

Prôner un développement qui répond aussi aux besoins des populations à faible revenu des quartiers environnants

**Mémoire présenté par le
Regroupement pour le développement de Villeray (RDV)
dans le cadre des consultations publiques portant
sur le Plan de développement urbain, économique et social des secteurs
Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau
Avril 2013**

Le Regroupement pour le développement de Villeray est une instance de concertation locale, inter-réseau et multisectorielle réunissant les acteurs institutionnels, communautaires, de loisirs, culturels, etc. du quartier Villeray. Table de quartier reconnue par l'*Initiative montréalaise de soutien au développement social local*, elle a pour mandat de regrouper les divers acteurs dans le but de favoriser le développement du quartier Villeray dans une vision d'amélioration de la qualité, des conditions et du cadre de vie des citoyens et citoyennes. À ce titre, elle est responsable d'effectuer périodiquement des exercices consultatifs des milieux organisés localement ainsi que de la population visant à poser un diagnostic sur l'état de notre population dans différents domaines. D'autre part, le RDV est responsable de plusieurs projets d'intervention ayant un effet structurant sur le milieu local.

D'emblée, notre Table de quartier salue la pertinence de réaliser un plan qui englobe différents aspects du développement du territoire. Aller au-delà des aspects strictement urbanistiques pour englober aussi l'aspect économique et social nous apparaît une avenue en mesure de mieux encadrer le développement général d'un territoire. Nous saluons aussi les efforts réalisés par la Ville de Montréal de consulter les acteurs locaux concernés, ainsi que la population, lors de la préparation de ce plan. Nous espérons que cette façon de faire sera retenue à l'avenir pour d'autres exercices de ce type ou de moindre envergure.

Domaine économique

Les membres du RDV coïncident avec le PDUES dans le sens de confirmer la vocation économique de ce territoire. En effet, il nous semble important de conserver, en plein cœur de Montréal, des zones d'emploi. Cela assure non seulement la vitalité économique de notre ville mais l'existence de cette zone d'emploi encourage les travailleuses et travailleurs à demeurer dans les quartiers proches de leur lieu de travail, limitant ainsi l'étalement urbain. Si le PDUES officialise la fonction en habitation de certaines zones considérées par ce plan, celle-ci est encadrée afin de minimiser les conflits avec la fonction économique tout en favorisant la mixité socio-économique des populations qui choisiront d'y vivre. Nous soulignons aussi les efforts

réalisés afin d'inclure les préoccupations visant le développement du transport actif, l'accent mis sur le verdissement du territoire, la diminution des îlots de chaleur et la création de couloirs de transport entre les quartiers Villeray et Parc-Extension.

Nous manifestons tout de même une préoccupation concernant l'augmentation de la circulation automobile dans le secteur de Castelnau. Cette augmentation proviendra, d'une part, de l'ajout de 300 places de stationnement souterrain dans le complexe de condominiums en cours de construction dans l'ancien Institut des sourds et muets (à l'angle des rues de Castelnau et St-Laurent, aussi connu comme *Centre 7400*). D'autre part, il y aura augmentation de la circulation automobile à cause de la création d'un passage, à travers la ligne de chemin de fer, reliant la rue de Castelnau et la rue Ogilvy, à Parc-Extension. Cela peut constituer une nuisance dans la mesure où ce nouveau lien devient un passage de contournement pour les automobilistes à la recherche d'un raccourci. Si nous sommes en accord avec le fait de permettre aux automobiles d'emprunter ce passage, dans une perspective de désenclavement du quartier Parc-Extension,

nous demandons donc aux commissaires de recommander aux autorités municipales des mesures d'atténuation de la circulation favorisant le transport actif (à pied et à vélo) dans le futur passage entre la rue de Castelnau et l'avenue Ogilvy.

Le développement économique d'un territoire exige aussi des leviers financiers ou autres

Par contre, le maintien d'un zonage « économique » ne garantit pas, à lui seul, la survie et le développement d'une zone d'emploi. Ce n'est qu'un outil, très important, il va de soi, mais qui doit aussi être accompagné d'autres leviers si l'on veut atteindre les résultats escomptés. Dans ce sens, le PDUES aurait pu recommander la création d'outils d'intervention favorisant le développement de cette zone d'emploi, comme des aides aux démarrage d'entreprises, des incubateurs ou accélérateurs d'entreprises, des aides à la rénovation des immeubles, etc..

