

Montréal, le 22 mai 2007

*Commission pour le projet d'implantation d'un campus
de l'Université & Montréal sur le site de
la gare de triage **d'Outremont***

*Objet : **Inclusion** du logement abordable dans le cadre du projet
De **développement** de la gare de triage **d'Outremont***

*Le projet de développement de la gare de triage **d'Outremont** est un projet ambitieux qui d'une part vise à réhabiliter un site contaminé, à implanter un campus universitaire et à compléter un quartier tout en tenant compte de ses caractéristiques physiques mais aussi sociales. La présente vise à expliquer pourquoi notre organisme **Aire de famille** appuie ce projet mais également à préciser nos préoccupations qui portent entre autres sur l'équité sociale et l'accès à des logements de qualité pour les jeunes familles.*

Notre argumentaire comprend cinq volets soit :

- La présentation de notre organisme et sa mission
- L'appréciation générale du projet
- Les prémisses à la création d'un **réseau** de solidarité dans un quartier
- L'inclusion du logement abordable
- Les recommandations face à la mise en **œuvre** du projet.

a) Notre organisation Aire de famille

***Aire de famille** est un organisme communautaire nouvellement formé qui veut donner une voix aux familles **d'Outremont**. Parmi les diverses préoccupations de cet OBNL, on y retrouve l'accessibilité pour les jeunes familles ou les personnes âgées à un logement décent et ce, peu importe son revenu, statut ou origine. Deux ans de démarchage auprès des familles **d'Outremont** a permis **d'identifier** plusieurs enjeux propres à l'arrondissement **d'Outremont** dont un vieillissement de la population **d'Outremont**, la **difficulté** d'accueillir de jeunes familles, l'importance de créer des liens **intergénérationnels**.*

b) L'appréciation générale du projet

*Le projet de développement de triage **d'Outremont** tel que proposé par l'université de Montréal est louable pour diverses raisons. Dans un premier temps, précisons que la gare de triage constitue des nuisances **identifiées** depuis plusieurs années telles que le bruit, la pollution, la sécurité des jeunes qui font **fi** des mesures de sécurité mises en place. La nécessité de réhabiliter ce site est criante.*

De plus, ce site offre une des dernières opportunités de répondre aux besoins de la communauté et de maintenir un milieu social équilibré. La diversité de clientèle proposée dans le cadre de ce projet sera bénéfique pour l'ensemble de la communauté.

Nous soutenons le plan d'aménagement tel que proposé et sommes confiants en les principes directeurs identifiés pour guider son développement. Un des aspects les plus intéressants demeure la préconisation du développement durable. Cette notion du développement durable tient compte :

- de la protection environnementale et propose un complexe guidé par des critères écologiques qui permettront de maintenir une qualité de vie pour les générations futures;
- de l'équité sociale en offrant une diversité de logements qui pourront s'adresser à plusieurs types de clientèles;
- et de la viabilité économique.

c) Les prémisses de la création d'un réseau de solidarité dans un quartier

L'arrondissement d'Outremont n'est un milieu social homogène. Selon Statistique Canada, en 2001 près d'une personne sur huit y vit sous le seuil de faible revenu et 23 % des ménages ont des revenus bruts annuels de plus de 100 000\$. Il est important d'offrir dans notre arrondissement une diversité de logements de qualité qui pourront répondre à ces réalités contrastantes.

Il y a 20 ans, plusieurs familles venaient s'établir à Outremont et il était probable que leurs enfants en faisaient de même. Un réseau d'entraide intergénérationnel était maintenu. De nos jours, la situation a bien changé. Les jeunes âgés entre 20 et 39 ans représentent que 25% de la communauté d'Outremont alors qu'ils représentent plus de 30% à Montréal. Les prix élevés des propriétés font en sorte que les jeunes adultes qui ont grandi à Outremont doivent s'exiler ailleurs afin d'élever leurs enfants.

De plus, on remarque un certain vieillissement de la population résidente. En 2001, près de 6% de la population d'Outremont était âgée de 80 ans et plus contre 4% à Montréal. Comme un peu partout au Québec, on se retrouve avec des problématiques sociales où d'une part, les personnes âgées nécessitent un soutien de leur famille. Les politiques gouvernementales préconisent des programmes de services de maintien à domicile. D'autre part, les jeunes familles cherchent toujours à concilier travail et famille (enfant, parents malades, etc.). Dans ce contexte, l'importance du maintien des liens intergénérationnels forts s'avère essentiel pour créer un réseau de solidarité dans un quartier. Le projet proposé offre l'opportunité de rajeunir notre arrondissement et de permettre une cohabitation harmonieuse de plusieurs générations qui pourra se traduire tant dans l'aménagement des espaces publics, l'offre des services proposés que dans la diversité de logements.

