



**CDC
PLATEAU-
MONT-ROYAL**

LA LUTTE AUX INÉGALITÉS SOCIALES COMME PRINCIPE TRANSVERSAL

2024

Mémoire présenté dans le cadre des consultations publiques sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050



À PROPOS DE LA CDC PMR

Approche

La Corporation de développement communautaire préconise une vision globale du développement qui tient simultanément compte du contexte économique, politique, social, culturel et environnemental dans lequel les citoyen-ne-s vivent. Dans un objectif de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, la CDC Plateau-Mont-Royal travaille à l'amélioration des conditions et de la qualité de vie des citoyen-ne-s du Plateau-Mont-Royal.

Mission

Le développement social et communautaire du Plateau-Mont-Royal. La promotion d'un projet de société fondé sur une juste répartition des richesses et une réelle qualité de vie, où la valeur des personnes ne se mesure pas à leur pouvoir d'achat.

COMITÉ HABITATION ET AMÉNAGEMENT

Le Comité Habitation et Aménagement vise à favoriser la concertation sur les enjeux d'habitation et d'aménagement qui touche le Plateau-Mont-Royal. Il regroupe 7 membres provenant autant des organismes communautaires et des OBNL que des milieux politiques, institutionnels et privés.

Le mandat de ce comité est axé sur le développement de projets (principalement logements sociaux ou à vocation sociale/communautaire), la revendication des terrains vacants et la sensibilisation de la population par rapport à ces enjeux. Les enjeux d'aménagement, d'habitation, de mobilité et de patrimoine sont abordés sous cette même perspective.

COMITÉ ITINÉRANCE

Le Comité Itinérance regroupe une vingtaine de membres provenant des organismes communautaires.

Le mandat de ce comité est de se concerter sur les enjeux entourant le phénomène d'itinérance et réfléchir à des actions collectives pour supporter les organismes en itinérance ainsi que la population vivant en situation d'itinérance.

LA LUTTE AUX INÉGALITÉS SOCIALES COMME PRINCIPE TRANSVERSAL

Préambule

La Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal, qui porte également le mandat de Table de quartier, souhaitait saisir l'opportunité de cette consultation publique dirigée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de se prononcer sur le Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050 (PUM). Les questions d'habitation, d'aménagement, de droit à la ville et de vivre-ensemble font partie intégrante de notre plan de quartier et de nos concertations. D'ailleurs, ce mémoire a été rédigé conjointement par le Comité Habitation et Aménagement ainsi que le Comité Itinérance qui font partie intégrante de notre structure.

Le Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050 (PUM) tel que soumis pour consultation nous apparaît comme un projet d'envergure et très ambitieux. C'est une vision idéalisée de ce que la Ville de Montréal pourrait devenir dans les prochaines décennies. Dans l'ensemble, c'est une vision à laquelle il est difficile de ne pas adhérer tant elle nous semble idyllique.

Nous tenons à saluer quelques principes et idées phares du document qui nous apparaît comme étant primordiaux. D'abord, l'importance accordée au principe d'équité sociale et territoriale qui a comme visé la réduction des inégalités sociales et les discriminations à travers la planification territoriale est une posture que partageons. Selon nous, cela passe par l'accessibilité universelle, soit l'accès à des services publics de base pour tous les types de populations (toilettes, abreuvoir, halte-chaleur, halte-fraîcheur, etc.). Puis, divers aspects touchant le cadre bâti nous semblent nécessaires, surtout dans l'optique de la crise climatique et l'importance de développer des milieux de vie à échelle humaine. C'est le cas notamment de la mise en valeur et utilisation des bâtiments existants ou même de l'approche de densification dans le respect du cadre existant. Enfin, nous applaudissons la cible de 20% de logements hors marché d'ici 2050, dont 75% de ceux-ci seront des logements sociaux. Face à la crise du logement et la crise de l'itinérance, le logement social est la clé pour parvenir à lutter contre l'appauvrissement de la population.

Le Plateau-Mont-Royal et son contexte

Le Plateau-Mont-Royal est l'arrondissement le plus densément peuplé de Montréal, en plus d'en être un fortement développé. À l'heure actuelle, il n'existe peu de latitudes pour construire de nouveaux bâtiments; il faut impérativement conjuguer avec l'existant. Cela pose des défis de tailles, notamment pour le redéveloppement de grands sites patrimoniaux comme l'Hôtel-Dieu et l'Institut-des-Sourdes-Muettes.

