

# **Le Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS)**

## **Mémoire de la** *Table de concertation logement-aménagement de la Petite Patrie*

**Office de consultation publique de Montréal**  
**4 avril 2013**



La Table de concertation  
logement / aménagement  
de la Petite Patrie

## **Table des matières**

Résumé des recommandations .....	3-4
Introduction.....	5
1. Enjeux de l’habitation .....	6-11
2. Enjeux économiques.....	11-13
3. Enjeux de déplacement et de transport .....	14-15
4. Prises de décision et de suivi du PDUÉS.....	15-16
Conclusion .....	16
Annexes:	
Annexe 1 :	
Membres de la Table de concertation logement / aménagement .....	17-18
Annexe 2 :	
Extrait du procès-verbal de l’assemblée générale du 29 mars 2012 du Regroupement des Tables de Concertation de la Petite Patrie (RTCPP).....	19
Annexe 3 :	
Lettre d’appui au mémoire du CSSS du Cœur-de-l’île.....	20-21

## RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

### RECOMMANDATION 1

Que la Ville de Montréal applique la Stratégie d'inclusion sur l'ensemble du site du PDUÉS, ce qui permettrait- la réalisation de 15% d'unités de logements sociaux et communautaires sur les 1500 unités résidentielles projetées, soit un nombre de 225 unités. À ce nombre se rajouterait les 56 unités en coopérative d'habitation du projet résidentiel Mirelis en cours de consultation.

Cette recommandation vise à répondre à une partie des besoins en logements sociaux des populations résidentes sur le territoire du PDUÉS et poursuit l'engagement du plan de développement du Campus Outremont, qui projette une inclusion de 15% de logements sociaux sur l'ensemble des unités résidentielles qui seront construites sur le site.

### RECOMMANDATION 2

Que la Ville de Montréal acquière l'ensemble du lot de l'ancien centre commercial situé à l'angle nord-ouest de l'Avenue du Parc et de la future voie d'accès au campus (lot 1 868 713 du cadastre du Québec) pour y aménager, en concertation avec la communauté, du logement social et communautaire, des espaces publics, des commerces et des lieux d'emplois.

Cette proposition est justifiée par les besoins de la population résidente, des étudiantes et étudiants et du personnel qui fréquenteront le campus et par une saine gestion économique du territoire du PDUÉS.

### RECOMMANDATION 3

Que des critères spécifiques d'attribution de soumission et de financement aux projets pilote soient prévus pour autoriser la soumission d'un projet de cartographie du logement locatif dans le secteur du PDUÉS en vue de protéger le parc de logements locatifs existant.

La cartographie du locatif préparerait une forme de suivi et de connaissance élaborée des conversions en condos, de l'occupation indivise, des risques encourus par les locataires et des permis de travaux nécessaires pour les immeubles existants. Ainsi une inspection plus serrée et plus proche des mouvements immobiliers dans le secteur permettrait d'appliquer la réglementation existante et de protéger les locataires très à risque lors de la prochaine vague immobilière qui fera suite à l'adoption du PDUÉS.

### RECOMMANDATION 4

Que parallèlement à l'acquisition de l'ilot du centre commercial jouxtant l'Avenue du Parc au nord de la rue Beaubien, la Ville de Montréal aménage une passerelle piétonne et cycliste au-dessus de l'Avenue du Parc entre les rues Atlantic et St-Zotique.

### RECOMMANDATION 5

Que soit soutenu le développement d'entreprises offrant une grande variété d'emplois pour les résidents, incluant des emplois demandant de plus faibles niveaux de scolarisation et que toute modification de zonage ne soit faite que pour des projets à très haute valeur ajoutée, incluant une mixité de fonctions et une proportion très élevée de logements sociaux.

### **RECOMMANDATION 6**

Que soit mis en place des aménagements sécuritaires en matière de mobilier urbain et de contrôle du trafic automobile pour réduire significativement le nombre de collision et de blessés (piétons, cyclistes et automobilistes). Dans cet esprit, nous recommandons de déplacer la piste cyclable projetée sur la rue Marconi sur une autre rue, pour éviter les collisions à risque sur cette rue présentant une forte densité de livraison en camions.