Le zonage ne garantissant pas la prospérité d'une zone économique, nous jugeons donc pertinent que les commissaires recommandent l'utilisation de différents leviers financiers destinés à promouvoir et soutenir l'activité économique des territoires couverts par le PDUES.

Promouvoir, avec les acteurs locaux, un développement économique répondant au profil socio-économique de la population environnante.

La vocation économique des territoires couverts par le PDUES devrait contribuer tout autant à la prospérité de la communauté montréalaise dans son ensemble qu'à la prospérité des communautés avoisinantes. Dans cette perspective, on peut donc souhaiter que le

développement économique des secteurs Alexandra-Marconi, Beaumont, Atlantic et de Castelnau puisse correspondre au profil des populations environnantes. Ainsi, dans la partie Ouest de Villeray, on y retrouve une population scolarisée et jeune, avec un taux d'activité élevée. De plus, on y retrouve un grand nombre de créateurs et créatrices dans différents domaines, ainsi que des travailleurs et travailleuses autonomes. Dans ce contexte, on peut entrevoir un développement économique axé sur la création, artistique ou autre ainsi que sur l'incubation de petites entreprises de services.

Or, le PDUES ne concerne pas seulement que la population de la partie Ouest de Villeray. Il y a aussi la population de la Petite Patrie et de Parc-Extension. **La dynamique économique souhaitée pour les secteurs compris dans le PDUES doit impérativement contribuer à améliorer la situation économique des populations moins favorisées présentes dans les trois quartiers, tout particulièrement à Parc-Extension ou dans Villeray Est.** Ces populations, souvent moins scolarisées ou encore d'arrivée récente au pays et faisant partie des minorités visibles, rencontrent plusieurs obstacles pour s'insérer au monde du travail et lorsque cela est fait, il s'agit souvent des emplois peu qualifiés, faiblement rémunérés et précaires. Il faut donc entreprendre un effort substantiel dans la formation de la main d'œuvre et ce, dans les sens des compétences exigées par la dynamique économique des secteurs considérés par le PDUES. Cela est un objectif ambitieux. Il exige une coordination et une planification qui dépasse le mandat du PDUES. A tout le moins, pour commencer, **on peut promouvoir une politique d'embauche locale, accompagnée d'une offre de formation adaptée et spécifique aux secteurs d'emplois existant dans ces territoires.**

Nous demandons donc aux commissaires de recommander l'élaboration d'une vision du développement économique des territoires couverts par le PDUES, au bénéfice des populations environnantes, assorti d'un plan d'action prévoyant, entre autres, des actions dans le domaine de la formation et une politique d'embauche locale. L'application de cette vision et de ce plan d'action devrait être sous la responsabilité d'une instance responsable du suivi.

L'habitation : prôner un développement qui réponds aussi aux besoins en logement des populations à faible revenu des quartiers environnants

D'emblée, les membres du RDV saluent la pertinence de réaliser un plan qui englobe différents aspects du développement du territoire. Aller au-delà des aspects strictement urbanistiques pour englober aussi l'aspect économique et social nous apparaît une avenue en mesure de mieux encadrer le développement général d'un territoire. Nous saluons aussi les efforts réalisés par la Ville de Montréal pour consulter les acteurs locaux concernés, ainsi que la population,

dans la préparation de ce plan. Nous espérons que cette façon de faire sera retenue à l'avenir pour d'autres exercices de ce type ou de moindre envergure.

Si le maintien de la vocation économique du territoire du PDUES est une bonne façon de contrer le phénomène de la spéculation immobilière affectant ces secteurs, et les quartiers avoisinants en général, le développement de l'habitation dans le territoire considéré doit aussi viser, *explicitement*, une offre en habitation s'adressant aux populations à faible revenu. Si cela se concrétise, les pressions à la hausse des loyers dans nos quartiers seront freinées par la présence d'une offre en habitation qui vise à satisfaire la demande pour des logements accessibles aux populations à faible revenu.