d) L'inclusion du logement abordable

Selon la SCHL, le prix moyen des nouveaux logements individuels écoulés en 2006 sur l'île de Montréal est de 486 296 \$. Selon la Chambre de commerce immobilière, les prix moyens au niveau du marché de la revente étaient les suivants de janvier à juin 2006 : 648 205\$ pour les maisons unifamiliales, 334 029\$ pour les condos et 429 519 \$ pour les

plex. Si l'on observe les prix sur MLS, les deux tiers des unités à Outremont se vendent au-dessus de 350 000 \$. Dans de telles circonstances, les opportunités d'accessibilité à la propriété pour de jeunes familles sont très faibles. Le site de gare de triage d'Outremont s'avère l'unique opportunité dans l'arrondissement d'Outremont de construire des logements pour de jeunes familles.

La Ville de Montréal a élaboré une stratégie visant à l'inclusion de logement abordable dans les grands projets de développement, politique à laquelle nous adhérons. Nous tenons à ce qu'elle soit appliquée dans le cadre de ce projet et que 30 % des unités proposés soient consacrées à du logement abordable. La construction de logement abordable est un outil essentiel afin de favoriser l'achat d'une première maison ou l'accessibilité à un logement de qualité. Il existe des exemples concrets de logements sociaux bien établis à Outremont dont les habitations à loyer modique Lizette-Gervais et Justine-Lacoste qui s'adressent aux personnes âgées. La coopérative la Roseraie d'Outremont, sur la rue Bloomfield, est également un projet réussi. Plusieurs autres types de projets pourraient être conçus dans la portion résidentielle identifiée dans le cadre du développement de la gare de triage d'Outremont.

Nous adhérons au projet de l'Université de Montréal. Nous voulons nous assurer que la stratégie d'inclusion du logement abordable de la Ville de Montréal soit respectée.

e) Une étude par la Ville de Montréal et une concertation des acteurs du milieu

Plusieurs questions demeurent toutefois à être élucidées telles que :

- Quelle sera la clientèle visée par ce volet, les personnes âgées, les jeunes familles?*
- Quels types de logements seront développés (du condo, de la maison de ville, etc.)?*
- Quel sera le mode de tenure de ces logements. parle-t-on de copropriétés ou de coopératives d'habitation?*

Afin d'y répondre, une étude devrait être réalisée par la Ville de Montréal pour identifier de façon concrète le type de logements à développer, les clientèles visées et leurs besoins. Une attention particulière devrait être apportée aux besoins des jeunes familles afin qu'elles aient l'opportunité de s'épanouir à Outremont. De plus, Aire de famille aimerait être encore impliqué dans le cadre du développement de ce projet, comme nous l'avons été comme membre du comité conseil. Nous aimerions contribuer à l'identification des besoins des familles, faire part de leurs préoccupations et surtout connaître les opportunités dégagées.

Nous sommes confiants en la poursuite de ce dialogue. Veuillez agréer. Messieurs les commissaires, nos salutations distinguées.

Denise Rochefort

Madame Denise Rochefort

Présidente fondatrice de l'organisme Aire de famille

Membre de la commission permanente loisirs, sports et vie communautaire à Outremont depuis 2001;

Membre du comité conseil pour le projet de développement de la cour de triage Outremont, 2006-2007

Liens utiles

Rapport Actualités Habitation, Montréal, SCHL

https://www03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/b2c/init.do?language=fr&z_category=0/0000000070

Document sur l'habitation déposé par l'arrondissement du Sud-Ouest dans le cadre de la consultation sur le Nordelec

<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P12/4a.pdf>

Stratégie d'inclusion du logement abordable de la Ville de Montréal

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf

Informations à propos des HLM à Outremont

<http://www.omhm.qc.ca/fran/terr/images/outremont.pif>

Fiche sur la Coopérative la Roseraie

http://www.atelierhabitationmontreal.org/Contenu_HTML/Realisations/Recherche.asp?Arrondissement=Outremont&Type=0

Exemples de logements sociaux familiaux :

3 exemples dans Faubourg Québec

Inter-loge Cenire-Sud : OBNL- 34 logements

http://www.atelierhabitationmontreal.org/Contenu_HTML/Realisations/Recherche.asp?Arrondissement=Ville%2DMarie&Type=0&Submit22=Recherche&offset=0

La coopérative La Porte du Bourg 69 logements

http://www.atelierhabitationmontreal.org/Contenu_HTML/Realisations/Recherche.asp?Arrondissement=Ville%2DMarie&Type=0&Submit22=Recherche&offset=10

La coopérative Val Perché -- 51 logements

<http://www.valperche.coop/valperche/fr/index.html>