inspections préventives pour faire respecter le règlement sur la salubrité et la sécurité des logements. L'arrondissement pourrait en profiter pour mettre en œuvre un plan public et concerté d'action pour l'amélioration des conditions d'entretien des logements à Parc-Extension et introduire des modifications aux façons de faire régulières pour permettre aux locataires de mieux se protéger.
- 7- L'expérience-pilote visant le soutien aux initiatives du milieu ne peut être la seule mesure pour favoriser le développement social. L'accès à un logement adéquat et à un emploi de qualité en sont des conditions importantes. L'exercice de lier l'aménagement d'un territoire au développement social de celui-ci doit se poursuivre en favorisant la participation des populations et des organisations concernées comme le RAMPE.
- 8- Comme la stratégie d'inclusion de logements est inopérante à Parc Extension, la ville de Montréal se doit de définir une stratégie pour développer de nouveaux logements sociaux à Parc-Extension.