

**MÉMOIRE DE LA TABLE DE QUARTIER D’HOCHELAGA MAISONNEUVE
CONSULTATION SUR LA REQUALIFICATION DU 4500, RUE HOCHELAGA**

Présenté à l’Office de consultation publique de Montréal

Ce mémoire a été écrit dans le cadre d’une série de rencontres du comité d’aménagement du territoire de La Table de quartier d’Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM). Quelques rencontres spéciales du comité ont permis d’échanger sur le projet Canoë et sur ses impacts sur la vie de quartier d’Hochelaga-Maisonneuve et sa population.

I. Présentation de notre organisme : LTQHM

LTQHM est un regroupement d’organismes communautaires, d’institutions, de citoyen.ne.s et de corporations privées d’Hochelaga-Maisonneuve. Fondée en 1993, LTQHM est un lieu de réflexion et d’analyse sur les différentes problématiques affectant la population du quartier. Par la diversité des champs d’activités des membres ainsi que les nombreux liens tissés avec les partenaires, une approche originale qui se veut rassembleuse a été développée. LTQHM vise entre autres l’amélioration des conditions et de la qualité de vie de la population par l’action communautaire concertée comme approche privilégiée du développement social local.

LTQHM, à travers le mandat du comité d’aménagement de territoire, souhaite déposer un mémoire d’opinion en vertu des discussions issues des rencontres ouvertes à tous ses membres. Ces rencontres ont eu lieu durant les mois de juin, juillet et août à la suite du lancement des consultations publiques du 2 juin 2022.

II. Contexte local et besoins du quartier

Le projet Canoë s’insère dans un quartier aux prises avec des enjeux importants sur le plan des inégalités sociales. Heureusement, il compte aussi une mobilisation citoyenne et communautaire forte qui travaille passionnément à réduire les inégalités sociales et à

soutenir la population et les groupes de populations vulnérables dans leur quotidien tels que les familles monoparentales, les ménages à faibles revenus et les personnes âgées. Nous intervenons dans les discussions et les décisions qui concernent la communauté à partir des intérêts, des valeurs et des besoins de la population ainsi que des enjeux sociaux, politiques et économiques.

Afin d’informer et de stimuler les échanges entre les membres et auprès des partenaires, LTQHM a réalisé un portrait des données statistiques du territoire d’Hochelaga-Maisonneuve. Le portrait du quartier¹ indique plusieurs données qui guident nos actions et nous aimerions les souligner pour le présent mémoire :

- 28,7 % des ménages dans le quartier vivent en situation de faible revenu;
- 74,3 % des ménages sont locataires, indiquant une baisse de 6,8 % depuis 2006;
- Espérance de vie à la naissance de 76,7 ans, soit 6,1 ans de moins que la moyenne montréalaise.

Le quartier présente plusieurs enjeux importants au niveau socioéconomique. Plus d’un quart de la population (28,7 % des ménages) vit avec de faibles revenus et donc avec des problèmes d’accès au logement, à l’alimentation, à l’éducation, aux activités culturelles et de loisirs, etc. Le logement social représente une solution pour la population dont les besoins en logement sont importants notamment dans un contexte de parc locatif de plus en plus prohibitif.

De plus, cette augmentation de coûts est alimentée par les constructions de logements privés qui répondent à la loi du marché et représentent un enjeu sur le pouvoir de se loger de la population. Le roulement des occupants du parc locatif peut représenter une occasion pour les propriétaires d’augmenter le prix des logements ayant pour conséquence d’amoinrir la capacité de location chez les ménages à faibles revenus. Dans ces

¹ LTQHM, Portrait de quartier Hochelaga-Maisonneuve 2019,
https://www.ltqhm.org/images/HM_2019_Portrait_de_quartier_LTQHM_2020_compressed.pdf

conditions, ces ménages sont souvent contraints de se loger dans des logements vétustes, insalubres et dans des secteurs peu attrayants.

En termes d'espérance de vie à la naissance, la population d'Hochelaga-Maisonneuve vit en moyenne 6 ans de moins que le reste de la population Montréalaise (76,7 ans à Hochelaga contre 82,8 ans pour Montréal). Plusieurs hypothèses peuvent expliquer ce phénomène, mais une chose est sûre, l'écart est réel et témoigne des difficultés présentes dans le quartier.

III. Présentation des opinions issues des échanges

Ce mémoire présente ce qui a émané des rencontres qui ont eu lieu concernant le projet Canoë. Trois points principaux en ressortent :

- L'impact du projet sur les besoins criants en logement dans le quartier;
- Le rôle du communautaire et son implication dans le logement social;
- Les caractéristiques du projet et les défis de cohabitation dans le quartier.