Nous sommes également un quartier qui est fortement touché par le phénomène de gentrification et cela depuis plusieurs années déjà. L'impact sur les populations du quartier est grand : difficulté d'avoir accès à des commerces de proximité à petits prix, grande fréquentation de population transitoire (touristes) et retrait de logement du marché (Airbnb). Ce dernier point met beaucoup de pression sur le parc locatif, qui est de moins en moins accessible (en termes de nombre et de prix) pour les populations du quartier. Cela contribue à affaiblir la mixité sociale dans le quartier, en déracinant les populations en précarité économique (qui totalise plus de 20% de la population du quartier). De plus, le Plateau-Mont-Royal est en déficit de logements sociaux comparativement au reste de la Ville de Montréal (6,8% contre 8,4%) et comparativement aux autres quartiers centraux.

L'ensemble des conséquences du phénomène de gentrification a un impact direct sur la population, notamment pour les besoins de base, comme se nourrir et se loger. De ce fait, le Plateau-Mont-Royal, tout comme l'ensemble de la Ville de Montréal, vit une augmentation marquée du phénomène de l'itinérance. Bien que nous défendions le droit à la Ville pour tou·te·s, il est important de reconnaître la polarisation sociale qu'apporte l'augmentation d'individus vivant dans l'espace public, l'impact sur la qualité de vie des résident·e·s de la ville et la pression sur les organismes communautaires.

Les points de vigilance et les angles morts du PUM

Bien que le PUM amène plusieurs éléments positifs au sein de la planification urbaine, nous souhaitons partager quelques réflexions et réticences face à certains aspects vis-à-vis celui-ci. À la lumière des enjeux et réalités que nous vivons dans notre quartier, il importe d'avoir quelques points de vigilance.

Lorsqu'on prend la vision et les orientations au cœur du PUM comme un tout, on comprend bien que l'idée est de réaliser des milieux de vie inclusifs et accessibles pour les différentes populations de la Ville. Or, il nous semble peu probable que tous les éléments annoncés dans le document se concrétisent en totalité, et c'est justement là où la vigilance est de mise.

Selon nous, il importe de réfléchir les différentes composantes du PUM comme un tout, et de continuer de la faire même à plus petite échelle. Pour mieux illustrer notre propos, nous prendrons l'exemple du développement du réseau de transport collectif (tramway, autobus, métro). Si celui-ci comporte un aspect d'inclusivité des populations, il importe de réfléchir également à comment on développe autour de ces réseaux de transports. En fait, le développement du réseau de transport collectif ne peut pas, et ne devrait pas, se faire sans le développement de logements sociaux et hors marché à proximité. Sans cela, nous assisterons assurément à l'étalement de la gentrification le long des réseaux de transports projetés. Notre crainte est que le développement du réseau ait comme impact de repousser encore davantage les populations les plus marginalisées et/ou économiquement précaires vers les périphéries qui sont moins bien desservies en services.

À l'heure actuelle, la crise du logement qui affecte tout le Québec, et particulièrement Montréal, engendre une forte mobilité non souhaitée chez les populations en précarité économique. En effet, celles-ci se voient déraciner de leurs milieux de vie et relayés hors des zones centrales de la ville qui sont peu desservies par les différents services publics. Dans une optique où nous croyons difficile la réalisation de l'entièreté du PUM d'ici 2050, il importe de garder en tête ces éléments.

Tel que mentionné plus tôt, en raison l'appauvrissement continu de la population montréalaise, il est important de prendre en compte l'espace public au-delà de son environnement bâti. De ce fait, nous croyons pertinent de mettre la question de la collectivité et du vivre-ensemble de l'avant puisque l'urbanisme est une discipline qui doit tenir compte des êtres qui occupent la Ville pour répondre à leurs besoins. En effet, l'autre point de vigilance est de s'assurer que la lutte aux inégalités sociales soit transversale au développement de la Ville et à l'application du PUM. Il doit avoir un effort conscient de l'impact de certaines mesures d'aménagement sur les populations les plus marginalisées, notamment les populations en situation d'itinérance. Ces dernières sont, à notre sens, les grandes oubliées de ce document bien qu'elles font partie intégrante de la Ville. C'est pourquoi nous proposons une multitude de recommandations sur les espaces publics, car nous croyons que l'urbanisme et l'aménagement public peuvent avoir un impact positif sur la population s'ils tiennent compte des dynamiques sociales.

RECOMMANDATIONS

Planification, outils et réglementations

1. Réviser le Règlement pour une métropole mixte qui vise à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial en :
 - afin d'augmenter de manière significative les exigences d'inclusion sur les sites publics et/ou de cultes;
 - éliminer les échappatoires financières ;
 - s'assurer de développer des logements familiaux qui respectent les tailles convenant réellement aux familles.
2. Prévoir une exemption pour les OBNL, les COOP et les organismes communautaires pour les coûts liés aux permis et certificats pour la construction ou la rénovation de logements sociaux et locaux communautaires.
3. Prioriser les projets de logements sociaux et abordables pour l'étude des permis et toute autre analyse liée au développement d'un projet.
4. Obliger les arrondissements à ajouter le zonage différencié parmi leurs outils réglementaires, et les accompagner afin que celui-ci soit utilisé à son plein potentiel dans le but de développer des logements sociaux et hors marché.
5. Obliger les arrondissements à utiliser l'outil du zonage incitatif, et les guider dans une structure d'application de cet outil qui permette de l'utiliser à son plein potentiel (construction de logements sociaux et hors marché, les espaces communautaires, les espaces et équipements collectifs, etc.).
6. Mettre en place des groupes de travail diversifiés dans chaque grand secteur en développement pour discuter et planifier en amont des besoins du quartier, du voisinage et des équipements collectifs souhaités.

