



Habitations populaires de Parc Extension

De l'habitation  
à dimension humaine

## Mémoire déposé dans le cadre de la

**Consultation publique sur le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) du secteur Marconi, Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau**

**Montréal, le 4 avril 2013**  
**[www.hapopex.com](http://www.hapopex.com)**

BUREAU DE LA DIRECTION :

8035 Bloomfield # 16  
Montréal (Québec)  
H3N 2H7

514-996-6004

[www.hapopex.com](http://www.hapopex.com)

## **Introduction**

Les Habitations populaires de Parc Extension (HAPOPEX) ont été fondées en 1995 par le Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE) afin d'assurer le développement et la gestion de logements communautaires dans le quartier.

Depuis 1995 à titre d'OBNL pour l'ensemble du quartier, les Habitations populaires de Parc Extension ont assuré le développement de 161 nouveaux logements communautaires. Il s'agit de la très grande majorité des nouveaux logements sociaux développés dans le quartier pendant cette période.

Nous sommes membres du Regroupement en aménagement de Parc Extension et participons activement sur l'ensemble des dossiers portant sur l'habitation dans le quartier.

## **Les objectifs des Habitations populaires de Parc Extension (HAPOPEX)**

En somme, les Habitations populaires de Parc Extension visent cinq objectifs:

- Développer des habitations communautaires à l'intention de la population locale.
- Acquérir, transformer et gérer des immeubles résidentiels dans le but d'améliorer les conditions des logements dans le quartier Parc Extension.
- Offrir en location des logements ou des chambres de bonne qualité à des personnes à revenu faible ou modeste.
- Faciliter l'accès à des personnes vulnérables aux différentes ressources d'aide du quartier.
- Favoriser l'intégration sociale des personnes et familles démunies.

## **c) Acquisition, rénovation et gestion d'immeubles**

HAPOPEX fait de l'acquisition, de la rénovation et de la gestion de bâtiments résidentiels.

Nous sommes actuellement propriétaires de 11 immeubles dans le quartier représentant 8 projets d'habitation communautaire pour un total de 114 logements. De plus, nous gérons deux bâtiments additionnels appartenant à la SHDM totalisant 32 unités.

Le dernier projet ajouté en 2008 au parc de logements d'HAPOPEX est le 8035 Bloomfield. Ce projet est dédié aux personnes seules et vulnérables et ses 15 logements sont subventionnés. Ce projet bénéficie aussi d'un programme de soutien communautaire avec une intervenante de milieu qui vient en aide aux locataires.

## **d) Volet social et communautaire**

Les Habitations populaires de Parc Extension offrent à ses locataires un volet d'activités communautaires. De plus, dans le cadre d'un projet pour personnes vulnérables, nous offrons aussi un soutien social par le biais d'une intervenante de milieu.

## **Le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES)**

En ce qui a trait au projet du plan de développement urbain, économique et social (PDUES), nous avons trouvé l'exercice de consultation menant à son élaboration globalement positif en permettant d'adresser différents aspects des besoins et des préoccupations des populations habitant le territoire couvert par le plan.

Par contre, nous sommes particulièrement déçus par l'intention du plan de miser sur le développement d'un seul projet de logements communautaires sur le territoire. Il est évident pour nous, que Parc Extension a des besoins criants en matière de logements communautaires qui ne sont pas identifiés dans le plan et auxquels on ne peut répondre avec un seul projet (évidemment, si Parc Extension se retrouvait le quartier bénéficiant du projet prévu).

Notre présent mémoire se veut une réflexion critique sur le PDUES surtout à l'égard du manque de vision et d'engagement sur la question des logements communautaires.

### **Quelques caractéristiques du quartier à travers le temps**

Parc Extension se distingue comme quartier d'accueil et de passage notamment pour des populations nouvellement installées au pays. Ces populations sont largement immigrantes avec grande diversité ethnique et linguistique

Le quartier est aussi caractérisé par une grande densité de population sur un petit territoire de 1.4km<sup>2</sup> donnant 21,000 habitants km<sup>2</sup>

Il faut souligner que la majorité de sa population vit sous le seuil de la pauvreté (52%) et plus de 40% des ménages consacrent au moins 30% de leur revenu mensuel aux coûts du logement.

De plus, une portion importante des ménages est constituée de familles nombreuses avec 3+ enfants (souvent en bas âge) qui nécessite des logements de plus grande taille qui sont en manque dans le quartier.

Un autre élément de notre réalité locale est que près de 50% (+-) de la population déménage aux 5 ans. Cette situation est largement le résultat de la qualité et de la petite taille de la plupart des logements en fonction des besoins des ménages que l'on retrouve sur le territoire.

### **Quelques caractéristiques du logement à Parc Extension**

Il est important à ce stade de souligner quelques éléments principaux de la réalité du secteur de l'habitation dans le quartier de Parc Extension.