A cette fin, il est nécessaire d'explicitier davantage, dans le PDUES, l'impératif de répondre aux besoins des populations à faible revenu sur le plan de l'habitation. Et ces besoins sont très importants! Ainsi, à titre d'exemple, seulement pour le quartier Villeray, selon les données dont nous disposons, plus de 1 000 ménages se trouvent en ce moment sur les listes d'attente pour un HLM. Des chiffres similaires émanent sans doute des quartiers Petite Patrie et Parc-Extension. Dans ce contexte, deux besoins se démarquent nettement: le logement pour personne seule et les logements familiaux. Dans les deux cas, il devient de plus en plus difficile de trouver un appartement convenable et à un prix raisonnable pour les personnes seules et les familles. Il est donc important que le développement de l'habitation s'adresse en particulier vers ces deux types de ménages.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander que le PDUES ait aussi comme objectif explicite de répondre aux besoins des populations environnantes, surtout celle à faible revenu.

Utiliser davantage et développer les outils requis pour assurer une offre en habitation répondant aux besoins des mal logé-e-s, comme la réserve foncière ou la modulation de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.

Pour y arriver, entre autres, la municipalité possède des outils qui doivent être mis à contribution à cette fin. Les principaux outils sont le programme AccèsLogis et la *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables* dans les projets de 200 unités et plus. Malheureusement, ces deux outils ne sont pas suffisants pour garantir la présence d'une offre en habitation pouvant répondre aux besoins des mal-logés. En effet, concernant AccèsLogis, les subventions offertes peinent à assurer la viabilité financière d'un projet de logement social. Dans un contexte de spéculation immobilière qui fait en sorte d'augmenter considérablement le prix des terrains et immeubles, il est très difficile pour les promoteurs de logements sociaux de faire des offres d'achat comparables à celle offertes par les promoteurs privés. D'autre part, ce programme étant contingenté par une planification annuelle en termes de logements sociaux

réalisés, les délais d'approbation et de réalisation d'un projet de logement social sont très longs, pouvant s'étaler sur des années. Cela rends encore plus difficile la réalisation de logements sociaux dans un marché immobilier en effervescence.

Réserve foncière destinée à la réalisation de logements sociaux

Les organismes communautaires et des citoyen-ne-s des quartiers Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie, réunis dans la **Coalition Marconi-Beaumont**, ont fortement appuyé la proposition de créer une « **réserve foncière municipale destinée au logement social** ». La Ville de Montréal pourrait ainsi acheter, dans le cadre de ses compétences octroyées par la loi, des terrains ou immeubles et les conserver jusqu'à ce qu'un projet de logement social soit réalisable. Cette proposition, recommandée d'ailleurs par le Conseil d'agglomération de la zone métropolitaine du Grand Montréal, est par ailleurs reprise par le PDUES, mais seulement pour un seul terrain. Ce faisant, le PDUES reconnaît la pertinence de cet outil pour la réalisation de logements sociaux. **Or, en utilisant la réserve foncière municipale pour un seul projet, la Ville de Montréal envoie le message que cet outil sera très peu utilisé, alors que nous considérons qu'il devrait être privilégié si l'on veut la présence de logements sociaux dans un secteur.**

Nous demandons donc aux commissaires de recommander une plus grande utilisation de la « réserve foncière municipale destinée au logement social » dans le secteur couvert par le PDUES.

Modulation de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal

L'autre outil à la disposition de la Ville de Montréal est la *Stratégie d'inclusion des logements sociaux et abordables*. Cette stratégie, incitative, s'applique aux projets en habitation comptant 200 unités et plus. D'emblée, nous croyons que le territoire couvert par le PDUES, consistant surtout dans de petits lots, est peu propice aux projets de 200 unités et plus. La plupart des projets en habitation seront de moindre envergure, rendant cette stratégie inopérante dans ce territoire. Afin de pallier à cette situation, nous souhaitons la modulation, ou l'adaptation de de cette stratégie selon les territoires où elle s'applique. Nous savons, par exemple, que certains arrondissements de Montréal ont modifié la stratégie pour inciter la réalisation de logements sociaux non pas dans les projets de 200 unités et plus, mais plutôt inciter chaque promoteur qui, une fois 200 unités construites dans différents sites du même arrondissement, doit s'engager à réaliser un pourcentage établi de logements sociaux.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander la modification de la stratégie d'inclusion afin qu'elle comptabilise les unités réalisées par chaque

promoteur, dans chaque l'arrondissement, et que la stratégie soit appliquée dès que 200 unités d'habitation sont réalisées par un promoteur.

