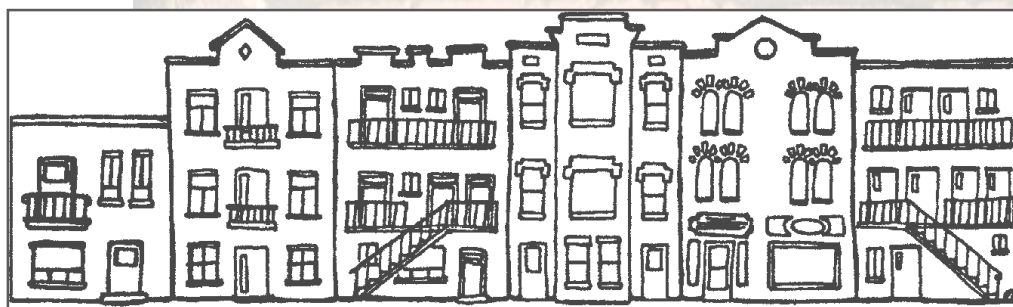


À QUI VERDUN? ON EN PARLE ET ON FAIT NOTRE QUARTIER !



Mémoire présenté
par le
Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun
(CACV)
lors de la
consultation publique
menée par l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre des consultations *Demain Montréal*

29 août 2013



Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun

3972, rue de Verdun

Verdun, Québec H4G 1K9

Téléphone : (514) 769-2228

Télécopieur : (514) 769-0825

Site Internet : www.cacv-verdun.org

<https://facebook.com/cacvverdun>

Politique de féminisation

L'emploi de termes neutres est privilégié ainsi que l'utilisation du « E » majuscule pour la féminisation. Par exemple, « résidentes et résidents » deviennent « résidentEs » et « citoyennes et citoyens » deviennent « citoyenNEs ». Lorsqu'il s'avère difficile d'appliquer ces deux règles ou lorsque le document ne se porte pas à ce type de féminisation, les deux genres sont nommés.

TABLE DES MATIERES

1.	Présentation de l'organisme _____	3
1.1	Mission et objectifs de l'organisme _____	3
1.2	Création des ateliers populaires d'urbanisme _____	3
1.2.1	L'objectif des ateliers _____	3
1.2.2	En somme, vivre et grandir à Verdun, ça devrait être vivre : _____	3
2.	Le logement : un besoin essentiel et un droit fondamental pour vivre et grandir à Verdun _____	5
3.	État du parc de logements locatifs _____	6
3.1	Nécessité de préserver le parc de logements locatifs _____	6
3.1.1	L'effet pervers de l'explosion du coût des loyers _____	11
3.2	Rénovation du parc de logements locatifs _____	14
4.	Création et préservation des logements sociaux _____	15
4.1	Création de logements sociaux _____	15
4.2	Préservation des logements sociaux _____	17
5.	Verdun : un arrondissement hautement densifié _____	20
5.1	Effets de la densification sur les conditions de vie des verdunoisEs _____	21
5.2	Quand la démolition est mise au service de la densification _____	22
5.3	Une politique de densification à visage humain _____	23
6.	Participation citoyenne et démocratisation de l'Information _____	25
7.	Enjeux divers pour mieux vivre et grandir à Verdun _____	26
7.1	Environnement _____	26
7.2	Transport collectif et actif _____	27
7.3	Commerces de proximité : Rue Wellington _____	28
7.4	Équipements collectifs municipaux _____	29
7.5	Site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas _____	30
8.	Synthèse des propositions _____	31

1. PRESENTATION DE L'ORGANISME

1.1 Mission et objectifs de l'organisme

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) intervient depuis 1975 dans la communauté verdunoise. L'organisme appuie les personnes les plus démunies afin qu'elles puissent prendre en charge leurs conditions de vie. Le CACV fait la promotion de leurs besoins, particulièrement en matière de logement et d'aménagement urbain. Pour ce faire, le CACV a développé une gamme d'activités et d'interventions visant à :

- Favoriser l'amélioration des conditions de vie.
- Favoriser l'accessibilité à l'information.
- Orienter les citoyenNEs vers des ressources communautaires et institutionnelles appropriées.
- Favoriser l'échange, le développement du sens critique et la prise de conscience collective.

1.2 Création des ateliers populaires d'urbanisme

Le présent mémoire reflète la position officielle du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV), qui se fait le porte-parole de ses 200 membres, de ses requérantEs de logements sociaux ainsi que des locataires de l'arrondissement Verdun.

Dans un souci de continuellement ancrer ses recommandations et positions dans les réalités vécues par les résidentEs de Verdun, le CACV a également choisi d'organiser 3 ateliers populaires d'urbanisme pour réfléchir et étudier le plan de développement et la vision d'avenir proposés dans le cadre de *Demain Montréal*. Une moyenne de 12 résidentEs de Verdun ont ainsi participé. Au total, c'est 18 personnes différentes que l'on a rejointes. Les discussions, débats et propositions qui ont eu lieu lors de ces ateliers ont permis de nourrir, d'enrichir et parfois aussi d'ajuster les recommandations du CACV présentes dans ce mémoire. Que chacunE des participantEs en soit ici remerciéE.

1.2.1 L'objectif des ateliers

Ces ateliers avaient pour objectif de réfléchir et d'étudier le plan de développement et la vision d'avenir de la ville de Montréal en portant une attention particulière à l'arrondissement Verdun et, bien sûr, au droit au logement, mais sans écarter les autres aspects abordés dans le plan de développement, et ce, dans le but d'élaborer collectivement une position.

1.2.2 En somme, vivre et grandir à Verdun, ça devrait être vivre :

- Dans un logement en bon état d'habilité et abordable ;
- dans des logements sociaux et communautaires diversifiés et en nombre suffisant afin de répondre à l'ensemble des populations à faible et moyen revenu ;
- dans un quartier dont l'histoire et le cadre bâti sont respectés ;
- dans un quartier où les citoyenNEs ont le droit de parole et où leur parole est entendue et respectée.
- dans un quartier où les projets de développement répondent aux besoins des citoyenNEs et non à ceux des promoteurs privés et à but lucratif ;

- dans un quartier où les citoyenNEs moins nantiEs ne sont pas excluEs du fait du processus d'embourgeoisement.

2. LE LOGEMENT : UN BESOIN ESSENTIEL ET UN DROIT FONDAMENTAL POUR VIVRE ET GRANDIR A VERDUN

Le logement est un droit fondamental reconnu mondialement, dans la Déclaration universelle des droits de l'homme et dans le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) qui ont été signés en 1976 par le Québec et le Canada. En 1991, le comité de l'ONU a précisé que l'on devait interpréter le droit au logement comme : « *Le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité dans la paix et la dignité* », mais dans la réalité, cela est loin d'être respecté au Québec et bien sûr à Montréal.

La Commission populaire itinérante sur le droit au logement¹ a permis de documenter les différents facteurs qui bafouent le droit au logement, entre autres, la difficulté de trouver un logement abordable et en bon état d'habitabilité, autant pour les familles que pour les personnes seules à faible et moyen revenu. Cette réalité se traduit par une pénurie de logements, des logements en mauvais états, des augmentations drastiques du coût des loyers, de la discrimination et du harcèlement.

La Commission populaire itinérante sur le droit au logement, qui a parcouru les 17 régions administratives du Québec au cours des mois d'octobre et novembre 2012, « *a constaté, lors des ses audiences, que la mise en œuvre du droit au logement n'a pas progressé au Québec ; au contraire, elle s'est plutôt dégradée à maints égards.* » (p. 1)² La crise du logement perdure depuis plus de 10 ans, malgré le fait qu'elle fait moins les actualités, il n'en demeure pas moins qu'elle soit bien réelle. Dans ce contexte, il est urgent de faire du logement une priorité du Plan de développement de Montréal, surtout dans les arrondissements, comme celui de Verdun, où 67,3 % des ménages sont locataires,³ pour qu'ils en fassent la principale priorité d'action du développement résidentiel.

¹ Commission populaire itinérante sur le droit au logement, octobre et novembre 2012 : <http://commissionpopulairefrapru.org/>

² Rapport de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement : *Urgence en la demeure*, mars 2013

³ Extrait du *Profil statistique en habitation de l'arrondissement Verdun* produit par la Direction de l'habitation du Service la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009

3. ETAT DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

3.1 Nécessité de préserver le parc de logements locatifs

Au-delà de ces statistiques, on constate que la pénurie de logements locatifs, qui a perduré plus de 10 ans et produit encore ses effets aujourd'hui, a un impact dramatique sur l'accessibilité à un logement abordable et en bonne condition d'habitabilité. La recherche de logements devient donc une course à obstacles particulièrement pour les personnes et familles à faible et moyen revenu. De plus, les familles monoparentales ou nombreuses, les personnes prestataires d'aide sociale, les membres des minorités visibles et les Autochtones sont particulièrement victimes de discrimination. Par ailleurs, les propriétaires n'ont pas à faire d'effort pour louer leur logement, même en mauvais état ; plusieurs locataires sont ainsi condamnés à vivre dans des logements où les travaux indispensables ne sont pas réalisés, souvent insalubres, inadaptés ou surpeuplés. En plus, cela a des impacts sur la santé, des impacts sociaux et des impacts directs sur les finances publiques. Ces situations ont été bien documentées par la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, qui s'est déroulée à l'automne 2012.⁴

Dans l'arrondissement Verdun, c'est 67,3 % des résidentEs qui sont locataires. De plus, c'est dans le centre-ville de l'arrondissement, le quartier Wellington-de-L'Église, que l'on retrouve le plus de locataires, soit 80 % des résidentEs. Ce quartier est aussi considéré comme étant le plus dense et celui où l'on retrouve le plus d'îlots de chaleur, le plus défavorisé et le plus soumis à la gentrification.

