

PPU Assomption NORD

Le logement social, une alternative à la gentrification de nos quartiers

Mémoire

Présenté conjointement par :

Le Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve

Et

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal

Déposé à L'Office de consultation publique de Montréal

09 Mars 2017

Présentation des organismes

Le Comité de Base pour l'Action et l'Information sur le Logement Social d'Hochelaga-Maisonneuve (Comité BAILS H-M) contribue à la promotion du logement social et la défense collective des droits des mal-logé.e.s depuis 1993. Il est considéré comme un groupe communautaire autonome et tire ses racines du mouvement populaire. Le Comité BAILS a comme mission de mobiliser les résident.e.s du quartier autour des enjeux liés au droit au logement : accès à un logement abordable et salubre, logement social, lutte à la gentrification, etc. Nous travaillons également sur les enjeux d'aménagement urbain et appuyons souvent d'autres causes liées à l'amélioration de la vie des personnes du quartier.

Infologis de l'est de l'île de Montréal est le comité logement des citoyens et citoyennes qui habitent Mercier-Est, Mercier-Ouest, Anjou, Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est. Le comité outille les locataires pour qu'ils et elles soient en mesure de faire valoir leurs droits. Il est aussi présent sur la scène politique pour revendiquer de meilleures conditions de logement pour la population qu'il dessert. Enfin, le comité mobilise les citoyens et citoyennes et favorise le traitement collectif de certains problèmes relatifs au logement.

Table des matières

Introduction	p.4
La situation des locataires dans MHM	p.5
Une réserve de terrains pour le logement social	p.8
Un milieu de vie abordable et accessible	p.9
Conclusion et recommandations	p.11

Introduction

Lors de la séance d'information du 15 février 2017, organisée par l'OCPM, il était annoncé notamment la construction de 3000 nouveaux logements et la venue de 4400 nouveaux résident.e.s ; représentant environ 1.5 personnes par ménage. Il a été mentionné aussi la densification des activités commerciales et industrielles avec l'arrivée de 1600 nouveaux travailleurs, travailleuses.

Présentement, le projet particulier d'urbanisme ne tient pas compte des besoins impérieux des locataires de l'arrondissement, ni du manque d'infrastructures communautaires dans le secteur. Il ne reflète pas non plus la volonté de la ville de maintenir les familles sur l'île de Montréal. De plus, le projet ne tient pas compte du profil sociodémographique dans le secteur, tel que présenté par la ville de Montréal. Dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2 ménages sur 3 sont locataires et dans certains secteurs comme Hochelaga, cette proportion va jusqu'à 83% des ménages. De ce fait, tout développement d'envergure tel le pôle de l'Assomption doit être l'occasion pour l'arrondissement et la ville de répondre aux besoins des populations demeurant sur le territoire plutôt que de créer un embourgeoisement.

Le développement de ce secteur doit se faire en tenant compte des besoins des ménages mal logés. Il doit respecter l'identité des quartiers voisins et répondre aux besoins de la population qui habite l'arrondissement. C'est dans cette perspective que le Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve et Infologis de l'Est de l'Île de Montréal se penchent sur le développement du secteur de l'Assomption Nord.

La situation des locataires dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Les ménages locataires de l'arrondissement ont des difficultés financières à se loger

Le projet prévoit la réalisation de 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables, notamment en s'appuyant sur la stratégie d'inclusion de logements abordables.

Nous saluons le travail des élu.e.s de l'arrondissement pour le développement de logements sociaux, mais nous croyons que la simple application de la stratégie d'inclusion n'est pas suffisante pour répondre aux besoins criants des locataires à faible et modeste revenu.

Les secteurs autour du pôle de l'Assomption comme le secteur Maisonneuve, le secteur Hochelaga et le secteur Longue-Pointe comptent une forte proportion des locataires allant jusqu'à 83% de l'ensemble des ménages. En 2011, 35,6% des ménages locataires dans Hochelaga avaient de la difficulté financière à se loger. Ce chiffre était de 33,4% dans Maisonneuve et 30,9% dans Longue-Pointe.

Les organismes constatent que la situation du logement locatif demeure difficile dans l'arrondissement. Selon le rapport de la société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), il en coûtait en moyenne 561\$ par mois pour louer un 3^{1/2} dans Hochelaga-Maisonneuve, 664\$ pour un 4 1/2 et 804\$ pour un 5 1/2.

Le coût élevé des logements est dû notamment à l'embourgeoisement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. En effet, lors de la présentation du dernier *Dossier noir sur le logement et la pauvreté*, le FRAPRU et les

groupes de Montréal n'hésitaient pas à dénoncer le phénomène de gentrification pour expliquer la détérioration de la situation des locataires entre 2006 et 2011. La rareté des logements locatifs et la construction de condos généralisée d'un bout à l'autre du quartier Hochelaga-Maisonneuve, a contribué à l'explosion des valeurs foncières et par le fait même à la hausse des loyers : les loyers ont augmenté de plus de 13% entre 2006 et 2011, ce qui est plus du double de l'augmentation du revenu qui est de 5,6%.

Dans Mercier-ouest, plus de 34% des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger; et il n'y a pas eu de projet de développement de logement sociocommunautaire depuis les 10 dernières années.

Avec un tel portrait des ménages locataires mal-logés et par souci de les maintenir dans leurs quartiers, tout en respectant leur capacité de payer, il est impératif de développer du logement social à la hauteur des besoins de la population, ce qui va largement au-delà de la politique d'inclusion.

Des logements pour les familles : toujours en pénurie

La situation des locataires demeure difficile dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Selon l'enquête nationale sur les ménages réalisée en 2011, 8% des ménages locataires vivaient en surpeuplement. Avec un taux d'inoccupation qui varie entre 1% et 1,5% pour les logements de 3 chambres à coucher, nous sommes persuadés que le projet du pôle de l'Assomption tel que présenté ne viendra pas résoudre la problématique des familles locataires. En effet, il s'agira plutôt pour la majorité des logements privés, un projet destiné aux personnes seules ou aux couples.

Actuellement les promoteurs sont moins intéressés à développer du logement locatif et encore moins du logement locatif pour les familles. Dans ce contexte, seuls les logements sociaux répondent aux besoins des familles locataires à faible et modeste revenu. Le développement du pôle de l'Assomption devra permettre à des familles moins nantis de vivre en ville.

Des besoins plus criants pour des ménages locataires d'une seule personne

Dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, la majorité des ménages locataires sont des personnes seules et leur nombre est en hausse constante. Les personnes seules sont très précarisées ; elles ont un revenu beaucoup plus bas que la moyenne, mais des loyers équivalents. En effet, plus de 30,6 % des ménages locataires d'une personne seule dans le secteur Hochelaga-Maisonneuve payent plus de la moitié de leur revenu pour se loger. Dans Mercier-ouest, c'est plus de 22,2% de cette catégorie de ménages qui ont un taux d'effort de plus de 50%. Selon le dernier *dossier noir sur le logement et la pauvreté* du FRAPRU, cette situation s'explique en très large partie par le fait que ces personnes sont, depuis des décennies, les grandes négligées des politiques publiques.

Pour plusieurs personnes seules à faible revenu, le marché privé ne répond plus à leur besoin et l'accès à un logement social subventionné s'avère essentiel afin de sortir d'une situation de pauvreté. Le développement du pôle de l'Assomption sera l'occasion de s'assurer que les personnes seules ayant un faible revenu, puissent demeurer dans l'arrondissement en accédant à du logement réellement abordable.

Une réserve de terrains pour le logement social

Depuis plusieurs années, des groupes communautaires réclament une réserve de terrains afin de favoriser le développement des logements sociaux. Ce projet est une occasion pour l'arrondissement et la ville de commencer à mettre en place une telle réserve.

Il est de plus en plus difficile de développer des projets de logements sociaux dans le marché actuel. La seule façon de faciliter la réalisation des logements sociaux est de retirer les terrains de la spéculation. Ceci permettrait d'éviter les erreurs du passé où des projets ont été annoncés et n'ont jamais eu lieu (à titre d'exemple : la coopérative famille Radisson sur les terrains de l'hôpital Louis-Hyppolite Lafontaine).

La ville doit réserver en premier lieu les terrains qui lui appartiennent à des fins du logement social et communautaires et doit acheter des terrains afin de freiner la spéculation et ainsi permettre le développement des logements sociaux.

Pour un milieu de vie accessible et abordable

Le développement d'un TOD (*Transit-oriented development*) au tour de la station de métro Assomption ne devra pas se limiter seulement à un développement résidentiel de haute densité, mais plutôt à la création d'un village en ville. Il faut créer un milieu de vie attirant, mais surtout accessible et abordable. Bien que le secteur occupe un emplacement stratégique sur l'île de Montréal, notamment en matière de transport, et que des espaces publics vont être aménagés, rien n'a été prévu comme infrastructure communautaire. Le projet qui a été présenté lors de la soirée d'information prévoit des logements, des commerces, des bureaux et de l'industrie légère.

Un quartier TOD prévoit normalement que tous les services soient à une distance de marche. Or à titre d'exemple la maison de la culture la plus proche se trouve à 3,2 km du secteur (Coin Ontario Pie IX) et la bibliothèque la plus proche est à 2,2 km.

Le milieu de vie doit être pensé et planifié de manière à combler l'ensemble des besoins et dans une vision de permettre à tous et à toutes de vivre et habiter dans leur quartier, Mercier-Ouest. Les préoccupations sont très grandes puisque pour l'instant rien n'indique que l'ensemble des besoins de tous seront pris en considération puisque le milieu de vie semble s'adresser à des nouvelles personnes et non à ceux ou à celles résident déjà dans le quartier et qui désirent y rester.

Le développement du Faubourg Contrecoeur devrait servir de leçon afin que les mêmes erreurs ne soient pas répétées. La venue de 1800 ménages sans penser à la construction d'un centre de petite enfance en est un bon exemple. 10 ans plus tard, le constat est troublant. Le secteur commercial n'est toujours pas développé et il est impossible pour les résident.e.s d'aller chercher du lait sans prendre l'auto ou le transport

en commun. Le quartier s'est retrouvé enclavé dans un désert alimentaire.

Au niveau des commerces qui sont prévus dans le secteur du Pôle de l'Assomption, ceux-ci devront être abordables pour les gens du quartier et répondre à des besoins réels. Des dépanneurs en bas des habitations ne sont pas suffisants pour répondre aux besoins alimentaires de la population et il faudrait donc songer à des épiceries à grandes surfaces.

Outre la question de la proximité des services et la nécessité de développer des infrastructures communautaires et publiques, l'accessibilité universelle devrait être au centre des priorités du projet. En effet, si la station de métro l'Assomption est au cœur du PPU, elle devrait être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Du côté du transport en commun, en plus de la station de métro, on devrait augmenter la fréquence des autobus qui desservent les métros Assomption et Viau.

Étendre la zone résidentielle pour améliorer la qualité de vie des résident-e-s

Beaucoup d'emphase dans le PPU est mis sur la densification des habitations autour de la station de métro l'Assomption. L'idée est de monter jusqu'à 12 étages et de diminuer graduellement le nombre de ceux-ci au fur et à mesure qu'on se rapproche de la rue Dickson. Il serait judicieux d'étendre la zone résidentielle afin d'améliorer la qualité de vie des nouveaux résidents et des nouvelles résidentes. En ce moment, les zones d'habitation sont strictement concentrées autour de la station de métro, alors que des espaces vacants pourraient permettre de développer davantage de logements au sud de la station de métro l'Assomption.

Finalement, il devra y avoir un arrimage entre le PPU de l'Assomption nord et le projet de la cité de la logistique prévu du côté sud de l'Assomption. Ces grands projets auront un impact sur le portrait du quartier et sur la qualité de vie des résident.e.s du secteur de l'Assomption. Il est attendu des élu.e.s qu'ils s'adressent à ces enjeux.

Conclusion et recommandations

Le développement du pôle de l'assomption ne devra pas répondre seulement à des intérêts privés et ce secteur qui est presque le dernier à développer dans l'arrondissement devra servir plutôt à des intérêts communs. Nous demandons :

- Que le secteur résidentiel soit réservé à 100% à du logement social et communautaire;
- Que la ville achète les terrains et les réserve à cette fin;
- Que des infrastructures publiques et communautaires soient planifiés dès maintenant;
- Que les commerces répondent aux besoins des résidents;
- Qu'il y ait un bon arrimage avec le projet de la cité de la logistique.

Sans la collaboration des pouvoirs publics, nos quartiers deviendront une propriété d'une classe des riches. C'est pourquoi le Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve et Infologis de l'Est de l'Île de Montréal demandent à la fois le développement des logements sociaux en lien avec les besoins des locataires de l'arrondissement M-H-M, mais aussi des mesures concrètes pour contrer à spéculation et permettre le développement des projets publics pour la communauté.