D'autre part, la stratégie d'inclusion du logement social est incitative. Afin d'assurer l'atteinte des objectifs de cette stratégie, qui cherche à augmenter l'offre en habitation pour les populations à faible revenu, nous souhaitons que cette stratégie devienne obligatoire. Nous rappelons que cette stratégie se déploie dans un contexte où le développement d'une offre privée en habitation locative est inexistante, puisqu'il est plus rentable de construire des condominiums. En rendant obligatoire l'application de la stratégie d'inclusion, comme collectivité nous faisons en sorte que les promoteurs privés contribuent aussi au maintien et au développement d'une ville qui fait de la place à tous et à toutes, qu'ils soient riches, de classe moyenne ou pauvres.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander que la stratégie d'inclusion du logement social soit rendue obligatoire.

Souligner le besoin d'établir des cibles en logement social et communautaire.

Le PDUES établi, à terme, un potentiel de réalisation de 1 500 logements dans les territoires concernés. S'il existe un avantage à se doter d'un plan tel que le PDUES, c'est celui de définir des objectifs qui sont acceptés par les collectivités concernées. Dans ce sens, afin de faire en sorte que le PDUES puisse concrétiser une offre résidentielle accessible aux ménages à faible revenu, il est primordial que ce plan se dote de cibles à atteindre en termes de quantité de logements sociaux à réaliser. Par le fait d'établir des cibles à atteindre, une quantité ou encore une proportion sur le total d'unités d'habitations prévues accessibles aux populations à faible revenu, les pouvoirs publics municipaux seront en mesure de mieux orienter le développement de l'offre en habitation souhaitée par le PDUES.

Ainsi, afin que le développement projeté de l'offre en habitation reflète les objectifs du PDUES dans ce domaine, nous demandons aux commissaires de recommander que, sur les 1500 unités prévues, au moins un tiers des habitations réalisées soit du logement social et abordable (500 unités). La typologie de ces unités devraient répondre aux besoins des populations environnantes, principalement des logements pour personnes seules et pour les familles.

Un mécanisme de soutien aux initiatives du milieu

Le PDUES propose la mise sur pied d'un « Mécanisme de soutien aux initiatives du milieu ». Ce fonds, d'un montant de 300 000 \$ par année pendant trois ans, vise à soutenir des projets,

émanant des communautés locales, « *priorisant les besoins des populations du territoire d'intervention du PDUES et des quartiers avoisinants* » (PDUES, p. 51). Tout en saluant le bien-fondé de cette initiative, nous soulignons son caractère temporaire, à moins que les responsables municipaux réussissent à impliquer d'autres bailleurs de fonds après les trois premières années, une tâche pleine d'incertitude.

Le milieu communautaire connaît bien les financements triennaux non renouvelables. S'ils permettent d'entreprendre des projets novateurs répondant de façon originale à de nouvelles problématiques sociales ou à des problématiques non reconnues, le grand défaut de ce type de financement est sa durée limitée. Après trois ans, les projets doivent s'arrêter, faute de financement, abandonnant du même coup un grand nombre de personnes ayant participé ou ayant été mobilisées. Ces projets ayant créé des attentes, leur arrêt conduit à la frustration des participant-e-s et cela peut susciter une démobilisation néfaste de la population impliquée.

Donc, dans l'incertitude quant à la poursuite de ce fonds après les trois premiers années, les instances municipales responsables de celui-ci devraient aussi considérer l'opportunité de **l'utiliser comme levier pour créer une initiative structurante qui restera après la fin de ce fonds**. À titre d'exemple, depuis deux ans, ce territoire a perdu un grand nombre de locaux utilisés par le mouvement communautaire. Mentionnons, à cet égard, la transformation du Centre 7400, qui accueillait quelques dizaines d'organismes communautaires, devenu un complexe de condominiums de luxe et la fermeture du bâtiment situé au 65, rue de Castelnau Ouest qui accueillait aussi plusieurs organismes communautaires. Afin de combler les besoins en espaces communautaires, on pourrait aussi concevoir l'utilisation de ce fonds dans une perspective de consolidation du mouvement communautaire des trois quartiers par l'acquisition d'espaces destinés à l'action communautaire, en utilisant ce fonds comme levier financier. Ainsi, il serait envisageable de monter un projet collectif visant l'achat d'un bâtiment pouvant accueillir, par exemple, une maison de la famille ou en périnatalité, ou encore une ressource en sécurité alimentaire, en plus d'avoir des locaux administratifs accessibles à des organismes communautaires ayant une vocation régionale ou nationale. Bien sûr, cette perspective exige que les instances communautaires des trois principaux quartiers concernés, soit Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie, s'entendent sur un projet commun. Cette entente serait grandement favorisée si les instances municipales responsables de ce projet acceptaient *aussi* de considérer des projets ayant une envergure et une portée plus grande. On dépasse ainsi le financement limité dans le temps de petits projets, pour viser plutôt une intervention structurante dans le développement social du territoire et une consolidation à long terme de l'action communautaire.

