



Front d'action populaire en réaménagement urbain

2350 de Maisonneuve Est, # 205, Montréal (Québec) H2K 2E7 | Tél. : 514 522-1010

Télé. : 514-527-3403 | Courriel : frapru@cooptel.qc.ca | www.frapru.qc.ca

**Mémoire présenté
à l'Office de consultation publique de Montréal**

**sur le PDUES des secteurs Marconi-Alexandra,
Atlantic, Beaumont et De Castelnau**

par le FRAPRU

Montréal, le 4 avril 2013

Mémoire du FRAPRU

sur le PDUES des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau

Préambule

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), 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 148 groupes membres, dont 70 sont situés à Montréal.

Introduction • Les choix incongrus de la Ville

Le FRAPRU constate que le PDUES proposé par la Ville de Montréal pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, offre bien peu d'espoir aux ménages résidant dans les quartiers limitrophes du campus; il ne permettra pas de régler les graves problèmes de logement qui y sévissent depuis trop longtemps et qui sont connus de tous.

De fait, la Ville reconnaît que « le territoire jouxte l'un des quartiers les plus densément peuplés et les plus pauvres au pays où les besoins en logements sociaux et communautaires sont criants » et où « une proportion considérable de ses ménages dispose de ressources inférieures au seuil de revenu de besoins impérieux pour vivre et se loger. »¹

Elle reconnaît également que « le territoire et les quartiers avoisinants ne comportent que très peu de sites susceptibles d'accueillir des projets assujettis à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels ». ² Par ailleurs, à en croire les instances municipales, il s'y développera environ 1500 unités d'habitation, en tout et partout, au cours des 15, voire des 20, prochaines années.

¹ Ville de Montréal; *Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau — Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) / Projet*; Décembre 2012; p. 52 < <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P69/3a.pdf>>.

² Idem ; p. 53.

La Ville prend également acte des problèmes graves de surpeuplement et de salubrité, qui y sont vécus, et que le marché locatif y est très serré et le restera sans doute au cours des prochaines années.

Selon le FRAPRU, il ne faut pas sous-estimer l'impact d'un projet d'une telle envergure, même s'il offre un potentiel de développement résidentiel plutôt modeste. Il ne manquera pas de provoquer des pressions sérieuses sur le marché immobilier environnant, notamment en matière d'habitation. Il faut prévoir des hausses importantes des valeurs foncières, des taxes et des loyers résidentiels et commerciaux. Il faut aussi anticiper un changement profond de l'offre de services, qui seront de moins en moins adaptés aux besoins de la population traditionnelle, plus pauvre, mais de plus en plus aux besoins des nouveaux résidents et de ceux qui viendront y travailler, qui seront vraisemblablement beaucoup plus fortunés. Ce sont les conséquences observées de ce type de développement, auxquelles les populations traditionnelles de plusieurs quartiers anciens de Montréal, comme Centre-Sud, Saint-Henri, Hochelaga-Maisonneuve et Villeray, ont goûté au cours de la dernière décennie.

Malgré tout cela, pour répondre aux besoins de la population très mal-logée du territoire visé par le PDUES et faire face aux effets pervers d'un projet aussi colossal, Montréal n'envisage, dans son Plan, que l'application... de la Stratégie d'inclusion !?... Et sans doute pour faire bonne figure, elle prévoit acquérir des terrains pour qu'on puisse réaliser les quelque 15 % de logements sociaux que la Stratégie recommande, sur l'ensemble des produits résidentiels qui seront construits, soit 225 logements coopératifs et sans but lucratif.

C'est peu, vraiment trop peu, d'autant que la Ville se promet aussi de soutenir l'accession à la propriété privée dans le secteur. Ce choix stratégique est d'ailleurs surprenant à la lumière des informations fournies par la Direction de l'habitation de la Ville. Celle-ci constate en effet qu'entre 2001 et 2010, « le prix (des copropriétés divisées) a progressé davantage dans les quartiers avoisinant le campus (excluant Outremont) que dans l'ensemble de Montréal »³; même chose pour les duplex⁴ et les triplex⁵.

³ Ville de Montréal; Direction de l'habitation; *Plan de développement urbain, économique et social des abords du campus Outremont — Quelques données sur les besoins en logement social et communautaire et sur le marché de l'habitation*; Juin 2011; p. 5; <<http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P69/3e.pdf>>.

⁴ Idem ; p. 7.

⁵ Idem ; p. 8.

Selon le FRAPRU, cela tends à démontrer, d'une part, que les promoteurs n'y ont absolument pas besoin de subventions pour vendre leurs constructions, et d'autre part, que les condos produits par le secteur privé ne répondent pas aux besoins des familles de ce territoire, vue leur faible capacité de payer, ni même de celles qu'on espère y accueillir.

De plus, le FRAPRU rappelle que le logement social a un effet autrement plus durable et structurant que le privé en matière de logement, puisqu'il n'est pas soumis à la spéculation. Il rappelle aussi que les coopératives et les OBNL d'habitation sont, à toute fin pratique, les seuls qui réalisent actuellement des logements pour les familles, à Montréal... Selon le regroupement, des investissements qui privilégient résolument le logement social seraient plus judicieux.

Que la Ville de Montréal souhaite revitaliser ce secteur et y accueillir notamment des nouveaux ménages, bien. Mais selon le FRAPRU, cela ne doit en aucun cas se faire au détriment des ménages montréalais qui y habitent déjà, ni au détriment de leur droit au logement.

Quelques précisions sur les besoins des locataires qui habitent actuellement dans les quartiers Parc Extension et Villeray

Selon la Ville de Montréal, les quartiers Parc Extension et Villeray comptent, en proportion, davantage de ménages locataires que la municipalité : 80 % dans Parc Extension, 75 % dans Villeray, contre 66 % pour tout le territoire de la Ville.⁶ Elle note également qu'en 2005, 54 % des ménages locataires de Parc Extension avaient un revenu sous le seuil de revenu de besoins impérieux; pour tous les quartiers avoisinant le campus, la Ville dénombre pas moins de 14 655 ménages ayant des revenus sous le seuil de revenu de besoins impérieux.⁷ Rappelons que pour ces ménages, cela se traduit concrè-

⁶ Ville de Montréal; Direction de l'habitation; *Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel– Parc-Extension*; Mai 2009; <http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/Profil_Villeray_St_Michel_PExtension_Mai_2009.pdf>.

⁷ Ville de Montréal; Direction de l'habitation; *Plan de développement urbain, économique et social des abords du campus Outremont — Quelques données sur les besoins en logement social et communautaire et sur le marché de l'habitation*; Juin 2011; p. 3; <<http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P69/3e.pdf>>.

tement par l'incapacité de répondre à l'ensemble de leurs besoins les plus essentiels; ainsi, pour payer le loyer, il faut couper dans la nourriture et pour payer le chauffage, il faut couper dans les médicaments et les fournitures scolaires des enfants.

Du côté du prix des logements, l'écart se creuse entre l'île et les quartiers visés par le PDUES. Entre 2001 et 2010, le coût moyen des loyers a augmenté de 169 \$ par mois sur l'île. Or, durant la même période, le coût du loyer moyen a augmenté de 215 \$ dans les quartiers avoisinant le campus.⁸

Enfin, mentionnons qu'au 28 février 2013, l'Office municipal d'habitation de Montréal dénombrait sur sa liste d'attente pas moins de 3360 ménages inscrits pour un HLM qui provenaient de l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc Extension. Or, la Société d'habitation du Québec indiquait en 2011 qu'il faut attendre plus de 5 ans, à Montréal, pour accéder à un tel logement.⁹

Les recommandations du FRAPRU

Compte tenu de la faiblesse des moyens proposés pour résoudre les problèmes existants de logement sur le territoire visé par le PDUES et pour garantir le maintien des ménages locataires dans leur milieu, à proximité de leurs réseaux d'entraide, le FRAPRU estime qu'adopter ce Plan tel quel serait une grave erreur. S'il était mis en œuvre dans sa forme actuelle, on finira par chasser les ménages locataires de ces quartiers anciens de Montréal.

L'organisme est aussi d'avis que pour contrer les effets pervers d'un tel développement immobilier sur les populations locales mal-logées, il faut imposer et soutenir beaucoup plus vigoureusement le développement de logements coopératifs et sans but lucratif, seuls types d'habitations pouvant répondre aux besoins et pouvant résister, de manière durable, aux pressions inflationnistes sur les loyers.

⁸ Idem; p. 10.

⁹ Sources : Office municipal d'habitation de Montréal (2013/02/28) *L'habitation en bref — 2011* (SHQ)

Conséquemment, le FRAPRU fait les recommandations suivantes :

RECOMMANDATION 1

Que la Ville de Montréal se donne pour objectif de réaliser au cours des 5 prochaines années au moins **3665 logements sociaux** sur le territoire visé par le PDUES et aux abords, afin de répondre aux besoins les plus pressants, c'est-à-dire pour le quart des ménages locataires des quartiers avoisinant le campus qui ont des revenus sous le seuil de revenu de besoins impérieux.

Et pour garantir ce développement, que la Ville de Montréal constitue une **réserve foncière**, en achetant et en réservant des **terrains** et des **bâtiments** pour les futurs projets d'habitation sociale.

RECOMMANDATION 2

Pour **protéger le parc de logements locatifs actuel** dans les quartiers avoisinant le campus, que la Ville prenne des mesures appropriées et interpelle le gouvernement du Québec à ce sujet, afin, notamment, de **contrer plus efficacement les conversions en condos, les transformations et le délabrement programmé** des logements locatifs pour les remplacer par des condos.

Dans le même sens, que la Ville de Montréal et l'arrondissement Villeray-/St-Michel/Parc-Extension entreprennent, au cours de l'année, des **inspections préventives** pour faire respecter le règlement sur la salubrité et la sécurité des logements et qu'ils sévissent auprès des propriétaires délinquants, allant s'il le faut, jusqu'à la **saisie des immeubles délabrés** où la santé et la sécurité des locataires sont menacées.