



Le projet résidentiel des Ateliers de Castelnau : un projet qui soulève des questionnements en matière de lutte à la pauvreté

Regroupement pour le développement de Villeray

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

Mars 2014

Le **Regroupement pour le développement de Villeray** est un regroupement multisectoriel et inter réseau du quartier Villeray. Sa mission est de *regrouper les divers acteurs dans le but de favoriser le développement du quartier Villeray dans une vision d'amélioration de la qualité, des conditions et du cadre de vie des citoyennes et citoyens*. Dans cette structure de concertation, l'ensemble des délégués des organismes communautaires, culturels, économiques, de loisirs, du secteur associatif et institutionnel, implantés dans le quartier Villeray, ainsi que les élus locaux, se regroupent dans une assemblée générale annuelle dans laquelle sont élus, par collège électoral, jusqu'à 19 membres du **Comité de coordination**. Ce Comité de coordination a le mandat d'appliquer les orientations adoptées en AGA tout en traitant les nouveaux sujets qui peuvent avoir une influence sur la population du quartier. Lors d'une rencontre régulière, les membres du Comité de coordination ont décidé d'interpeller les commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal sur les quatre aspects suivants en lien avec le projet les Ateliers de Castelneau:

- **le nombre 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 maintenir des zones d'emploi à l'intérieur du PDUES**

LE NOMBRE 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 RDV 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 RDV 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 RDV, 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 RDV 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 de la Table de quartier 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 RDV 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.

MAINTENIR DES ZONES D'EMPLOI À L'INTÉRIEUR DU PDUES

La Table que la densification ne se fasse pas au détriment de la fonction économique qui pourrait se retrouver dans le secteur de Castelnau.

Que les projets développés dans la zone de Castelnau le soient dans un plan d'ensemble qui comprend la totalité de la zone plutôt que d'y aller à la pièce. Le tout de manière à arrimer les différentes fonctions (emploi, résidentiels)

Nous vous remercions de votre attention.

Regroupement pour le développement de Villeray

Membres du comité de coordination 2013-2014
Regroupement pour le développement de Villeray

Membres actifs

- **Conseil communautaires Solidarités Villeray**
Johanne Arnould - Association coopérative d'économie familiale du Nord
Jacques Charland - Déprimés anonymes
Magdoula Oudjit - La Maison de Quartier Villeray
- **Loisirs**
Marcelle Bastien - Centre de Loisirs communautaires Lajeunesse
- **Loisirs**
Manon Éthier-Rollin - Patro le Prévost
- **Associatif**
Gaël Magrini - Espace-Famille Villeray

Membres actifs institutionnels

- **Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension**
Alain Lavoie (développement communautaire)
- **Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension**
Danielle Perreault (sports, loisirs et développement social)
- **Ministère Immigration et Communautés culturelles (MICC)**
Djamel Eddine Hammoum
- **CSSS Coeur-de-l'Île**
Marie-Claude Fournier - services multidisciplinaires et de la santé publique
- **CDEC Centre-Nord**
Jonathan Palardy

Membres associés

- **Bureau du Maire de l'Arrondissement VSP, Mme Anie Samson**
Nawal Bekechi
- **Commissaire scolaire**
Kenneth Georges, Commissaire scolaire Villeray/Petite-Patrie – CSDM
- **Bureau du député provincial de Laurier-Dorion, M. Gerry Sklavounos**
Doris Demers
- **Bureau du député fédéral de Papineau, M. Justin Trudeau**
Maximilien Roy