1. Le projet ne donnera pas les moyens de changer les choses concernant les besoins criants en logement dans le quartier

En effet, le nombre de logements sociaux et abordables proposé est insuffisant par rapport aux besoins existants dans la communauté. Ainsi, nous pensons que cette offre ne peut pas combler les besoins ni changer la situation dans le quartier,

La proposition en logements abordables de 51 unités prévues dans le projet est nettement insuffisante et ne représente pas 20% du projet qui totalise 930 unités. De plus, il ne semble pas, pour l'instant, y avoir un engagement de la part du promoteur d'en ajouter dans les phases subséquentes.

Le revenu médian des ménages après impôt du quartier se situe à 42 979\$ (2016), ce qui est environ 20 000 \$ de moins que celui de la Région métropolitaine de recensement de Montréal. Ainsi, en appliquant un taux d'effort en logement de 30 %, la capacité de payer moyenne des ménages s'élève à 1 053.90 \$ par mois pour un logement de 2 chambres à coucher. Les loyers « abordables » que le projet peut offrir (à +/- 1500 \$/mois) sont nettement plus élevés que la capacité de payer moyenne dans le quartier pour être qualifiés de logements « abordables ».

À Montréal, le nombre de ménages ayant un besoin impérieux en logement s'élève à 85 900 (plus de 12% de la population). Les besoins en logements abordables sont ainsi criants et les projets résidentiels doivent s'aligner avec les besoins réels en logements.

À la lumière de ce qui précède, nous nous questionnons sur l'abordabilité des logements dits abordables dans le projet, sachant que les prix des logements augmentent plus vite que l'enrichissement des ménages.

2. La proposition en logement social dans le projet Canoë et l'intérêt de faire partie prenante des échanges portant sur la détermination du type de logement social

À la lecture du projet et en lien avec ce qui précède, nous pensons que la part du logement social proposée est faible : parmi les 930 unités de logement seulement 150 logements sont du type social. Les listes d'attente pour obtenir un logement social dans le quartier sont très longues (familles monoparentales, nouveaux arrivants, ménages à faibles revenus, personnes âgées) et l'obtention d'un logement social et communautaire est le rêve de milliers de familles dans le quartier.

Il est donc souhaité d'augmenter la part du logement social dans le projet. Notons que le financement public pour la réalisation de logement social est largement insuffisant depuis de nombreuses années et ne permet pas toujours de réaliser les projets dans des délais

raisonnables. Le contexte actuel de l'inflation ne fera qu'aggraver la situation et il est urgent que les gouvernements investissent massivement.

Par ailleurs, nous tenons à réitérer aux différents services de la Ville de Montréal, l'importance de reconnaître l'implication de la communauté locale dans les processus de développement des projets de logements sociaux et communautaires et ce, autant quant à la typologie des logements qu'à la tenue des projets (COOP ou OBNL). Comme à l'habitude, en collaboration avec notre GRT Bâtir son quartier, le comité « cadre Bâti » de LTQHM sera au centre des processus décisionnels quant à la forme que prendra le logement social avec les citoyennes et citoyens dans le besoin. LTQHM souhaite être reconnue comme partie prenante dans les débats sur le développement du logement social dans le projet.

3. Les caractéristiques du projet et les défis de cohabitation dans le quartier

Nous reconnaissons un certain nombre d'aspects positifs au projet, particulièrement sur le plan de son accessibilité universelle et de l'offre en espaces collectifs proposés : épicerie, gym, CPE, espace communautaire et allées piétonnes. Ces espaces présentent un potentiel pour favoriser le milieu de vie à condition que les choix de services se font avec le souci de les rendre accessibles et abordables à l'ensemble de la population.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un secteur caractérisé par des défis de cohabitation importants en raison du mouvement de gentrification et de requalification urbaine dans le quartier. Le secteur de Rouen que le projet cible abrite déjà plusieurs installations et infrastructures : l'hébergement du Y abritant des personnes en situation d'itinérance, le parc Théodore, le marché Maisonneuve, des écoles, des entreprises, des pistes cyclables, etc. L'arrivée du projet et d'une nouvelle population présentera donc un défi de cohabitation supplémentaire. Nous nous questionnons ainsi sur les impacts du projet en lien avec les défis de cohabitation existants (mobilité, usages des espaces publics, prix du logement, services, etc.).

En conclusion, nous souhaitons réitérer l'importance de l'action concertée pour agir sur les défis présents dans notre communauté, dans le quotidien des groupes, des familles et des individus sur le plan des inégalités sociales. Cette réalité est criante ! Nous souhaitons être un acteur clé dans la suite des discussions sur la partie sociale des projets de logement. De plus, bien que le projet présente des aspects intéressants, le questionnement concernant l'impact de celui-ci en lien avec les infrastructures déjà présentes demeure. Au cours des dernières années, malgré les consultations publiques, le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve a vu se réaliser des projets d'envergure qui semblent s'éloigner du vécu d'une partie de la population du quartier.