### **RECOMMANDATION 7**

Que le PDUÉS prévoie un aménagement sécuritaire, selon les principes d'aménagement sécuritaire en lien avec les préoccupations des résidentEs plus vulnérables, de manière à assurer une qualité de vie aux résidentEs, tels que :

- La signalisation adéquate, afin de faciliter le repérage et l'orientation.
- La visibilité par l'éclairage, le champ de vision approprié et l'absence de « cachette ».
- L'achalandage.
- Le secours formel obtenu rapidement.
- Des aménagements urbains accueillants et adaptés aux besoins des femmes.
- La participation de la communauté par la consultation sur l'aménagement sécuritaire.

### **RECOMMANDATION 8**

Que le comité de liaison invite les représentants attirés des milieux communautaires pour chaque quartier concerné et que les rôles et les responsabilités du comité de liaison soient clarifiés pour permettre la continuation du dialogue qui s'est entamé avec les pré-consultations de 2012.

Cette représentation du milieu dans le comité de liaison et cette clarification des rôles et responsabilités permettrait d'opérer un suivi impliquant tous les niveaux décisionnels et coordonnerait les acteurs concernés dans un effort de participation commune au PDUÉS.

# INTRODUCTION

Vous trouverez dans les pages suivantes une analyse du Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS) tel que soumis à l'Office de consultation publique en mars 2013, ainsi qu'une série de recommandations qui découlent de l'analyse faite par les membres de la Table de concertation logement / aménagement de La Petite-Patrie qui ont tous, unanimement, signé ce mémoire.

La Table de concertation logement-aménagement de La Petite-Patrie est composée d'organismes intervenant dans le quartier depuis plus de 30 ans, dont la liste est en annexe de ce mémoire. Par leurs liens continus avec la population du quartier, y compris les résidentes et les résidents les plus vulnérables, ses membres sont à même d'observer les besoins tels qu'ils sont vécus et exprimés par les résidentEs de La Petite-Patrie, ainsi que les dynamiques de déplacement de population à l'intérieur du quartier. Le présent document de synthèse se fonde sur une analyse enracinée et proactive des besoins ressentis dans le quartier par l'ensemble de sa population.

Le PDUÉS contient de nombreuses propositions d'aménagement urbain recouvrant des enjeux importants sur un territoire où convergent quatre quartiers montréalais. Son contenu a fait l'objet de plusieurs discussions dans le passé. Ainsi dans la Petite Patrie, le secteur Marconi Alexandra avait été ciblé en 1992 par les organismes du milieu et par les élus qui ont formé le Groupe de travail Marconi-Alexandra dans le but de recommander des modifications à l'aménagement du secteur; plusieurs des propositions émanant des travaux de ce groupe se retrouvent dans le PDUÉS actuel, en particulier celles concernant le verdissement et la cohabitation des activités d'emploi et résidentielles<sup>1</sup>. En 2005, l'Université de Montréal a signifié son intention d'aménager un campus sur le site de l'ancienne gare de triage Outremont et son projet a fait l'objet d'une consultation à l'Office de consultation publique de Montréal. À cette consultation, plusieurs préoccupations furent exprimées aux commissaires en ce qui concerne les abords du campus. Cet exercice a mené à l'adoption formelle d'un plan d'urbanisme pour le site du campus seulement<sup>2</sup>. Enfin, la Ville de Montréal a mis en œuvre une série de pré-consultations en 2012 qui ont réuni les parties prenantes concernées par le PDUÉS. Les parties prenantes avaient pour tâches, entre autres choses, de se regrouper en vue de formuler des propositions concrètes d'aménagement du secteur. Certaines de ces propositions se sont retrouvées au final dans le projet de PDUÉS<sup>3</sup>.

D'autres épisodes ont ponctué l'historique du PDUÉS, mais on peut entrevoir à travers ce bref résumé que le contenu, l'ampleur et les différents processus qui ont alimenté l'élaboration du PDUÉS en font une proposition complexe avec une longue histoire. Nous voilà donc à un moment charnière de cette histoire.

La Table logement a le privilège d'avoir été présente à chacune des étapes de cette histoire et d'avoir été en contact permanent avec ses partenaires des autres quartiers concernés. Ainsi, fort de cette expérience et de l'expertise qui anime la Table logement, le présent mémoire propose de resserrer le projet du PDUÉS autour de quatre enjeux identifiés comme étant au cœur de nos préoccupations et de celles des résidentEs de la Petite Patrie. Ces enjeux sont regroupés dans les thèmes suivants : habitation, économie et emploi, transports et déplacement, processus de prises de décisions et de suivi. Nous délimiterons la majeure partie de nos réflexions au territoire de la Petite Patrie et donc au secteur Marconi Alexandra.