Selon le plus récent *Rapport sur le marché locatif*⁵ de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), publié au printemps 2013, le taux d'inoccupation des immeubles dans la région de Montréal se situe à 3 % pour 2013, alors qu'il était de 2,2 % en avril 2012. Toutefois le taux varie d'une année à l'autre et on ne peut le considérer comme équilibré puisqu'il y a toujours une pénurie pour certains types de logements. Cependant, la réalité peut être bien différente d'un arrondissement à l'autre ainsi qu'en fonction du type de logement considéré. À Verdun, où le taux d'inoccupation global était de 1,9 % en 2011, on constate en particulier une pénurie de logements abordables pour les familles (3 chambres et plus). Plus généralement, les personnes les plus démunies ont de plus en plus de mal à trouver un logement locatif à Verdun.

⁴ Rapport de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement : *Urgence en la demeure*, mars 2013

⁵ *Rapport sur le marché locatif* de la SCHL, printemps 2013 www.schl.ca

Les ménages qui ne trouvent pas de logement dans leur quartier se trouvent alors repoussés vers des quartiers périphériques et vers les villes de la banlieue où les logements sont moins dispendieux. Montréal et plus particulièrement l'arrondissement Verdun sont donc directement concernés par la protection du parc de logements locatifs. En ce sens, des mesures doivent être mises en place pour éviter l'exode et ainsi garder les résidentEs dans leur quartier, entre autres, les aînéEs, les jeunes familles et les gens à faibles revenus pour qu'ils restent près des services et de leurs réseaux sociaux. Les mesures ne doivent pas uniquement s'adresser à la population qui a la capacité et les moyens d'avoir accès à la propriété. Rappelons que le logement locatif est le principal moyen de se loger et qu'il est un droit fondamental que toutEs nos éluEs doivent faire respecter en adoptant des mesures et des réglementations sur leur territoire pour le protéger.

Deux dynamiques peuvent être identifiées comme menaçant le parc locatif et, derrière cela, l'accès de toutEs, y compris les moins nantis, à un logement :

D'une part, le faible développement de logements locatifs. Ainsi, comme le souligne le FRAPRU, l'amélioration actuelle du taux de logements inoccupés pour Montréal doit être relativisée par **la baisse continue du nombre de mises en chantier de logements locatifs**⁶. De fait, loin de répondre à la demande, le marché privé ne construit presque plus de logements locatifs, car les promoteurs immobiliers n'y voient plus un investissement aussi prospère que par le passé. Les condos sont devenus un attrait financier; ils apportent des gains rapidement, et les effets de ces logiques du développement immobilier privé se font ressentir de plus en plus, à Verdun plusieurs autres arrondissements de Montréal.

D'autre part, la disparition des logements locatifs existants. Au-delà des constructions neuves de condos, la **conversion de logements locatifs en condos réduit en effet directement la disponibilité de logements dans nos quartiers**. Des stratégies toutes plus sournoises les unes que les autres sont mises en œuvre par les promoteurs et les agents immobiliers afin de convertir un nombre grandissant de logements locatifs en condos. Des arrondissements comme Hochelaga-Maisonneuve, le Plateau Mont-Royal et Verdun sont de plus en plus touchés par cette problématique. Ainsi, depuis 2001, 123 bâtiments ont été convertis en condos à Verdun, ce qui se traduit par la perte de plus de 480 logements locatifs. De plus, 19 maisons unifamiliales et 47 immeubles locatifs (soit 77 unités de logement) ont été démolis à Verdun (terre ferme) entre 2002 et 2012.

⁶ <http://www.frapru.qc.ca/?Une-embellie-qui-pourrait-etre-de>, communiqué du FRAPRU, 20 juin 2013.

En 2002, la Ville de Montréal a délégué son pouvoir de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble locatif en copropriété divise aux arrondissements. La majorité des arrondissements ont alors adopté un règlement permettant de déroger à cette interdiction. **La ville de Montréal se retrouve donc avec un ensemble de pratiques inégales d'un arrondissement à l'autre qui mettent la protection du parc de logements locatifs en péril.**

Dans la plus part des arrondissements, notamment à Verdun, on utilise les pouvoirs réglementaires non pour encadrer et restreindre les conversions, mais bien au contraire pour les faciliter. Malgré tout, on se doit de souligner que l'arrondissement Verdun a été un des premiers à faire une réserve foncière pour permettre la réalisation d'une coopérative famille, Les Sages de Verdun, dont la réalisation est prévue pour 2015.

La situation laxiste qui prévaut en ce moment permet un nombre élevé de conversions, ce qui effrite de manière importante le parc de logements locatifs. À Verdun, encore une fois, c'est plus de 421 logements locatifs qui ont disparu depuis les années 2002.⁷ Le quartier Wellington-de-l'Église est le plus fortement touché par ce phénomène avec près de 300 unités locatives qui ont été converties.

Certains arrondissements se retrouvent donc pris d'assaut par des propriétaires et des agents immobiliers voraces qui ont comme principal objectif la maximisation de leur profit. Cette conversion incontrôlée des logements locatifs en condo entraîne notamment une pression à la hausse sur le coût des loyers et une gentrification des quartiers centraux.

D'ailleurs, lors de la soirée Demain Montréal tenue à Verdun en novembre dernier, les citoyenNes présentEs ont demandé que des mesures soient prises pour assurer la rénovation des plex de Verdun, car il s'agit de logements qui répondent aux besoins criants en logement pour les familles verdunoises. Par contre, **les rénovations ne doivent pas être le prétexte pour augmenter de façon abusive le coût des loyers, ni pour permettre la transformation en logements dits de luxe**, donc trop dispendieux pour les locataires qui y habitent présentement.

La démolition d'immeubles à logements locatifs devient aussi une stratégie de plus en plus répandue chez les promoteurs immobiliers afin d'y construire des condos. Pour certains, les démolitions sont d'ailleurs vues comme une étape nécessaire pour ériger de nouveaux immeubles rapportant plus de taxes. Dans un contexte de pénurie de logements locatifs qui perdure depuis plus de 10 ans, en particulier les logements abordables et pour les familles, il devient impératif que la ville de Montréal se dote de mesures de protection du parc de logements locatifs et encadre les activités de développement.

⁷ Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun Conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisées selon les données de la division de l'urbanisme, arrondissement Verdun, août 2013

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) donne le pouvoir aux arrondissements d'adopter une réglementation qui encadre le recours à démolition. Plutôt que se doter d'un règlement en bonne et due forme sur la démolition d'immeubles tel que prescrit à l'article 148.0.2 de la LAU, l'arrondissement Verdun a opté d'inclure, à même son règlement de zonage, quelques règles à la pièce ce qui a pour effet de contourner à plusieurs égards les règles édictées par la Loi, notamment :

- Aucun avis public, ni d'affichage, (sauf pour les projets dérogatoires, les PPCMOI⁸), ni d'avis aux locataires sont prévus (LAU, article 148.8.6), donc aucune possibilité de faire connaître son opinion en tant que personnes concernées par la demande de démolition.
- Aucune possibilité pour une personne de faire valoir son désir d'acquérir l'immeuble afin de préserver le caractère locatif résidentiel (LAU, article 148.0.8).
- Aucune considération n'est prévue à l'égard des besoins de logements dans les environs (LAU, article 148.0.10) lors de l'analyse de la demande
- De plus, tout immeuble qui « ne permet pas son utilisation normale (en fonction de son usage principal) sans travaux de rénovation majeurs » est admissible. (Règlement de zonage 1700, article 363.7 i).
- À l'exception d'exiger un programme de relogement des locataires, aucune précision n'est apporté concernant les droits des locataires tels que les délais d'éviction (LAU, article 148.0.13) ainsi que l'indemnité, remboursement des frais de déménagement et dommages intérêts résultat du préjudice que le locataire aurait subit (LAU, article 148.0.14) ou le droit d'occupation à l'expiration du délai de l'autorisation de démolition (LAU, article 148.0.16).

Dans les anciens quartiers de Montréal, largement habités par les populations à faible et modeste revenu, le parc de logements locatifs est en péril. De plus, ces quartiers sont largement constitués d'immeubles qui sont vieillissants et qui nécessitent des travaux majeurs. Pour les promoteurs immobiliers, le champ est donc libre pour démolir ces vieux immeubles, que les propriétaires ont bien souvent délibérément laissés se détériorer, afin d'y reconstruire des condos. La ville de Montréal doit agir rapidement afin de protéger le parc de logements locatifs et d'obliger les propriétaires récalcitrants et négligents à entretenir convenablement les immeubles locatifs.

La Ville de Montréal ne doit pas laisser le champ libre à ces pratiques et devrait obliger les arrondissements, notamment Verdun, à avoir une attitude responsable consistant à **offrir un cadre réglementaire qui assure une réelle équité sociale**. Cela doit se faire **par l'ajout d'une priorité dans le Plan de développement sur la préservation, le maintien en bon état du parc de logements locatifs et le respect de la trame urbaine**.

⁸ PPCMOI : Plan particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

L'aménagement du territoire d'un arrondissement doit se faire en respectant touTEs les résidentEs du quartier, qu'ils soient locataires ou propriétaires, à faible ou moyen revenu, puisque ce sont eux qui ont bâti nos vieux quartiers et les arrondissements, qui ont donné une couleur locale, une spécificité bien particulière à chacun des arrondissements et qui en ont fait des milieux de vie où il fait bon vivre.

PROPOSITION 3.1

Que les grandes orientations du plan d'urbanisme de Montréal incluent :⁹

1. De protéger le parc existant de logements locatifs en interdisant totalement la conversion de logements locatifs en copropriété divise (condos).
2. D'ajuster la réglementation municipale afin de contrer les nouvelles stratégies des promoteurs qui contournent les règles en vigueur pour s'approprier ce stock et si requis, faire pression sur Québec pour obtenir toute la latitude légale requise.
3. De prendre toute les mesures réglementaires nécessaires pour assurer le maintien en bonne condition d'entretien, de salubrité et de sécurité, tous les logements locatifs.
4. De prévoir toutes les ressources matérielles et humaines suffisante pour garantir l'application du code du logement et, en cas échec, à utiliser tous les pouvoir dont la ville dispose pour saisir les immeubles insalubres détenus par des propriétaires délinquants pour en faire des logements sociaux.

Pour ce faire, la ville de Montréal devra :

1. Harmoniser le règlement montréalais sur la conversion des immeubles en copropriété divise afin qu'il s'applique à l'ensemble des arrondissements.
2. S'assurer d'appliquer intégralement les conditions édictées par la Loi sur la Régie du logement à l'article 54.12 :
 - le taux d'inoccupation,
 - la disponibilité de logements comparables,
 - des besoins en logement de certaines catégories de personnes,
 - des caractéristiques physiques de l'immeuble et du fait qu'immeuble ai été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation.
3. Produire un bilan annuel sur l'état du parc de logements locatifs à Montréal dressant notamment un portrait des conversions de logements locatifs en copropriétés divises accordées par arrondissement.

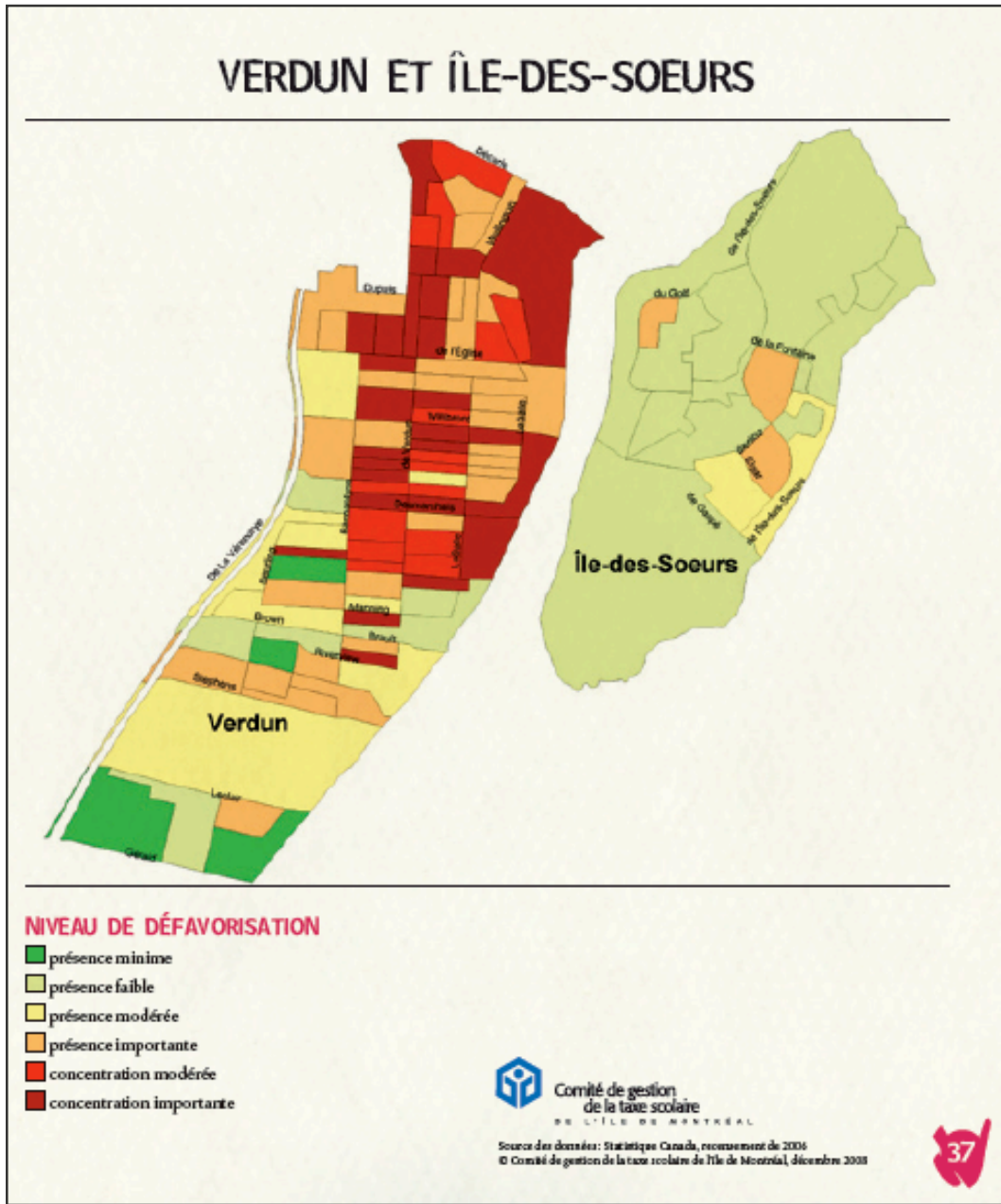
PROPOSITION 3.2

Qu'une réflexion soit engagée sur des mesures fiscales pour contrer la spéculation foncière et immobilière.

⁹ *Montréal : milieu de vie ou marchandise ? Les responsabilités de la Ville en matière de logement*, Les groupes de Montréal du Front d'action populaire en réaménagement urbain, mars 2013

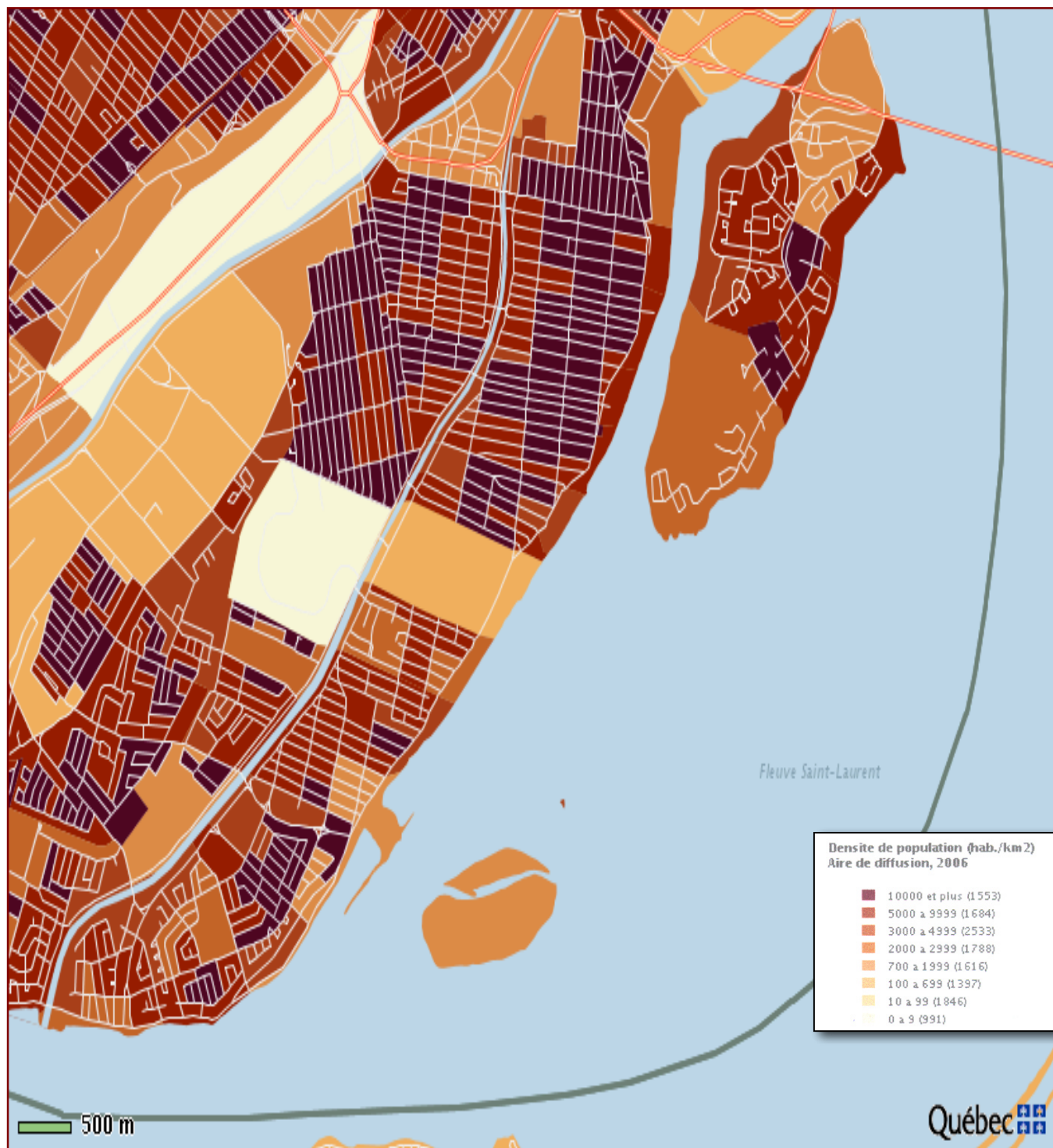
3.1.1 L'effet pervers de l'explosion du coût des loyers

Selon les données du recensement de 2006 de Statistique Canada, 17,9 % des ménages locataires de la grande région métropolitaine de Montréal doivent consacrer plus de la moitié de leur revenu au logement (126 580 ménages). Dans l'arrondissement Verdun, la proportion est sensiblement la même, avec un taux d'effort particulièrement important dans le secteur de Wellington-de-l'Église, le plus défavorisé de Verdun, où 42 % des ménages locataires consacrent déjà plus de 30 % de leur revenu pour se loger (carte suivante¹⁰).



¹⁰ Carte de défavorisation 2008. *Guide de défavorisation des familles avec enfants de moins de 18 ans dans l'Île de Montréal*. Comité de gestion des taxes scolaires de l'Île de Montréal.

Or, c'est ce secteur, qui est le plus dense de l'arrondissement Verdun qui est visé par le TOD (Transit Oriented Development) avec un fort risque de pression à la hausse sur les loyers.¹¹



¹¹ Densité de la population en 1996, 2001 et 2006, par secteur de dénombrement et par aire de diffusion. Atlas de la Santé et des Services sociaux du Québec. Gouvernement du Québec.

http://www.msss.gouv.qc.ca/statistiques/atlas/atlas/index.php?id_carte=56

Dans la région de Montréal, le coût mensuel d'un grand logement a augmenté de 44 % pour un total de 907 \$. Ainsi pour vivre dans ce type de logement, il faut un revenu d'au moins 36 000 \$ par année.¹² Dans le quartier Wellington-de l'Église de l'arrondissement Verdun, le revenu médian des ménages locataires en 2006 était de 27 440 \$¹³, ce qui a pour conséquence que près de la moitié des ménages locataires paie plus de 50 % de leur revenu pour se loger et 8 % d'entre eux plus de 80 % ! Il s'agit de femmes (55 % des cas), d'aînéEs (près d'une personne sur quatre), de personnes vivant seules (56 % des cas) et de familles, en particulier les familles monoparentales (13 % des cas).

Comme il fallait s'y attendre, la hausse des coûts des logements s'est répercutée sur l'aggravation du problème d'incapacité de payer des locataires. Ainsi on a vu une augmentation du nombre de causes pour non paiement de loyer de 18 % à la Régie du logement depuis 2000, près de la moitié de ces causes concernant le seul bureau de Montréal.¹⁴ De plus, le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) a, de son côté, observé une augmentation des ventes aux enchères par l'arrondissement des biens et meubles laissés dans leur logement suite à une éviction ces dernières années.

La hausse des loyers a aussi, plus largement, de graves répercussions sur les besoins essentiels. Les personnes dont le taux d'effort est trop important n'ont plus suffisamment de ressources pour se nourrir correctement, s'approvisionner en médicaments, etc. Rappelons que le logement est reconnu comme un déterminant sur la santé. Or, selon l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, l'espérance de vie des hommes vivants dans le Sud-Ouest - Verdun est de 4 ans de moins qu'à Montréal et que celle des femmes est de près de 6 ans de moins. Ne précarisons pas davantage ces hommes et ces femmes en laissant les logements leur devenir financièrement inaccessibles.

Dans le cadre de l'atelier d'urbanisme, les participantEs ont également souligné leurs préoccupations vis-à-vis de l'augmentation des taxes municipales et scolaires qui auront, bien évidemment, de graves répercussions sur la hausse des loyers au cours de la prochaine année. C'est pourquoi, nous demandons en conformité avec l'énoncé de la proposition 3.1 qu'une réflexion soit menée sur la fiscalité municipale et plus largement, sur les outils à mettre en place pour empêcher les augmentations abusives du coût des loyers et en décourageant la spéculation foncière et immobilière.

¹² Extrait d'une entrevue de François Saillant du FRAPRU <http://www.radio-canada.ca/nouvelles/societe/2013/07/02/002-frapru-logements-sociaux-prix-principal-fleau.shtml>.

¹³ Données croisées de Statistiques Canada 2006, achat collectif du FRAPRU et du Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun

¹⁴ Extrait d'une entrevue de François Saillant du FRAPRU <http://www.radio-canada.ca/nouvelles/societe/2013/07/02/002-frapru-logements-sociaux-prix-principal-fleau.shtml>.

3.2 Rénovation du parc de logements locatifs

Dans le Plan de développement, une des priorité de l'axe *Vivre et grandir à Montréal* est la consolidation et l'amélioration des quartiers existants. Celle-ci passe, entre autres, par la rénovation du parc de logements locatifs. L'arrondissement Verdun présente un cadre bâti vieillissant, où un bon nombre de logements ont besoin de rénovations. D'ailleurs, la proportion de logements nécessitant des réparations majeures est plus élevée que la moyenne montréalaise (9,6 %) dans le quartier Wellington-de-l'Église (13,1 %) et dans le quartier Desmarchais-Crawford (10,8 %). Dans le quartier l'Île-des-Sœurs, cette proportion est de 3,5 %¹⁵, mais il faut noter que les immeubles de l'Île-des-Sœurs sont plus récents. C'est dans ce contexte que nous demandons que des mesures soient prises pour maintenir en bon état le parc de logements locatifs.

PROPOSITION 3.2.1

Que, pour permettre la rénovation des immeubles mal entretenus, des visites systématiques soient faites par les inspecteurs de l'arrondissement Verdun et que, dans le cas d'immeubles très problématiques, l'on fasse appel à des ressources supplémentaires de la ville de Montréal.

PROPOSITION 3.2.2

Que la ville fasse des pressions auprès du gouvernement du Québec afin que les infractions signalées en fonction des règlements sur la salubrité soient applicables à l'immeuble c'est-à-dire transférable au nouveau propriétaire en cas de vente.

PROPOSITION 3.2.3

Que les normes d'entretien et de sécurité contenues dans le règlement sur la salubrité donnent un contenu détaillé des obligations concernant les notions de « logement en bon état d'habitabilité » et de « logement impropre à l'habitation ».

¹⁵ Données croisées de Statistiques Canada 2006, achat collectif le FRAPRU et le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun

4. CREATION ET PRESERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

4.1 Création de logements sociaux

L'arrondissement Verdun dispose de 1 407 unités de logements sociaux sur son territoire, dont 42 % en HLM, 33 % en coopératives d'habitation et 18 % en OBNL d'habitation. Au total, cela représente uniquement 5,4 % de logements sociaux sur le nombre total de logements privés à Verdun¹⁶. De plus, Verdun regroupe 1,8 % des logements sociaux de la ville de Montréal, alors qu'il représente 4,1 % de la population de la ville et 3,6 % de l'agglomération de Montréal.¹⁷ Le nombre de logements sociaux se situe donc en deçà des besoins. En août 2013, 760 ménages verdunois étaient en attente d'un HLM et plus de 730 ménages locataires figuraient dans la liste de requérantEs de logements sociaux du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun.

Depuis 2001, seulement 3 projets de logements sociaux ont été développés et ont vu le jour, pour un total de 156 unités de logements réparties comme suit :

- OBNL d'habitation pour personnes âgées, *Les Habitations communautaires Entre-deux-Âges* : **109 unités, 3 ½**
- OBNL d'habitation pour personnes ayant des problèmes de santé mentale, *Sous le toit de PAL* : **28 unités en studio**
- Coopérative d'habitation pour femmes seules, 50 ans et +, *Rêve Bleu* : **19 unités, 3 ½**

Depuis 10 ans, aucun logement social pour les familles n'a été réalisé à Verdun. Voilà pourtant 8 ans que l'arrondissement Verdun s'est engagé à octroyer un espace pour une coopérative d'habitation pour les familles (la coopérative Casabella), sur un site municipale. Après avoir surmonté une multitude d'embûches dont la contamination des sols, voilà 4 ans que les familles attendent que l'appel d'offre publique soit lancée afin d'y réaliser un projet d'inclusion dans un projet de condominiums, une solution apportée par l'arrondissement.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et ses groupes membres ont chiffré à 50 000, le nombre de nouveaux logements sociaux nécessaires afin de combler les besoins des ménages à faible revenu du Québec. Proportionnellement, cela représente 31 200 logements sociaux pour la Communauté métropolitaine de Montréal (CCM), dont fait partie la ville de Montréal et, bien sûr, l'arrondissement Verdun.

¹⁶ Répertoire 2009 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de l'habitation, août 2009

¹⁷ Ville de Montréal. Profil sociodémographique, juin 2008.

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_ver_fr/media/documents/profil_sociodemographique_juin_2008.pdf

À la lumière des besoins de la population aujourd'hui et du retard qu'accuse l'arrondissement Verdun par rapport à l'atteinte de l'objectif de 500 logements sociaux, qui avait été fixé lors du Sommet de Verdun en 2001, le Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun (CACV) évalue à 1 000 unités le nombre de logements sociaux qui doivent être construits de façon urgente à Verdun.

Pour développer du logement social, plusieurs stratégies complémentaires devront être déployées puisqu'une seule ne saurait suffire. De plus, tout comme dans le chapitre 2.1 du plan d'urbanisme de Montréal de 2005, l'arrondissement devrait avoir le courage de se donner **des objectifs chiffrés, contraignants et qui répondent aux besoins réels de la population actuelle** pour éviter l'exode, l'appauvrissement et le déracinement des personnes les plus fragiles de la population.

PROPOSITION 4.1.1

Que Montréal et ses arrondissements réclament publiquement de Québec et d'Ottawa des investissements suffisants pour construire au moins **22 500 nouveaux logements sociaux** sur l'île et qu'ils prévoient des contributions municipales nécessaires à leur réalisation. **À l'échelle de l'arrondissement Verdun, c'est 1 000 nouveaux logements sociaux qui doivent être construits en 5 ans.**

De plus, étant donné que la ville de Montréal prépare son Plan de développement, nous jugeons le moment propice pour que la ville entame des démarches auprès des groupes communautaires et des locataires afin de soutenir leurs revendications visant à ce que les gouvernements (provincial et fédéral) investissent dans le logement social. Il va de soi que la ville sera gagnante puisque cela lui permettra de répondre à une des priorités de l'axe *Vivre et grandir à Montréal* en offrant du logement de qualité à une grande partie de la population montréalaise, qui ne peut avoir accès à la propriété. De plus, cela permettra aussi d'éviter l'exode d'une partie de la population vers les banlieues, ce qui brise la mixité sociale de l'arrondissement.

L'augmentation en flèche du prix des terrains et la spéculation immobilière sont telles qu'il est de plus en plus difficile de développer du logement social dans notre quartier. D'autant plus que les sites intéressants sont raflés par le privé, qui développe des condos ou des habitations de luxe. Ce type de développement immobilier répond essentiellement à la logique du profit et non pas aux besoins de la population de notre quartier. On constate que de plus en plus de locataires ont de la difficulté à assumer le coût élevé de leur loyer. **Pour toutes ces personnes, le droit au logement passe obligatoirement par le logement social.**

C'est la seule façon pour elles d'avoir accès à un logement décent, à un prix qu'elles peuvent payer. Les besoins en logement sociaux sont criants. Rappelons que Verdun dispose uniquement de 1,8 % des logements sociaux (1 407 unités) alors qu'elle représente 4,1 % de la population de la ville de Montréal. La réserve de terrains est essentielle à l'atteinte de l'objectif « 1 000 logements sociaux en 5 ans » à Verdun.

En créant une réserve foncière, les arrondissements retirent ces sites du marché spéculatif afin de permettre le développement de projets d'habitation sociale et communautaire. La réserve pour le développement de logements sociaux peut être créée à partir de terrains municipaux ou par l'achat de sites privés (immeubles ou terrains vacants). L'achat et la mise en réserve de sites facilitent et accélèrent le développement ultérieur de logements sociaux, tout en réduisant éventuellement les coûts.

Malgré des engagements clairs de l'Arrondissement Verdun, les projets de logements sociaux tardent encore à être réalisés, en raison de la multiplication des paliers décisionnels au niveau local (arrondissement) et régional (ville de Montréal) ainsi que du manque de cohérence entre les orientations de la Ville et des arrondissements. Il devient urgent et nécessaire que la ville de Montréal se dote d'une politique montréalaise de réserves foncières. La création du Plan de développement de la Ville de Montréal est l'occasion rêvée pour élaborer cette politique, car celui-ci donne des orientations et des priorités sur 20 ans.

PROPOSITION 4.1.1.1

Que Montréal et ses arrondissements, dont Verdun, adoptent une politique d'acquisition et de réservation de sites (terrains et immeubles) destinés au développement de nouveaux logements sociaux et communautaires et y affectent les sommes nécessaires dans leur budget.

4.2 Préservation des logements sociaux

En plus des 50 000 nouveaux logements sociaux à développer, il importe aussi de conserver le parc de logements sociaux actuel. La plupart des coopératives, des OBNL ou des HLM construits avant 1994 voient leur convention d'exploitation avec le gouvernement fédéral arriver à terme. Les subventions octroyées par la Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) à ces ensembles d'habitation atteignent leur date d'échéance au moment où l'hypothèque est entièrement remboursée. Ce remboursement s'échelonne sur des périodes allant de 35 à 50 ans selon le cas.

Au cours des prochaines années, la majorité des logements sociaux sous la responsabilité fédérale auront complété le remboursement de leur hypothèque. Ils risqueront donc de perdre les fonds nécessaires à la préservation des lieux physiques, ainsi que les sommes versées à l'aide au paiement de loyer pour les locataires à faible revenu.

Il va sans dire que plusieurs logements sociaux se retrouveront ainsi en situation précaire. Si le manque à gagner n'est pas repris par le gouvernement provincial, ces logements devront répondre aux besoins des locataires tout en entreprenant la restauration physique des immeubles avec des revenus réduits. Afin d'atteindre un équilibre budgétaire, l'Office municipal d'habitation (OMH) et les administrations des coopératives et des ONBL se retrouveront face à des choix difficiles. Les impacts possibles de la fin des subventions fédérales, pour n'en nommer que quelques uns, sont les augmentations de loyer des locataires à faible revenu, la détérioration des conditions locatives, la diminution du nombre de logements sociaux à bas loyer dans les projets coopératifs, la conversion de certains logements sociaux en logements privés et la possible hausse des loyers en HLM pour combler la perte de revenus en provenance d'Ottawa.

À Verdun, 978 unités de logement seront affectées, dont 595 en HLM, 328 en coopératives d'habitation et 58 en ONBL. Étant donné que cette situation se reflète dans tous les arrondissements, dont celui de Verdun, il est important que la ville de Montréal fasse un effort pour la préservation de son parc de logements sociaux en soutenant et en appuyant les démarches, des membres des coopératives et des ONBL, des locataires et des groupes communautaires qui demandent à Ottawa de prolonger la durée de ses subventions. La question est cruciale et concerne directement la planification du territoire et le Plan de développement de Montréal et de ses arrondissements. D'ailleurs, comme la ville l'a mentionné elle-même, la « *collaboration des gouvernements canadiens et québécois est essentielle afin que le parc actuel de logements sociaux soit préservé et adéquatement financé, un enjeu touchant plusieurs dizaines de milliers de logements sur l'île de Montréal* » (p.64)¹⁸. La ville de Montréal devrait inclure dans son Plan de développement les moyens existants afin de favoriser le développement et la conservation des logements sociaux.

Comme l'a mentionné Madame Danielle Cécile, directrice au service de la mise en valeur du territoire, direction de l'habitation, lors de sa présentation le 3 juin dernier, il faut préserver le parc de logements abordables existants et soutenir son renouvellement. D'ailleurs, ne disait-elle pas qu'il s'agit « *d'un des atouts de Montréal !* » (p. 14)¹⁹.

C'est pourquoi le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun fait cette proposition :

¹⁸ Projet de Plan de développement de Montréal – document de discussion – Demain Montréal

¹⁹ Présentation du projet de Plan de développement de Montréal (PDM), 3 juin 2013

PROPOSITION 4.2

Que Montréal et ses arrondissements, dont Verdun se donnent pour objectif de **préserver le parc de logements sociaux existants** sur son territoire, tant les coopératives d'habitation, les OBNL d'habitation et les HLM.

Que la Ville **s'engage à y maintenir ses subventions pour les ménages à faible revenu et pour la rénovation**, même à la fin des hypothèques et des conventions avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Que la Ville et l'ensemble des arrondissements de Montréal fassent pression ensemble auprès des gouvernements supérieurs pour qu'ils renouvellent leurs engagements en matière de subvention.

5. VERDUN : UN ARRONDISSEMENT HAUTEMENT DENSIFIÉ

La densification de projets résidentiels consiste à faire vivre davantage de population sur un même terrain. Dans la pratique, un projet de construction densifiée se traduit par la construction d'immeuble de plusieurs étages (en hauteur), par une augmentation de la superficie d'habitation sur un terrain ou par une multiplication des espaces habitables à l'intérieur d'un immeuble existant. L'arrondissement de Verdun est d'ores et déjà un des arrondissements le plus densément peuplé de la ville de Montréal, et le quartier Wellington-de L'Église ciblé par la densification est considéré comme l'un des plus denses comme le démontre la carte au point 3.1.1 : *L'effet pervers de l'explosion des coûts des loyers*.

Lors des consultations publiques, en septembre 2011, sur le projet du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal. (CMM), Madame Hélène Fotopulos, présidente de la Commission d'aménagement de la CMM et membre du comité exécutif de la Ville de Montréal, a précisé que la densité actuelle à Verdun est de **113 logements par hectare**²⁰. Cette dernière dépasse donc de loin le **seuil moyen de 80 logements par hectare**. Madame Fotopulos a terminé en mentionnant que le secteur Wellington-de L'Église n'est pas un lieu prévu pour la densification selon les règles du PMAD. Selon celles-ci, le seuil minimal à atteindre dans les zones TOD (500 mètres autour des stations de métro) est en effet de **60 logements par hectare**.

L'arrondissement Verdun est donc bien au-dessus des normes minimale et moyenne telles que le définit le PMAD. Dans ce contexte, la densification ne devrait pas être une priorité pour l'arrondissement Verdun et le Plan de développement de Montréal ne devrait pas encourager la densification dans les quartiers et les arrondissement déjà très denses, comme celui de Verdun. De plus, la densification qui vise principalement le secteur Wellington-de l'Église est plus à risque de créer des îlots de chaleur, étant donné la faible concentration d'espaces verts et la forte densité du quartier. Il est donc important de prendre des mesures environnementales pour contrer les effets de chaleur dans ce secteur en amont de tous les projets de densification.

Les projets de densification résidentielle sont de plus en plus fréquents, qu'ils soient privés ou sociaux, puisqu'ils optimisent la rentabilité économique d'un terrain. Ils permettent d'accroître les profits des promoteurs ou de viabiliser les projets dans le cas des logements sociaux. La densification augmente la capacité d'accueil des quartiers, ce qui permet de stimuler l'économie locale. Elle entraîne également des recettes fiscales pour l'arrondissement puisque ce dernier est en mesure de collecter davantage de taxes.

²⁰ http://pmad.ca/fileadmin/user_upload/pmad2011/documentation/20110428_projetPMAD_complet.pdf

Notons aussi que la densification favorise souvent l'accessibilité aux services publics, au transport en commun ou encore aux espaces verts. Par contre, ces grands projets contrastent parfois avec ce que l'on appelle le cadre bâti ou la trame urbaine, c'est-à-dire le « style » du quartier, sa couleur historique et particulière. Faut-il vous rappeler que lors des soirées *Demain Montréal* à Verdun, les citoyenNes présentes ont notamment demandé que la hauteur des nouvelles constructions soit limitée et qu'elles s'intègrent dans le cadre bâti de l'arrondissement.

Le Plan de développement de Montréal et les plans d'urbanisme, surtout ceux des arrondissements tels que Verdun doivent servir les intérêts des résidentEs de l'arrondissement afin de leur offrir un cadre de vie convivial et cohérent, qui respecte leur environnement et l'histoire de leur quartier. Les projets de développement ne doivent plus donner la fâcheuse impression d'avoir été taillés sur mesure pour un projet privé déjà ficelé.

Dans le Plan de développement, il est mentionné que « *Montréal est une ville dont la très grande majorité du territoire est déjà construite. Dans ces secteurs établis, la forme urbaine, le réseau viaire et le cadre bâti sont clairement définis. Il importe donc de reconnaître la qualité des acquis, de veiller à leur maintien et de saisir les occasions d'améliorer les quartiers, en vue d'en faire des quartiers durables répondant aux besoins de la population, et ce, dans le respect de leur caractère distinct.* » (p. 63)²¹ Nous souhaitons donc que l'arrondissement Verdun respecte l'énoncé présent lorsque des projets de développement sont soumis au Conseil consultatif d'urbanisme (CCU) ou au service d'urbanisme.

5.1 Effets de la densification sur les conditions de vie des verdunoisEs

Lorsque l'on parle de densification et de ses effets, on pense toujours aux effets sur l'environnement physique des lieux (ensoleillement, architecture, paysage, etc.), mais on oublie souvent les effets négatifs sur la vie de la population locale. La densification d'un quartier engendre souvent la gentrification de ce quartier et ceci a des effets pervers sur la population locale, notamment la plus démunie. Soulignons ici deux mécanismes participant de ce processus d'embourgeoisement :

1. La hausse de la valeur foncière des immeubles, qui se traduit par une hausse de taxes et par conséquent une hausse des loyers. Ces hausses engendrent souvent de graves problèmes financiers pour les ménages plus démunis ou de classe moyenne, forçant certains d'entre eux à déménager vers des quartiers décentrés, où les services correspondant à leur situation sont rares.

²¹ Projet de Plan de développement de Montréal – document de discussion – Demain Montréal

2. Le changement de profil populationnel qu'entraîne l'embourgeoisement affecte la distribution des services publics. Par exemple, la fin des petits déjeuners pour les enfants des écoles avoisinantes est fort possible puisque le revenu des familles du territoire est plus élevé. Dans les faits, la pauvreté est toujours aussi présente, mais quelques ménages (souvent des jeunes professionnels, clientèle cible des promoteurs) à très hauts revenus habitant en condos tirent la moyenne vers le haut.

5.2 Quand la démolition est mise au service de la densification

L'arrondissement de Verdun a adopté une modification au plan d'urbanisme qui facilite la démolition de petites maisons (souvent des unifamiliales), de plex et des commerces. Le promoteur n'a qu'à présenter un plan de développement pour le terrain, c'est-à-dire un projet de reconstruction et les permis lui sont accordés si son projet ne demande aucune modification au zonage. Là encore, cela entraîne la disparition de logements et de commerces de proximité (dont le permis commercial n'a pas été renouvelé), que l'on détruit pour construire plusieurs condos sur ces terrains.

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) a constaté une augmentation du nombre de démolitions au cours des dernières années. Sur la terre ferme, plusieurs immeubles et commerces ont été démolis, entraînant ainsi la perte de logements locatifs et de maisons unifamiliales qui auraient pu loger de jeunes familles et éviter ainsi l'exode de ces familles vers la banlieue. À titre d'exemple, dans les quartiers de la terre ferme à Verdun, entre 2005 et 2012, 60 unités de logements (unifamiliales et plex) et 22 commerces et entreprises locales ont été démolis. Ainsi 794 unités, principalement des condos, ont été construits en remplacement ce qui représente une augmentation de **892 %**, donc une densification drastique, dans un quartier déjà trop dense.

De plus, dans un contexte de développement durable où l'on parle beaucoup de services et de commerces de proximité, il est étonnant de constater que l'arrondissement Verdun autorise si facilement la démolition de bâtiments où l'on retrouvait à l'origine de petits commerces de quartier. Démolir ces bâtiments, c'est détruire une page de l'histoire de Verdun, c'est effacer tout le chemin parcouru par les familles qui ont fait de Verdun la ville qu'elle est aujourd'hui.

Pourquoi en 2012 à Montréal faut-il tout détruire et tout reconstruire en neuf au nom du progrès et de la modernité? Pourquoi, ne pas repenser l'arrondissement Verdun à une échelle plus humaine, où familles, personnes âgées, personnes plus démunies et jeunes professionnels (clientèle cible des promoteurs de condos) pourront vivre en harmonie, sur une même rue, dans différents types d'habitations.

Ne devrions-nous pas nous inspirer au contraire du petit film *Saga Cité* de l'organisme Vivre en ville²² pour conserver nos commerces et nos petites maisons ? Surtout que dans le secteur Wellington-de l'Église, elles sont très rares.

D'ailleurs, selon le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), les petits bungalows des banlieues situés à proximité des dessertes de transport collectif (gare, terminus) seront une denrée très rares, car la densification touche aussi ces secteurs. Alors, pourquoi ne pas être proactif et inciter dorénavant les propriétaires et les prometteurs à conserver ces maisons en y faisant des rénovations ou des agrandissements ? Cela permettrait aux jeunes familles d'acquérir une maison unifamiliale dans l'arrondissement Verdun. De cette manière, vous interviendrez d'ailleurs sur un des domaines d'intervention de la politique familiale de l'arrondissement Verdun, soit le point 1.2 *Intégration de logements aux dimensions adaptées pour les familles* et le point 1.3 *Mise en valeur auprès des familles locataires verdunoises des avantages que peut représenter l'acquisition d'une propriété à Verdun*²³, tout en conservant le patrimoine bâti que les générations précédentes ont érigé pour faire de Verdun un arrondissement agréable où il fait bon vivre.

PROPOSITION 5.3.1

Qu'il faut préserver les immeubles visés par la modification au plan d'urbanisme de l'arrondissement Verdun sur la démolition. Dans le cas de reconstruction ou de densification, que cela soit effectué à des fins de développement de logement social ou pour l'accroissement du parc de logements locatifs privé afin de répondre aux besoins de la communauté verdunoise.

5.3 Une politique de densification à visage humain

Le Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun (CACV) s'est penché sur la question de la densification des projets résidentiels à Verdun. Il en est venu à émettre des réserves sur les projets de densification, qu'il s'agisse de condos ou de logements sociaux. Bien que la rareté des terrains disponibles pour de nouvelles constructions et le manque de logements sociaux à Verdun puissent se résoudre par la densification résidentielle, certains inconvénients à la densification demeurent. D'où l'adoption d'une politique de densification par l'organisme, dont il a fait la recommandation lors des consultations dans le cadre du Plan de Montréal pour qu'elle soit prise en considération par l'arrondissement Verdun.

²² Voir le site : <http://www.sagacite.org/>

²³ *Politique familiale de Verdun : Verdun : Le choix naturel des familles*, voir le site de l'arrondissement de Verdun

PROPOSITION 5.4.2

POLTIQUE DE DENSIFICATION DU COMITE D'ACTION DES CITOYENNES ET DES CITOYENS DE VERDUN

CONDITIONS OBLIGATOIRES A UN PROJET DE DENSIFICATION :

1. Le projet doit répondre aux besoins en logement de la population locale, à la lumière des portraits de quartier.
2. Il ne doit pas se réaliser au détriment des populations défavorisées du quartier.
3. Il doit favoriser le maintien des VerdunoisEs dans leur milieu.
4. Il doit permettre d'augmenter l'offre de logements sociaux.
5. Le projet doit respecter la trame urbaine, l'architecture locale et le patrimoine.
6. Le projet doit libérer des espaces au sol pour y aménager des espaces verts privés. Il doit préserver, voire augmenter, les espaces verts en façade.
7. Dans le cas où le projet de densification implique une dérogation au plan d'urbanisme, il est impératif que l'arrondissement tienne une consultation publique accessible, transparente et à l'écoute des impacts réels sur le voisinage.

ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE DANS L'ELABORATION D'UN PROJET :

1. Un projet de densification devra avoir le souci de réduire son empreinte écologique et ne pas accroître les îlots de chaleur, notamment par la mise en place de quelques ou plusieurs de ces moyens :
 - a) Augmentation des espaces verts privés et publics
 - b) Aménagement de toits verts et verdissement
 - c) Utilisation d'énergies alternatives
 - d) Meilleure desserte du transport en commun
 - e) Amélioration du réseau de pistes cyclables et aménagements d'espaces pour les vélos
 - f) Réduction des espaces de stationnement
2. Le développement résidentiel ne doit pas se faire au détriment des services et commerces de proximité.

6. PARTICIPATION CITOYENNE ET DEMOCRATISATION DE L'INFORMATION

Selon Monsieur Alain Dufort, directeur général adjoint de l'arrondissement de Ville-Marie « *Faire preuve de leadership, c'est également consulter les partenaires et les citoyens.* » (p. 10)²⁴, mais cela doit se faire en toute transparence et en respectant la parole citoyenne, c'est-à-dire que celle-ci doit pouvoir véritablement peser sur les décisions prises. Pour bien réussir, les consultations doivent avoir lieu en amont d'un projet. Il faut à tout prix éviter un nouveau Griffintown dans la planification d'un quartier.

Pour y arriver, il faut que les mécanismes de consultation soient accessibles aux citoyenNes par la publication et la diffusion d'encarts dans le secteur concerné, par exemple l'information, l'avis public dans les boîtes à lettres. Évidemment, les avis publics dans les médias écrits (journaux locaux) doivent respecter la loi, donc être écrit dans un langage juridique, mais le tout devrait s'accompagner d'une description dans un langage qui est accessible à tout l'ensemble des classes de la population. Plus généralement, nous souhaiterions un arrondissement plus proactif, qui irait directement à la rencontre des résidentEs concernéEs par les transformations ou le projet de développement en question (avis publics dans les boîtes aux lettres, visites, téléphone, etc.), et qui s'efforcera de manière continue de développer des pratiques innovantes, pour inclure à terme les éternelLEs excluEs des consultations ou processus de prises de décision « classiques ».

PROPOSITION 6.1

Que dans l'optique d'accroître la participation citoyenne, des mécanismes soient mis en place en amont pour favoriser l'implication des résidentEs dans la transformation du secteur.

PROPOSITION 6.2

Que les avis publics qui paraissent dans les journaux locaux et sur les sites (terrains) concernés, soient accompagnés d'une description dans un langage qui soit facile d'accès pour toute la population en plus d'être aussi plus accessible sur le site Internet de l'arrondissement Verdun.

PROPOSITION 6.3

Que l'information et les avis publics soient distribués dans les boîtes aux lettres dans les zones concernées par les modifications.

²⁴ Présentation du projet de Plan de développement de Montréal (PDM), 3 juin 2013

7. ENJEUX DIVERS POUR MIEUX VIVRE ET GRANDIR A VERDUN

7.1 Environnement

Dans l'arrondissement Verdun, c'est son centre-ville, soit le quartier Wellington-de-L'Église, qui est le plus dense et celui où l'on retrouve le plus d'îlots de chaleur. Dans ce contexte, l'environnement et la protection des espaces verts doivent être un enjeu prioritaire. Il est donc important d'avoir une vision d'avenir à ce sujet. Il faut que des mesures concrètes soient prises dès maintenant pour améliorer et réduire les impacts sur notre environnement. Il faut aussi que nos éluEs appuient les initiatives citoyennes qui embellissent et réduisent les impacts négatifs sur l'environnement. Voici donc une liste de propositions qui peuvent être mises rapidement en place par les éluEs.

PROPOSITION 7.1.1

Que davantage d'investissements soient faits dans l'entretien et le nettoyage des rues, des trottoirs, des ruelles, des lieux publics, entre autre, par l'installation de poubelles, de bacs à recyclage et de récipient pour les mégots de cigarettes.

PROPOSITION 7.1.2

Que la protection des berges et des espaces verts le long de la promenade soit maintenue et que la protection des espaces verts soit approfondie sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

PROPOSITION 7.1.3

Que l'agriculture urbaine soit encouragée, ainsi que la préservation de la diversité des plantes et des arbres, et que l'on s'assure de protéger et de développer des jardins communautaires, entre autres lors de la construction de nouveaux édifices.

PROPOSITION 7.1.4

Que des mesures incitatives soient mises en place pour permettre l'installation de toits verts ou de toits blancs, lorsque les structures des immeubles le permettent, afin de réduire d'énergie et que des mesures soient aussi prises pour permettre la récupération des eaux grises.

PROPOSITION 7.1.5

Qu'afin d'assurer une qualité de vie aux résidentEs qui habitent les secteurs où l'on retrouve des îlots de chaleur, que des espaces verts (parcs, ruelles vertes, jardins collectifs) et des îlots de fraîcheur soient aménagés et que l'on favorise le verdissement du secteur et que des espaces et bancs publics soient installés pour favoriser la convivialité du quartier.

PROPOSITION 7.1.6

Qu'afin de sécuriser le secteur, des mesures d'apaisement urbain soient implantées, par exemple les dos d'âne, les sens uniques, etc.

7.2 Transport collectif et actif

TouTEs les intervenantEs s'entendent pour faire la promotion du transport collectif et actif, mais encore faut-il que cela corresponde aux besoins de la population verdunoise.

En ce qui concerne le transport collectif, l'arrondissement Verdun est bien desservi par le métro avec ses trois stations, mais il en est tout autrement pour le transport en autobus. Plusieurs secteurs de l'arrondissement sont isolés par le fait que tous les autobus qui circulent dans l'arrondissement passent aux 30 minutes, en plus d'être tous à la même heure, rendant difficile voir impossible de transférer sur une autre ligne et de se déplacer dans les secteurs éloignés d'une station de métro.

Par ailleurs, là encore, les effets du développement immobilier et de la densification se font sentir. Lorsque l'augmentation du nombre de personnes empruntant les transports en commun n'est pas accompagnée par une augmentation des services, et notamment de la fréquence des passages d'autobus, cela provoque inmanquablement une surcharge du réseau.

Parallèlement, les conditions d'attente des autobus sont souvent mauvaises, faute de bancs et d'abris adaptés.

Il faut aussi s'assurer que, lorsque l'on développe un nouveau secteur, la desserte de transport en commun soit là pour répondre aux nouveaux besoins. Dans le cas de Verdun par exemple, l'arrondissement a développé le boulevard Gaétan-Laberge sans prendre d'arrangement avec la Société de transport de Montréal (STM) pour desservir cette artère où l'on retrouve trois grands complexes immobiliers, dont un pour aînéEs, une coopérative d'habitation et un OBNL d'habitation. En l'absence de transport en commun, certainEs résidentEs peuvent se retrouver plus isolées, ne pouvant se rendre facilement jusqu'aux commerces, aux lieux publics, à l'Hôpital de Verdun ou encore leurs lieux de socialisation.

Enfin, le transport collectif reste inaccessible à toute une partie de la population. Nombre de personnes à Verdun, et plus généralement à Montréal, se heurtent en effet au coût inabordable du transport en commun. Les hausses régulières des tarifs du transport en commun, qui viennent s'ajouter aux nombreuses autres hausses de première nécessité (loyer, électricité, épicerie, médicament, etc.), contribuent non seulement à l'appauvrissement de ces personnes mais aussi à leur isolement. Parce qu'elle pousse à l'exclusion sociale et économique et limite les personnes en situation de pauvreté dans l'exercice de leurs droits, cette immobilité subie ne peut plus être ignorée par les responsables politiques.

Dans une perspective à plus long terme de gratuité et d'accessibilité universelle du transport en commun, il faut donc envisager dès maintenant la mise en place d'une tarification sociale qui permettrait d'atténuer les conséquences de la pauvreté.

PROPOSITION 7.2.1

Que la desserte du transport en commun soit améliorée pour lutter contre la surcharge du réseau et les longs temps d'attente. Les conditions d'attente elles-mêmes doivent être améliorées, avec l'installation de bancs et d'abris adaptés.

PROPOSITION 7.2.2

Que le développement immobilier soit pensé de pair avec celui du réseau de transport en commun, afin que les résidentEs des zones nouvellement urbanisées ne se retrouvent pas isolés

PROPOSITION 7.2.3

Qu'une tarification sociale soit mise en place pour garantir l'accès *effectif* des personnes à plus faible revenu au transport collectif

7.3 Commerces de proximité : Rue Wellington

La principale artère commerciale de l'arrondissement Verdun est la rue Wellington et elle est la plus dynamique du sud-ouest de Montréal. Lors de la soirée de Demain Montréal à Verdun, les citoyenNEs ont suggéré que des bannières connues puissent venir s'installer sur la rue Wellington, ce qui permettrait de conserver une clientèle qui doit souvent aller magasiner à Lasalle ou à Montréal faute de commerces qui répondent à leurs besoins.

De plus, au cours des dernières années, de nombreux restaurants, plus ou moins hauts de gamme, ont vu le jour. Malgré le fait qu'une offre diversifiée de restaurants et de magasins soit souhaitable, celle-ci ne doit pas se faire au détriment de la population locale et des marchands qui sont là depuis de nombreuses années et qui ont fait la réputation de la rue Wellington. Il faut surtout que la population à faible et moyens revenus puissent continuer de fréquenter la rue Wellington. On ne doit en aucun cas reproduire l'exemple de la rue Mont-Royal, où l'embourgeoisement de la rue a fait mal aux commerçants et au citoyenNEs du quartier. **Le** développement de la rue Wellington doit se faire dans le respect des citoyenNEs qui habitent à Verdun, et non seulement en fonction de la clientèle qu'on aimerait attirer dans l'arrondissement.

Il est aussi important que l'arrondissement Verdun soutienne le développement et la création d'entreprises d'économie sociale et de coopératives de travail.

De plus, dans un contexte où l'on parle de développement durable et de commerces de proximité, il est important que l'arrondissement Verdun encourage le développement de commerces de proximité et non leur démolition dans les autres secteurs de Verdun, dans le quartier Desmarchais-Crawford en particulier où aucune épicerie et d'autres commerce de proximité n'est disponible.

PROPOSITION 7.3.1

Que la priorité soit donnée à la préservation et l'implantation de commerces de proximité, d'entreprises d'économie sociale et des coopératives de travail.

7.4 Équipements collectifs municipaux

Dans le *Plan de développement de Montréal*, on peut y lire « qu'à l'échelle des quartiers, la Ville souhaite s'assurer d'une offre adéquate d'équipements collectifs municipaux »²⁵ (p. 66). Or cela devrait aller bien au-delà du simple souhait et se traduire en un engagement pour doter l'arrondissement Verdun d'équipements collectifs de qualité, qui répondent aux besoins des verdunoisEs. Il faut donc aller au-delà de la mise aux normes des arénas. De plus, l'arrondissement Verdun, est un des rares arrondissements, qui n'a pas de piscine intérieure comme équipement collectif municipal. Des ententes sont prises avec la commission scolaire pour que les résidentEs de Verdun puissent fréquenter une piscine intérieure, mais elle très difficile d'accès, pour ne pas dire non accessible aux résidentEs de Verdun, puisque ne se situant pas « dans un rayon raisonnable de leur lieu de résidence. »²⁶ (p. 66)

PROPOSITION 7.4.1

Que l'arrondissement Verdun organise une vaste consultation sur les besoins d'équipements collectifs de son territoire, afin de mieux comprendre et cibler les besoins réels de la population.

PROPOSITION 7.4.2

Qu'une consultation publique soit organisée pour présenter les résultats de l'étude de faisabilité sur l'Auditorium de Verdun, pour qu'on puisse y discuter des enjeux et pour permettre aux citoyenNes de dire ce qu'ils ou elles veulent pour cet équipement sportif, afin que l'Auditorium retrouve sa réputation d'antan.

PROPOSITION 7.4.3

Que dans l'arrondissement Verdun, l'offre d'équipements publics soit accrue afin de répondre aux besoins de la population verdunoise, cela doit se traduire, en autre, par la construction d'une piscine intérieure.

²⁵ Projet de Plan de développement de Montréal – document de discussion – Demain Montréal

²⁶ Projet de Plan de développement de Montréal – document de discussion – Demain Montréal

7.5 Site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas

Le site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas est un lieu magnifique, exceptionnel et très fortement marqueur de l'identité de l'arrondissement Verdun. On y retrouve des bâtiments d'une grande richesse architecturale et patrimoniale, ainsi que des espaces verts et un milieu humide, où a lieu la nidification des oiseaux migrateurs. Tout cela ne doit pas être menacé par des projets de développement domiciliaire.

D'ailleurs, dans le *Projet de Plan de développement de Montréal*, il est écrit que : « *La Ville de Montréal doit poursuivre ses efforts de protection et de valorisation des lieux et des éléments qui font l'objet d'une reconnaissance collective ou qui jouent un rôle prépondérant dans la définition de l'identité montréalaise.* »²⁷ (p. 36) Or, pour l'arrondissement Verdun, le site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas fait partie de ces lieux devant être protégés et mis en valeur. Il doit par conséquent faire l'objet de mesures de protection particulières tant au niveau de l'environnement que du patrimoine bâti.

PROPOSITION 7.5.1

Que des mesures concrètes soient mises en place pour assurer la protection du site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas et que ce lieu bénéficie d'un statut particulier.

PROPOSITION 7.5.2

Que des mesures soient prises pour sauvegarder l'écosystème terrestre et humide, en particulier le milieu humide qui se retrouve sur le site de l'Institut.

²⁷ Projet de Plan de développement de Montréal – document de discussion – Demain Montréal

8. SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

PROPOSITION 3.1

Que les grandes orientations du plan d'urbanisme de Montréal incluent :²⁸

1. De protéger le parc existant de logements locatifs en interdisant totalement la conversion de logements locatifs en copropriété divisée (condos).
2. D'ajuster la réglementation municipale afin de contrer les nouvelles stratégies des promoteurs qui contournent les règles en vigueur pour s'approprier ce stock et si requis, faire pression sur Québec pour obtenir toute la latitude légale requise.
3. De prendre toutes les mesures réglementaires nécessaires pour assurer le maintien en bonne condition d'entretien, de salubrité et de sécurité, tous les logements locatifs.
4. De prévoir toutes les ressources matérielles et humaines suffisantes pour garantir l'application du code du logement et, en cas d'échec, à utiliser tous les pouvoirs dont la ville dispose pour saisir les immeubles insalubres détenus par des propriétaires délinquants pour en faire des logements sociaux.

Pour ce faire, la ville de Montréal devra :

1. Harmoniser le règlement montréalais sur la conversion des immeubles en copropriété divisée afin qu'il s'applique à l'ensemble des arrondissements.
2. S'assurer d'appliquer intégralement les conditions édictées par la Loi sur la Régie du logement à l'article 54.12 :
 - le taux d'inoccupation,
 - la disponibilité de logements comparables,
 - des besoins en logement de certaines catégories de personnes,
 - des caractéristiques physiques de l'immeuble et du fait qu'un immeuble ait été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation.
3. Produire un bilan annuel sur l'état du parc de logements locatifs à Montréal dressant notamment un portrait des conversions de logements locatifs en copropriétés divisées accordées par arrondissement.

PROPOSITION 3.2

Qu'une réflexion soit engagée sur des mesures fiscales pour contrer la spéculation foncière et immobilière.

²⁸ *Montréal : milieu de vie ou marchandise ? Les responsabilités de la Ville en matière de logement*, Les groupes de Montréal du Front d'action populaire en réaménagement urbain, mars 2013

PROPOSITION 3.2.1

Que, pour permettre la rénovation des immeubles mal entretenus, des visites systématiques soient faites par les inspecteurs de l'arrondissement Verdun et que, dans le cas d'immeubles très problématiques, l'on fasse appel à des ressources supplémentaires de la ville de Montréal.

PROPOSITION 3.2.2

Que la ville fasse des pressions auprès du gouvernement du Québec afin que les infractions signalées en fonction des règlements sur la salubrité soient applicables à l'immeuble c'est-à-dire transférable au nouveau propriétaire en cas de vente.

PROPOSITION 3.2.3

Que les normes d'entretien et de sécurité contenues dans le règlement sur la salubrité donnent un contenu détaillé des obligations concernant les notions de « logement en bon état d'habitabilité » et de « logement impropre à l'habitation ».

PROPOSITION 4.1.1

Que Montréal et ses arrondissements réclament publiquement de Québec et d'Ottawa des investissements suffisants pour construire au moins **22 500 nouveaux logements sociaux** sur l'île et qu'ils prévoient des contributions municipales nécessaires à leur réalisation. **À l'échelle de l'arrondissement Verdun, c'est 1 000 nouveaux logements sociaux qui doivent être construits en 5 ans** .

PROPOSITION 4.1.1.1

Que Montréal et ses arrondissements, dont Verdun, adoptent une politique d'acquisition et de réservation de sites (terrains et immeubles) destinés au développement de nouveaux logements sociaux et communautaires et y affectent les sommes nécessaires dans leur budget.

PROPOSITION 4.2

Que Montréal et ses arrondissements, dont Verdun se donnent pour objectif de **préserver le parc de logements sociaux existants** sur son territoire, tant les coopératives d'habitation, les OBNL d'habitation et les HLM.

Que la Ville **s'engage à y maintenir ses subventions pour les ménages à faible revenu et pour la rénovation**, même à la fin des hypothèques et des conventions avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Que la Ville et l'ensemble des arrondissements de Montréal fassent pression ensemble auprès des gouvernements supérieurs pour qu'ils renouvellent leurs engagements en matière de subvention.

PROPOSITION 5.3.1

Qu'il faut préserver les immeubles visés par la modification au plan d'urbanisme de l'arrondissement Verdun sur la démolition. Dans le cas de reconstruction ou de densification, que cela soit effectuée à des fins de développement de logement social ou pour l'accroissement du parc de logements locatifs privé afin de répondre aux besoins de la communauté verdunoise.

PROPOSITION 5.4.2

POLTIQUE DE DENSIFICATION DU COMITE D'ACTION DES CITOYENNES ET DES CITOYENS DE VERDUN

CONDITIONS OBLIGATOIRES A UN PROJET DE DENSIFICATION :

1. Le projet doit répondre aux besoins en logement de la population locale, à la lumière des portraits de quartier.
2. Il ne doit pas se réaliser au détriment des populations défavorisées du quartier.
3. Il doit favoriser le maintien des VerdunoisEs dans leur milieu.
4. Il doit permettre d'augmenter l'offre de logements sociaux.
5. Le projet doit respecter la trame urbaine, l'architecture locale et le patrimoine.
6. Le projet doit libérer des espaces au sol pour y aménager des espaces verts privés. Il doit préserver, voire augmenter, les espaces verts en façade.
7. Dans le cas où le projet de densification implique une dérogation au plan d'urbanisme, il est impératif que l'arrondissement tienne une consultation publique accessible, transparente et à l'écoute des impacts réels sur le voisinage.

ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE DANS L'ELABORATION D'UN PROJET :

1. Un projet de densification devra avoir le souci de réduire son empreinte écologique et ne pas accroître les îlots de chaleur, notamment par la mise en place de quelques ou plusieurs de ces moyens :
 - a) Augmentation des espaces verts privés et publics
 - b) Aménagement de toits verts et verdissement
 - c) Utilisation d'énergies alternatives
 - d) Meilleure desserte du transport en commun
 - e) Amélioration du réseau de pistes cyclables et aménagements d'espaces pour les vélos
 - f) Réduction des espaces de stationnement
2. Le développement résidentiel ne doit pas se faire au détriment des services et commerces de proximité.

PROPOSITION 6.1

Que dans l'optique d'accroître la participation citoyenne, des mécanismes soient mis en place en amont pour favoriser l'implication des résidentEs dans la transformation du secteur.

PROPOSITION 6.2

Que les avis publics qui paraissent dans les journaux locaux et sur les sites (terrains) concernés, soient accompagnés d'une description dans un langage qui soit facile d'accès pour toute la population en plus d'être aussi plus accessible sur le site Internet de l'arrondissement Verdun.

PROPOSITION 6.3

Que l'information et les avis publics soient distribués dans les boîtes aux lettres dans les zones concernées par les modifications.

PROPOSITION 7.1.1

Que davantage d'investissements soient faits dans l'entretien et le nettoyage des rues, des trottoirs, des ruelles, des lieux publics, entre autre, par l'installation de poubelles, de bacs à recyclage et de récipient pour les mégots de cigarettes.

PROPOSITION 7.1.2

Que la protection des berges et des espaces verts le long de la promenade soit maintenue et que la protection des espaces verts soit approfondie sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

PROPOSITION 7.1.3

Que l'agriculture urbaine soit encouragée, ainsi que la préservation de la diversité des plantes et des arbres, et que l'on s'assure de protéger et de développer des jardins communautaires, entre autres lors de la construction de nouveaux édifices.

PROPOSITION 7.1.4

Que des mesures incitatives soient mises en place pour permettre l'installation de toits verts ou de toits blancs, lorsque les structures des immeubles le permettent, afin de réduire d'énergie et que des mesures soient aussi prises pour permettre la récupération des eaux grises.

PROPOSITION 7.1.5

Qu'afin d'assurer une qualité de vie aux résidentEs qui habitent les secteurs où l'on retrouve des îlots de chaleur, que des espaces verts (parcs, ruelles vertes, jardins collectifs) et des îlots de fraîcheur soient aménagés et que l'on favorise le verdissement du secteur et que des espaces et bancs publics soient installés pour favoriser la convivialité du quartier.

PROPOSITION 7.1.6

Qu'afin de sécuriser le secteur, des mesures d'apaisement urbain soient implantées, par exemple les dos d'âne, les sens uniques, etc.

PROPOSITION 7.2.1

Que la desserte du transport en commun soit améliorée pour lutter contre la surcharge du réseau et les longs temps d'attente. Les conditions d'attente elles-mêmes doivent être améliorées, avec l'installation de bancs et d'abris adaptés.

PROPOSITION 7.2.2

Que le développement immobilier soit pensé de pair avec celui du réseau de transport en commun, afin que les résidentEs des zones nouvellement urbanisées ne se retrouvent pas isolés

PROPOSITION 7.2.3

Qu'une tarification sociale soit mise en place pour garantir l'accès *effectif* des personnes à plus faible revenu au transport collectif

PROPOSITION 7.3.1

Que la priorité soit donnée à la préservation et l'implantation de commerces de proximité, d'entreprises d'économie sociale et des coopératives de travail.

PROPOSITION 7.4.1

Que l'arrondissement Verdun organise une vaste consultation sur les besoins d'équipements collectifs de son territoire, afin de mieux comprendre et cibler les besoins réels de la population.

PROPOSITION 7.4.2

Qu'une consultation publique soit organisée pour présenter les résultats de l'étude de faisabilité sur l'Auditorium de Verdun, pour qu'on puisse y discuter des enjeux et pour permettre aux citoyenNes de dire ce qu'ils ou elles veulent pour cet équipement sportif, afin que l'Auditorium retrouve sa réputation d'antan.

PROPOSITION 7.4.3

Que dans l'arrondissement Verdun, l'offre d'équipements publics soit accrue afin de répondre aux besoins de la population verdunoise, cela doit se traduire, en autre, par la construction d'une piscine intérieure.

PROPOSITION 7.5.1

Que des mesures concrètes soient mises en place pour assurer la protection du site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas et que ce lieu bénéficie d'un statut particulier.

PROPOSITION 7.5.2

Que des mesures soient prises pour sauvegarder l'écosystème terrestre et humide, en particulier le milieu humide qui se retrouve sur le site de l'Institut.