Ainsi, nous demandons aux commissaires de recommander que les instances municipales responsables du « mécanisme de soutien aux initiatives du milieu »

considèrent aussi la possibilité d'utiliser ce fonds comme levier pour susciter des initiatives structurantes de plus grande envergure, comme l'achat d'équipement immobiliers destinés à l'action communautaire, en mesure d'assurer la pérennité de l'effet structurant de ce mécanisme.

Comité de suivi du PDUS

Lors de la séance d'information de l'OCPM portant sur le PDUES tenue le lundi 11 mars dernier, nous avons appris la volonté de la Ville de mettre sur pied un comité de suivi du PDUES. Ce comité serait composé exclusivement de représentant-e-s municipaux ainsi que de représentant-e-s institutionnels. Ainsi, nous déplorons l'absence, dans ce comité, des représentants des communautés des quartiers Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie, communautés qui devront vivre avec les conséquences de l'application du PDUES. Nous informons les commissaires que la Ville de Montréal appuie financièrement, depuis presque 20 ans, avec la Direction de la santé publique de Montréal et Centraide du Grand Montréal, des mécanismes de concertation locale réunissant les acteurs institutionnels, communautaires, culturels, de loisirs, etc., de chaque quartier: ce sont les Tables de quartier, financés par l'*Initiative montréalaise de soutien au développement social*. Ces Tables inter réseau et multisectorielles ont le mandat de produire des diagnostics concertés sur la situation et les problématiques affectant les communautés locales en plus de susciter des actions concertées et structurantes afin d'améliorer les conditions et la qualité de vie des populations de chaque quartier. Dans ce contexte, nous ne comprenons pas la non-inclusion des tables de quartiers dans le comité de suivi du PDUES. On se prive ainsi d'instruments participatifs des communautés locales ayant une expertise et une connaissance fine des communautés locales. Par surcroît, les tables de quartier constituent des outils privilégiés par la municipalité elle-même. Nous croyons que le suivi du PDUES ne peut se passer des tables de quartier de Villeray, Petite Patrie et Parc-Extension.

Nous demandons donc aux commissaires de recommander l'inclusion des représentant-e-s des Tables de quartiers de Villeray, Parc-Extension et Petite Patrie dans le comité de suivi du PDUES.

Nous vous remercions de votre attention.

Regroupement pour le développement de Villeray

p.j. : Liste des membres

Regroupement pour le développement de Villeray Membership 2012-2013

Gaël Magrini

Espace-Famille Villeray

Marcelle Bastien

Directrice-générale
Centre de Loisirs communautaires Lajeunesse

Manon Éthier-Rollin

Directrice-générale
Patro le Prévost

Andrée Lafrenière

Directrice
Carrefour Jeunesse-Emploi

Mathieu Riendeau

Les Vivaces, Conseil pour le développement
culturel VSP (CDCVSP)

Alain Lavoie

Conseiller en développement communautaire
Arrondissement VSMPE

Danielle Perrault

Agent de développement
Division des sports, des loisirs et du
développement social
Arrondissement VSMPE

Jonathan Palardy

CDEC Centre-Nord

Paul C. Veilleux

Directeur des services multidisciplinaires et de
la santé publique
CSSS du Cœur-de-l'Île

Djamel Eddine Hammoum

Conseiller en partenariat,
Ministère des relations avec les citoyens et
Immigration

Doris Demers

Bureau du député M. Gerry Sklavounos

Nawal Bekhechi

Bureau du Maire Anie Samson
Arrondissement VSP

Kenneth Georges

Commissaire scolaire Villeray/Petite-Patrie
Commission scolaire de Montréal

Ingrid Ravary-Konopka

Bureau du député fédéral de Papineau,
M. Justin Trudeau

Andrés Fontecilla

Coordination, RDV

