

Mémoire de la Table sur le logement social de Villeray

**« Les ateliers de Castelneau : un projet qui ne comble pas
les besoins en logement à Villeray »**

Présenté à l'Office de Consultation publique de Montréal

Dans le cadre des Ateliers de Castelneau – 65/85 de Castelneau

Le 10 mars 2014

La Table sur le logement social de Villeray est un comité de travail mis sur pied par le Conseil communautaire Solidarités Villeray en 1998 avec le mandat de voir à la promotion et à la réalisation de logements sociaux construits grâce, en grande partie, au programme AccèsLogis. De plus, cette table sectorielle a la responsabilité de s'assurer que les unités de logement construites répondent aux besoins en logement de la population locale, en particulier la population locataire à faible revenu qui consacre une trop grande part de ses revenus au paiement du loyer. Dans ce sens, la Table sur le logement social de Villeray a défini deux besoins prioritaires pour la population appauvrie du quartier: la construction de logements « familles », comportant 3 à 4 chambres à coucher et des logements pour des ménages composés d'une seule personne (une chambre à coucher).

Notre table est composé de délégué-e-s de l'Association des locataires de Villeray, du Conseil communautaires Solidarités Villeray, des groupes des ressources techniques Bâtir son quartier, C.D.H. et ROMEL.

Les besoins en logement de la population de Villeray

Villeray est un quartier largement composé de ménages locataires, soit 74% des ménages. Une partie significative de ces ménages vivent sous le seuil du faible revenu, soit 47% en 2005. Si l'on considère le taux d'effort (soit le pourcentage du revenu mensuel consacré au paiement d'un logis) pour déterminer la qualité de vie d'une population spécifique, à Villeray nous constatons que 37% des ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu au paiement de leur loyer, et 17% y consacrent plus de 50% de leur revenu mensuel. Ces chiffres nous indiquent qu'une partie significative de notre population voit ses conditions de vie grandement réduites à cause d'un taux d'effort trop élevé. Les ménages vivant cette situation ont donc un besoin impératif d'avoir accès à des logements correspondant à leurs besoins et leur permettant d'amoinrir leur taux d'effort. C'est le logement

communautaire, correspondant aux critères du programme AccèsLogis, qui répond le mieux à ce besoin présentement. Depuis 2002, 613 unités de logement social ont été construites dans Villeray. Si nous saluons cet effort considérable, celui-ci est très loin de répondre aux besoins de la population dans ce domaine. En effet, 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.

Parmi les difficultés rencontrées pour la réalisation de logements sociaux dans le quartier, la rareté des terrains propices à la construction de logements est un enjeu. En effet, Villeray est un quartier densément construit et les terrains disponibles sont rapidement achetés par des promoteurs privés pour construire des condominiums. Le logement social se voit donc confiné à des portions de territoire moins favorables pour la construction de logements (près de lignes de chemin de fer, ou des axes routiers très achalandés, comme l'autoroute métropolitaine) ou se limite à l'achat-rénovation des bâtiments existants (formule qui n'ajoute pas des nouvelles unités de logement locatif au parc existant). Dans ce contexte, il devient impératif, que lorsque des grands projets d'habitation se profilent à l'horizon, ceux-ci considèrent les besoins sociaux en logement.

La table constate également que le programme Accèslogis a certaines limites quant aux grands logements. Effectivement, ce programme n'est pas adapté pour les logements de 3 ou 4 chambres à coucher. On peut le constater dans ce projet qui comprendra peu de logements « familles ». Selon le portrait statistique du CSSS Cœur de l'Île, la proportion de logement de taille dans Villeray dite insuffisante varie de 6,3 % dans Villeray-Ouest à 10,1 % dans Villeray-Est. L'indicateur sur la taille convenable des logements¹ met en relief que la grandeur moyenne des logements

¹ La taille convenable du logement détermine le nombre de chambres à coucher requis pour un ménage compte tenu de l'âge, du sexe et des relations entre les membres du ménage, selon l'enquête des ménages.

ne suffit pas à un nombre important de ménages de grande taille. C'est dire qu'il importe de construire des logements sociaux qui correspondent aux besoins des familles à faible revenu (3 ou 4 chambres à coucher). Le projet actuel des Ateliers de Castelneau comprend 2 logements « famille » dans la portion de logements sociaux, trop peu pour répondre aux besoins des familles de Villeray considérant les ménages en attente d'un HLM et que 50% de la liste des requérant.e.s de l'Association des locataires de Villeray sont des familles.

De plus, avec le projet actuel, seule une minorité des ménages de notre arrondissement pourront se payer un condominium dans ce nouveau complexe de luxe. Nous croyons que la majorité de prochain-e-s acheteurs et acheteuses ne proviendront pas de notre arrondissement, ce qui nous incite à croire que ce développement immobilier ne contribuera pas à améliorer la problématique du logement dans le quartier. Ajoutons à ce projet les 400 unités de condos qui se seront construits dans le cadre du 7400 St-Laurent et la construction des différents projets de condominium dans cette portion du territoire qui favoriseront nullement la dite mixité sociale revendiquée dans le Plan de développement urbain économique et social (PDUÉS). Au contraire, tout ce développement ne fera qu'augmenter la pression sur les hausses de loyers à cause du phénomène de gentrification qu'il induira.

Le marché privé ne règle pas la crise du logement, il l'aggrave. En effet, nous le constatons à tous les jours dans notre pratique, le marché immobilier ne répond d'aucune façon aux besoins sociaux en logements. La recherche effrénée de profit, la spéculation foncière, l'absence d'investissement dans le maintien du parc locatif par les grands propriétaires non-occupants, l'augmentation continue des loyers, la privatisation au plus offrant des biens ecclésiastiques construits grâce à un effort collectif ne sont que quelques aspects qui nous indiquent que le marché, à lui tout seul, ne peut répondre aux besoins sociaux en logement. Il faut une intervention publique.

Outre les problématiques de logement, un dernier constat fait quant au projet des Ateliers de Castelneau est la perte des organismes communautaires qui y logeaient. La Table sur le logement social de Villeray tient à souligner sa préoccupation quant à la perte de ces organismes communautaires sur le dynamisme du quartier et de cette partie du territoire. Il importe d'insérer ce projet de logements sociaux dans une vie de quartier agréable et bénéfique pour la population de ce territoire. La Table sur le logement social de Villeray interpelle les élu-e-s sur cette question et demande le maintien d'un ancrage communautaire dans le projet des Ateliers de Castelneau.

Bref, bien que la Table sur le logement social de Villeray salue le respect de la stratégie d'inclusion dans le projet des Ateliers de Castelneau, ce gain est le résultat des luttes qui ont été menées par la communauté depuis les dernières années. Les besoins de la population de Villeray en logement ne peuvent être comblés que par la stratégie d'inclusion. La Table appelle donc les élu-e-s municipaux à se doter d'une politique de réserve foncière afin de répondre aux réels besoins sociaux des ménages à faible revenu du quartier.

Merci de nous avoir écoutés.

Véronique Houle

Association des locataires de Villeray

Au nom de la Table pour le logement social de Villeray