Soutien aux locataires

7. Faire des représentations auprès du gouvernement provincial afin d'exiger la création un registre officiel public des loyers.
8. Augmenter significativement les ressources dédiées et le nombre d'inspecteurs au Service de l'habitation et dans les arrondissements pour travailler à réduire les enjeux de salubrité.

Logements sociaux et hors marché

9. Clarifier les moyens de mise en œuvre potentiels pour arriver à l'atteinte de l'objectif ambitieux de 20 % de logements hors marché et du 75% de logements sociaux.
10. Détailler les cibles de logements hors marché et de logements sociaux pour chaque arrondissement, en tenant compte des profils de populations visées, les besoins et des réalités de chaque arrondissement.
11. Développer une stratégie de développement de logement social et hors marché dans chacun des arrondissements, comprenant la recension du parc de logements, l'estimation de la demande selon les projections démographiques, une étude du potentiel de développement visant les grands secteurs tels que le nord du Mile-End, le Plateau-Est et les grands ensembles patrimoniaux, ainsi qu'un plan d'action.
12. Favoriser la collaboration avec les OBNL et les entreprises d'économie sociale pour l'achat et la gestion de bâtiments locatifs existants, et pour le développement de terrains en vue de créer de nouveaux logements hors marchés et locaux communautaires.
13. Utiliser les pouvoirs réglementaires afin de taxer davantage les logements vacants.
14. Prévoir une stratégie pour la préservation et/ou le développement des maisons de chambres comme ressource essentielle dans la prévention à l'itinérance.
15. Intégrer l'exigence d'accessibilité universelle en matière de logement.

Équipements collectifs

16. Définir clairement les différents équipements collectifs et prévoir de cibles précises pour chacun en fonction des besoins du quartier afin d'assurer leur mise en place en amont des projets.
17. Identifier des solutions spécifiques à l'enjeu d'hébergement des organismes communautaires et les nommer de manière distincte et pas uniquement sous la nomenclature « équipements collectifs ».
18. Développer et bonifier les installations sanitaires tout en augmentant les dépenses de la ville concernant la gestion des bâtiments municipaux publics (accès à l'eau, lavabos, toilettes, nettoyage, etc.).

Espaces publics et reconnaissance du droit à la Ville

19. Améliorer l'accès universel aux équipements et mobiliers urbains (toilettes, abreuvoir, banc, etc.) afin de permettre à toutes les populations d'occuper l'espace sans contrainte et sans exclusion systémique.
20. Intégrer les personnes marginalisées dans le processus créatif de design urbain.
21. Permettre aux individus d'accéder aux espaces publics et aux bâtiments municipaux en tout temps, sans limites d'heure ou fermeture.
22. Permettre une gestion des ordures qui tient compte du matériel de consommation.
23. Augmenter l'éclairage dans les voies piétonnes et les chemins désirés, mais éviter d'éclairer l'ensemble des espaces publics.
24. Offrir un accès wifi dans l'ensemble de la Ville tout en réfléchissant l'accès à des prises électriques.

Itinérance

25. Réduire la présence policière et réduire les brigades d'intervention afin d'augmenter le sentiment de sécurité des personnes marginalisées et permettre aux organismes communautaires de réaliser leur travail sans contrainte et sans répression.
26. Adopter une posture de tolérance face aux campements et cesser les démantèlements en adoptant un discours de droit à la ville, tout en reconnaissant que la crise du logement est une conséquence directe au phénomène de l'itinérance.
27. Retirer le règlement en lien avec l'exclusion des personnes présentant une hygiène moindre alors que la Ville n'offre aucune solution en lien au manque d'installations pour les personnes sans domicile.
28. Maintenir la mesure du document complémentaire 6.1.1 qui facilite l'implantation des services d'hébergement pour les personnes en instabilité résidentielle dans tous les arrondissements.

Patrimoine

29. Prévoir un assouplissement des normes spécifiques aux ensembles patrimoniaux institutionnels pour le développement de logements abordables et sociaux.

Plateau-Mont-Royal

30. Adopter un Plan Local d'Urbanisme et de Mobilité au niveau de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal.