



**Le projet résidentiel des Ateliers de Castelnau :  
AUCUNE AVANCÉE EN MATIÈRE DE LUTTE À LA PAUVRETÉ  
Conseil communautaire Solidarités Villeray**

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation de  
l'Office de consultation publique de Montréal**

**Mars 2014**

Le **Conseil communautaire Solidarités Villeray (CCSV)** est un regroupement multisectoriel d'organismes communautaires du quartier Villeray, **voué à la lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales ainsi qu'à la consolidation et le développement du mouvement communautaire local.**

Le CCSV regroupe 18 groupes d'action communautaire autonome dans le quartier; de plus le CCSV anime la Table de quartier, participe activement à la Table logement du quartier et est membre de la Coalition Marconi-Beaumont, une coalition de groupes communautaires des quartiers touchés par le PDUES. Dans Villeray, le CCSV est le porte-parole du mouvement communautaire, en particulier en ce qui concerne les projets structurants ayant un impact sur l'ensemble du quartier. Dans le cadre de son mandat de faire connaître les besoins des ménages les plus démunis du quartier, le CCSV souhaite interpeller les membres de la Commission sur quatre aspects du projet les Ateliers de Castelnau:

- **la quantité négligeable de logements sociaux**
- **l'insuffisance de logements familiaux dans la coopérative d'habitation**
- **la qualité de vie dans le secteur du PDUES**
- **la nécessité de prévoir des espaces communautaires dans le secteur Castelnau**

### **LA QUANTITÉ NÉGLIGEABLE DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Le projet immobilier à l'étude prévoit la construction de 369 unités résidentielles dont 54 logements sociaux et communautaires. Contrairement au projet du 7400 St-Laurent qui ne comportait que des unités de condos de luxe, cette fois, la ville a décidé d'appliquer la stratégie d'inclusion, laquelle stipule que tout projet de construction de 200 unités résidentielles et plus, doit inclure sur le site 15% de logements sociaux et communautaires. Cette mesure permet de créer un bassin de logements répondants aux besoins de la population la plus démunie. D'entrée de jeu, le CCSV se réjouit de l'application de la stratégie d'inclusion dans ce projet considérant que toute dérogation à des répercussions dramatiques en termes de mixité sociale. Cela étant dit, le CCSV fait le constat que cette politique est insuffisante pour répondre aux besoins des ménages de Villeray. Selon notre analyse, le pourcentage de logements sociaux est trop bas.

Le quartier Villeray compte un bassin important de locataires, en effet 74% des ménages sont locataires. Parmi ce groupe, 37% de ces ménages consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger et 17% en consacre plus de 50%. Ces taux d'effort élevés pour se loger minent la qualité de vie de ces ménages qui n'ont plus assez d'argent pour combler leurs autres besoins de base (alimentation, vêtements, loisirs, culture, etc.) Tous les jours, les groupes du quartier sont en mesure de constater les conséquences directes pour les personnes à faible revenu, de consacrer une part disproportionnée de leur revenu mensuel au paiement du loyer (problématiques de santé mentale, insécurité alimentaire, etc.). Aussi, les organismes membres du CCSV sont très

préoccupés par la situation du logement dans notre quartier, constituant un aspect déterminant des conditions de vie de la population.

Pour le CCSV, il ne fait aucun doute que le logement social constitue une solution efficace de lutte à la pauvreté. Or, le pourcentage réels de logements sociaux dans le projet à l'étude est très bas. Parmi les 15% de logements sociaux, seulement la moitié sont des logements subventionnés à 25% du revenu, l'autre moitié comprend des logements dont le coût est fixé à 95% de loyer médian. Les ménages les plus démunis n'ont pas accès à ces logements. Pire, le développement de projets résidentiels tels que celui du 7400 St-Laurent et celui à l'étude, les Ateliers de Castelnau, contribue à aggraver l'appauvrissement des locataires en faisant une pression à la hausse sur les loyers du secteur. Aussi, afin d'atténuer les effets de l'embourgeoisement du quartier, le CCSV demande que le développement de ce projet résidentiel prévoie au moins 30% de logements sociaux.

Enfin, même en augmentant l'offre en logements sociaux, la question du logement serait loin d'être réglé mais au moins le développement de ce projet résidentiel ne viendrait pas aggraver la situation. Rappelons ici que le nombre de ménages se trouvant sur la liste d'attente pour une habitation à loyer modique (HLM) et sur la liste de requérant-e-s de l'Association des locataires de Villeray, est d'environ 3500 personnes.

**Nous demandons donc aux commissaires de recommander que le projet ait au moins 30% de logements sociaux.**

**Afin de répondre aux besoins des ménages de Villeray, en particulier ceux à faible revenu, nous demandons également aux commissaires de faire des recommandations afin de prévoir des réserves foncières pour le développement de logements sociaux dans le secteur du PDUES.**

### **L'INSUFFISANCE DE LOGEMENTS FAMILIAUX DANS LA COOPÉRATIVE D'HABITATION**

Les condominiums constituent aujourd'hui l'essentiel du marché résidentiel en développement. Les appartements construits sont de petites dimensions et dans notre arrondissement (Villeray/ Saint-Michel/ Parc Extension), où l'on retrouve de nombreuses familles immigrantes, seulement 2 % des logements de deux chambres à coucher sont vacants et à peine quatre sur un millier le sont en ce qui concerne les logements de trois chambres à coucher et plus. Il devient de plus en plus difficile de trouver un appartement convenable et à un prix raisonnable pour les familles, en particulier les familles immigrantes.