Nous retrouvons plus de 75% du territoire dédié à la fonction habitation. Plus de 80% des logements construits avant 1971 (la plupart entre 1945 et 1970). Le quartier compte environ 12 000 logements où la typologie favorise des logements de plus petite taille (4 ½, 3 ½ 2 ½ et studios).

Parmi les habitants du quartier, 81% des habitants sont des locataires (2006). De ces derniers, 41% des ménages consacrent 30% ou plus de leur revenu aux coûts du logement

Le quartier est aussi marqué par un besoin évident de rénovation de son stock de logement avec 29 % des logements nécessitent des réparations mineures et 12 % des réparations majeures. (2006 CLSC).

Un fait important est que seulement 5.3% du parc des logements se retrouve dans la catégorie du logement social.

### **Répartition des logements sociaux, communautaires et coopératifs dans le quartier**

|  |  |
|--|--|
| 8 HLM dont 3 bâtiments pour personnes âgées représentant 237 logements et 87 unités pour familles pour un total de : | 324 unités   |
| 1 OBNL – HAPOPEX (13 immeubles)  | 161 unités   |
| 1 PAPA   | 62 unités  |
| 4 coopératives d'habitation  | 95 unités  |
| Grand total de :   | 642 unités (5.3% de l'ensemble du parc de logements) |

### **Problématiques historiques du logement locatif**

Quand nous portons notre regard sur l'évolution du secteur du logement locatif dans le quartier ce que nous remarquons sont en premier lieu sont des problématiques qui persistent et dans plusieurs cas s'aggravent.

À titre d'exemple, nous avons un faible développement de logements sociaux et communautaires depuis les années 80.

Nous constatons un mauvais entretien des bâtiments résidents notamment avec 6 ou plus logements. En particulier, la présence de vermine et de moisissures constitue un problème qui s'est aggravé au fil des années. Des problèmes importants de logements insalubres persistent avec certains propriétaires notoires.

Il existe un surpeuplement dans certains logements dû au manque de grands logements pour accommoder les familles du quartier.

De plus, depuis 2005 nous remarquons une tendance de développement de condominiums sur le territoire qui inquiète (par exemple les condos de la gare 200 unités et des nouveaux projets de condos au long de Beaumont dans le sud du quartier).

### **Enjeux principaux actuels**

Il y a trois enjeux principaux qui nous préoccupent énormément dans le contexte actuel et que le PDUES touche très partiellement.

Premièrement, c'est le besoin pressant de se rattraper comme quartier quant au développement des logements communautaires.

Deuxièmement, c'est d'assurer par diverses mesures des logements dans le secteur locatif qui sont salubres, sécuritaires et abordables

Troisièmement, Il nous faut aussi exercer une grande vigilance par rapport à une gentrification grandissante dans le quartier depuis les dernières années. Une tendance qui sera sûrement accélérée avec le développement du campus Outremont de l'Université de Montréal au sud du quartier et qui risque d'avoir ses plus grands impacts sur nos ménages les plus vulnérables.

### **Conclusion**

Il est évident que le PDUES ne peut répondre à l'ensemble de nos préoccupations. Par contre, le processus de consultation offre une opportunité remettre de l'avant non seulement notre conception des problématiques mais aussi ce que nous espérons seront des réelles pistes de solution pour le développement de logements communautaires décents et abordables pour nos populations.

### **Nos recommandations :**

1) Dans un premier temps, nous voulons apporter notre soutien aux recommandations du Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE) déposées dans le cadre de cette consultation.

Notamment que :

- la Ville de Montréal travaille conjointement avec les instances de concertation locales, dont le RAMPE, pour définir les axes d'intervention et les mises en œuvre du développement des quartiers touchés par le PDUES
- les instances municipales élargissent le comité de suivi mis en place pour inclure les instances de concertation locale dans les quartiers touchés par le PDUES, dont le RAMPE à Parc Extension
- le budget annuel destiné à soutenir les projets de développement social initiés par et pour le milieu soit porté à 500 000\$ par an pour l'ensemble des territoires
- le travail de réaménagement de l'avenue du Parc puisse être fait en étroite collaboration avec les acteurs du milieu, dont le RAMPE qui a déjà une projet de plan de circulation aux abords de la gare Jean-Talon,

- des mesures de désenclavement du quartier soient actualisées, notamment en prolongeant la rue Ogilvy vers l'est (traverses pour pétons et cyclistes).

2) Dans un deuxième temps, nous aimerions aussi mettre l'accent sur le besoin de développer des nouveaux logements communautaires dans le quartier.

Pour ce faire, nous recommandons que la Ville de Montréal assure la mise sur pied des outils d'envergure afin de faciliter ce développement, tel une réserve foncière pour le quartier en prévoyant l'acquisition des emplacements intéressants dans le secteur visé.

De plus, il faudra réserver un certain nombre d'unités pour assurer le développement de nouveaux projets de logements communautaires.

Nous sommes aussi favorables à augmenter le pourcentage de logements communautaires permis dans le cadre de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal à 20% pour le territoire visé par le PDUES et, que cela s'applique à l'ensemble des projets privés et non par projet peu importe leur taille.