



MÉMOIRE PRÉSENTÉ
À L'OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS
SUR LE PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL
JUIN 2004

**QUELQUES PROPOSITIONS POUR DU LOGEMENT SOCIAL ET LA PROTECTION DES LOGEMENTS
DANS UN PLAN MONTRÉALAIS D'URBANISME À PARC EXTENSION**

Le comité d'action de Parc Extension (CAPE) est un groupe d'action communautaire qui travaille entre autres à promouvoir l'amélioration des conditions de logement des résidentes et résidents les plus démunis en matière d'habitation du quartier Parc Extension. C'est pourquoi, il n'insistera que sur des mesures et des préoccupations concernant l'habitation; il est évident que le développement de nouveaux logements sociaux, l'accès à des logements adéquats, accessibles et de qualité pour tous les montréalais et le maintien dans les lieux et dans le milieu constitueront l'essentiel de ses propositions.

Le CAPE est membre de 2 regroupements nationaux dont le Front d'action populaire en réaménagement urbain et du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec et il est membre au niveau local du RAMPE (Regroupement aménagement de Parc Extension).

Il se fera donc l'écho de préoccupations partagées par d'autres comités logements de Montréal ainsi que de celles d'organismes de Parc Extension intéressés par l'aménagement du quartier (Rampe).

Au niveau montréalais, le Comité d'action de Parc Extension appuie donc les recommandations appuyées par les groupes logement de Montréal réunis à l'initiative du FRAPRU.

Ces groupes logement considèrent que le plan d'urbanisme doit reconnaître l'ampleur des besoins en habitation des ménages montréalais à faible et modeste revenu et aussi reconnaître l'importance du maintien dans leur milieu. Ce plan d'urbanisme doit reconnaître que le logement social permet de répondre aux besoins des ménages et d'atteindre l'objectif de maintien dans le milieu.

Pour ces groupes, la Ville de Montréal donc se donner comme priorités dans le plan d'urbanisme :

1. de réaliser 35 000 logements sociaux de type HLM, coopératif et sans but lucratif entre 2004 et 2014. Parc Extension devra bénéficier d'un parc de logements à la mesure de ses besoins.
2. de réclamer les amendements requis à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de même qu'à la Charte de Montréal afin que les arrondissements puissent mettre en place une réglementation obligeant l'inclusion d'une part significative de logements sociaux dans tout nouveau projet résidentiel privé d'importance

3. de réserver ses terrains prioritairement pour le développement de logements sociaux et de reconstituer sa banque de terrains pour cet usage en envisageant le recours à l'expropriation lorsque la situation l'exige.
4. de réserver les sommes nécessaires à la décontamination des sites destinés au développement de logements sociaux.
5. de protéger le parc existant de logements locatifs en interdisant totalement la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos) lorsque l'accessibilité de logements locatifs abordables est critique.
6. d'interdire l'usage de fonds publics pour soutenir la construction de condos ou la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos).

Le comité d'action de Parc Extension est d'avis que le maintien dans le milieu est mieux assuré lorsque le droit au maintien dans les lieux des locataires est aussi garanti par les interventions municipales concernant la livraison de permis de rénovations, de démolition, de subdivision, d'agrandissement et de changement d'affectation qui tiennent réellement compte de ce droit.

Le CAPE croit aussi que la Ville de Montréal doit aussi veiller à ce que tous les logements de tous les arrondissements de Montréal soient en bon état d'habitabilité. Il doit voir à ce que le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (code du logement) soit appliqué dans tous les arrondissements et devra s'assurer que tous les arrondissements puissent bénéficier de suffisamment de ressources pour le faire respecter. Des programmes de mise aux normes et de prise en charge sociale des secteurs les plus dégradés devront être élaborés pour que tous les secteurs résidentiels aient une bonne qualité de milieu de vie.

LE QUARTIER PARC EXTENSION: UN MILIEU DE VIE

Comme Parc Extension est un quartier d'un arrondissement de la Ville de Montréal, il est peut-être important de s'attarder sur quelques statistiques et caractéristiques de Parc Extension.

En voici quelques unes basées sur le recensement 2001 (des plus complètes seront jointes en annexe)

POPULATION

- 31399 personnes habitent et vivent Parc Extension
- Il y avait une densité de 18802 personnes au Km²
- Sur les 11930 ménages, 5975 ménages sont familiaux

LES DONNÉES ÉCONOMIQUES

- Le revenu moyen des ménages étaient de 28786\$ en 2001
- 52,1% des ménages étaient à faible revenu
- 1 personne sur 5 était en chômage en 2001

IMMIGRATION

- 62% de la population était immigrante dont 28% l'était depuis moins de 5 ans

LOGEMENT

- 11930 ménages vivaient à Parc Extension en 2001 dont 2210 propriétaires et 9720 locataires (81,5%)
- 51,2% des ménages locataires consacraient en 2001 plus de 25% de ses revenus pour se loger
- 34% des ménages propriétaires consacraient 30% ou plus pour des dépenses de propriété
- 34,3% des logements locatifs nécessitaient des réparations en 2001

Autres caractéristiques:

- 37% des immeubles comptaient 4 logements et plus en 1989
- 77% du parc de logements locatifs étaient constitué de petites et moyennes unités en 1991: 41% des logements comportaient 3 pièces ou moins alors que 36% en comptaient 4 ½.

Le comité d'action de Parc Extension quant à lui informe plusieurs locataires sur leurs droits et recours lorsque des réparations sont urgentes et nécessaires ou lorsqu'il y a des problèmes de salubrité ou de sécurité déficiente.

Le RAMPE a lui aussi identifié des problèmes principaux en habitation dans Parc Extension. Il a observé que plusieurs grands ménages habitaient des logements de trop petite taille pour leurs besoins vu peut-être le coût élevé des logements ou le manque de logements familiaux. Il a aussi noté que plusieurs logements n'étaient pas en bon état et que plusieurs problèmes de salubrité y étaient signalés.

Le Comité d'action comme le RAMPE croit que la Ville de Montréal doit veiller à ce que le type de logements, le bon état d'habitabilité et l'accessibilité (coûts abordables) permettent à la population de Parc Extension de faire de son quartier un milieu de vie.

Le CAPE considère aussi que Parc Extension doit améliorer son taux de rétention des ménages en offrant des conditions qui permettent aux adultes comme aux enfants de se développer.

C'est pourquoi il réitère les pistes d'action identifiées par le RAMPE visant le développement de logements adaptés aux familles. La Ville devrait privilégier la création de logements sociaux pour les familles et faciliter le développement de logements plus grands par la transformation de petites unités dans des projets d'acquisition/rénovations par exemple.

Pour améliorer la qualité des bâtiments résidentiels du quartier, la Ville de Montréal devra sensibiliser les propriétaires d'immeubles d'habitation à l'entretien et aux rénovations tandis qu'un service d'inspection efficace devra voir au respect du code du logement.

Nous espérons que les élus municipaux de la Ville et de l'arrondissement feront de ce nouveau plan d'urbanisme révisé un outil pour l'amélioration des conditions de vie de Parc Extension et pourquoi pas aussi un moyen d'intégration des personnes immigrantes.

Denis Giraldeau
Pour l'équipe du Comité d'action de Parc Extension