Dans le projet soumis à l'étude, 17% des unités résidentielles doivent être des logements familiaux, c'est-à-dire des logements d'au moins trois chambres à coucher. Cette mesure vise notamment à garder les familles dans le quartier. Or, cet impératif de construire des logements familiaux ne s'applique pas à chacun des volets du projet. Par exemple, le GRT qui construit la coopérative d'habitation n'a aucune obligation quant à la typologie des logements. Aussi, afin de rentabiliser le projet, la coop pourrait ne contenir qu'un seul logement familial! Sans une obligation ferme d'inclure les logements familles dans le logement social, les 17% de grands logements pourraient être vendus à des ménages plus riches et sans enfants. En effet, pour ces unités de condos dits familiaux, il n'y a aucun critère de sélection préalable à la vente. On risque ainsi de voir une mesure de rétention des familles ne pas avoir l'impact espéré.

Pour répondre aux besoins des familles les plus démunies de Villeray, il est impératif de prévoir au moins 17% des logement familiaux dans le projet de coopérative. En effet, 50% de la liste des requérantEs (pour du logement social) de l'Association des locataires de Villeray sont des familles. Le projet dans sa mouture actuelle ne répond pas aux attentes mêmes du PDUES.

***Nous demandons donc aux commissaires de recommander d'inclure 17% de logements familiaux dans le projet de coopérative d'habitation.***

## LA QUALITÉ DE VIE DANS LE SECTEUR DU PDUES

Les membres du CCSV sont également préoccupés par l'augmentation de la circulation automobile dans le secteur de Castelnau. Cette augmentation proviendra, d'une part, de l'ajout de 250 emplacements de stationnement souterrain dans le projet Ateliers de Castelnau, en plus des 350 déjà prévus dans le complexe de condominiums du 7400 St-Laurent. D'autre part, il y aura augmentation de la circulation automobile à cause de la création d'un passage , à travers la ligne de chemin de fer, reliant la rue de Castelnau et la rue Ogilvy, à Parc-Extension. Cela risque de constituer une nuisance dans la mesure où ce nouveau lien pourrait être utilisé en tant que passage de contournement pour les automobilistes à la recherche d'un raccourci.

Le CCSV appuie la formation d'un passage permettant de désenclaver le quartier Parc-Extension mais recommande un passage exclusivement piétonnier et cycliste. D'autre part, afin de prévenir les îlots de chaleur, le passage, à l'exception de la piste cyclable et de l'allée piétonnière, devrait être recouvert d'un tapis végétal. Cette mesure permettrait à la fois d'éviter un afflux de voitures dans le secteur et protéger la quiétude résidentielle tout en luttant contre la mauvaise qualité de l'air. La végétalisation du lien entre les rues Ogilvy et de Castelnau contribuerait en partie à diminuer la fréquence, la durée et l'intensité des vagues de chaleur accablantes qui sévissent en milieu urbain et menacent la santé des très jeunes enfants, des personnes âgées et des personnes atteintes de maladies chroniques.

**Nous demandons donc aux commissaires de recommander que le projet fasse une place exclusive au transport actif et piétonnier, dans l'aménagement du lien entre les rues Ogilvy et de Castelnau.**

### **PRÉVOIR DES ESPACES COMMUNAUTAIRES DANS LE SECTEUR CASTELNAU**

Le secteur de Castelnau a perdu un grand nombre de locaux utilisés par le mouvement communautaire. Mentionnons la transformation du Centre 7400, qui accueillait quelques dizaines d'organismes communautaires, en complexe de condominiums de luxe et la fermeture du bâtiment situé au 65, rue de Castelnau Ouest qui accueillait aussi plusieurs organismes communautaires. Pour le CCSV, il ne fait aucun doute que le PDUES doit prévoir des espaces communautaires dans le secteur environnant.

Ainsi, il serait souhaitable de développer un projet collectif visant l'achat d'un bâtiment pouvant accueillir des organismes communautaires du quartier. Bien sûr, cette perspective exige que les éluEs et les instances municipales renoncent à offrir du financement par projets dans le secteur du PDUES mais développent avec le CCSV un projet concerté ayant une envergure et une portée plus grande. On abandonnerait ainsi le financement limité dans le temps de petits projets qui, le plus souvent détournent les organismes communautaires de leur mission, en favorisant plutôt une intervention structurante dans le développement social du territoire et une consolidation à long terme de l'action communautaire.

**Nous demandons donc aux commissaires de recommander qu'un fonds soit prévu pour le développement d'un projet structurant pour le quartier, notamment l'achat d'un bâtiment à vocation communautaire.**

Nous vous remercions de votre attention.

Conseil communautaire Solidarités Villeray

## **MEMBRES DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SOLIDARITÉS VILLERAY**

1. Association coopérative d'économie familiale du Nord de Montréal (ACEF du Nord)
2. Association des locataires de Villeray (ALV)
3. Bureau de ressource des assisté-e-s sociaux de Villeray (BRAS Villeray)
4. Centre d'alphabétisation de Villeray, La Jarnigoine
5. Centre des femmes d'ici et d'ailleurs (CFIA)
6. Centre d'orientation et de prévention de l'alcoolisme et de la toxicomanie latino-américain (COPATLA)
7. Espace-Famille Villeray
8. Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)
9. Journal communautaire Le Monde
10. La Maison de quartier Villeray (MQV)
11. La Maison des Grands-Parents de Villeray (MGPV)
12. Les déprimés anonymes
13. Maison multiethnique Myosotis
14. Motivation Jeunesse 16-18
15. Mouvement contre le viol et l'inceste
16. Organisation populaire des droits sociaux - Région de Montréal (OPDS)
17. Pastorale sociale de Villeray
18. Patro le Prévost