---

<sup>1</sup> *Mémoire soumis par Le Groupe de travail Marconi/Alexandra dans le cadre des consultations sur le plan directeur de l'arrondissement Rosemont Petite-Patrie*, septembre 1992.

<sup>2</sup> La consultation publique sur l'aménagement de la gare de triage s'est tenue au printemps 2007 et l'adoption au Conseil Municipal de Montréal du *Plan d'aménagement du site de l'ancienne gare de triage d'Outremont* s'est faite en 2011.

<sup>3</sup> Le rapport de ces pré-consultations a été compilé et remis à la Ville de Montréal en décembre 2012. Voir Acertys, *Rapport final sur la démarche de planification participative, PDUÉS des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau*, décembre 2012.

# 1. ENJEUX DE L'HABITATION

Notre portrait de l'habitation dans Marconi-Alexandra dénote une forte poussée immobilière qui affecte de manière négative la population résidante défavorisée. Cette situation contribue à l'appauvrissement des personnes en situation vulnérable et pour y remédier, nous analyserons la possibilité de mettre en œuvre deux mécanismes de développement de logements sociaux, soit la stratégie d'inclusion et la réserve foncière. Nous ferons également l'état des lieux des logements locatifs privés.

## 1.1 Portrait de l'habitation dans le secteur Marconi Alexandra

Dans les années 1990, la population de Marconi-Alexandra affichait des moyennes de scolarité, de revenu et de présence sur le marché du travail bien plus basses que la moyenne montréalaise. L'absence de tout service et la présence d'industries en bon nombre faisaient de ce secteur un endroit peu prisé qui permettait à nombre de locataires défavorisés de se trouver un logement à bon marché. À partir du tournant des années 2000, l'arrivée massive de nouveaux condos et la conversion de logements locatifs en condos a eu pour effet de rehausser le portrait des données socioéconomiques de ses résidents. Ainsi, le diagnostic de la Ville de Montréal publié dans le cadre des pré-consultations du PDUÉS, qui contient une analyse des données statistiques de ce secteur, rapporte que déjà en 2006, les indices de défavorisation matérielle se situaient au niveau de la moyenne de Montréal. C'est donc une nette amélioration en quelques années et le même rapport souligne que la tendance immobilière des dernières années se traduit par « une hausse des conditions matérielles moyennes de la population »<sup>4</sup>. Nos propres observations sur le terrain concordent avec ce diagnostic de la Ville de Montréal. Il est certes possible que la situation de quelques résidents se soit améliorée, mais nous savons qu'en plus de l'arrivée des propriétaires de condos, il y a eu un remplacement d'une partie de la population moins nantie par une tranche plus aisée. Ce secteur a donc connu une véritable et authentique gentrification ou, si l'on préfère, un embourgeoisement de sa population résidente<sup>5</sup>.

Cependant, les conditions matérielles ne s'améliorent pas pour tout le monde. Les membres de la Table logement connaissent les effets de la gentrification urbaine en matière de logement pour la population vulnérable : déplacement des populations plus pauvres dans des secteurs moins bien desservis par les services publics<sup>6</sup>, hausses des loyers et détérioration des conditions de logement pour les locataires qui ne peuvent pas ou ne veulent pas déménager. Il faut savoir que la hausse moyenne des loyers pour ce secteur tourne autour de 54% sur les dix dernières années<sup>7</sup>, ce qui représente plus du triple de la faible augmentation de la tranche basse des salaires sur la même période (17%) et dépasse de loin la moyenne montréalaise (autour de 37%). Il est difficile pour quiconque a connu une hausse de loyer très supérieure à son augmentation salariale de garder son logement sans couper dans des besoins importants. Un des membres de la Table, le comité logement, documente par ailleurs des expulsions de locataires dans le secteur, notamment lors d'un changement de propriétaire.

<sup>4</sup> Ville de Montréal, *Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. Portrait et diagnostic, Chapitre 4 : Dimensions sociales et économiques*, 2012, p. 15.

<sup>5</sup> Introduit en 1964 par Ruth Glass, le terme de *gentrification* dénote un processus social et économique par lequel des promoteurs, des investisseurs et des propriétaires rénovent, convertissent, construisent et revendent des unités résidentielles dans des secteurs appauvris et contribuent ainsi à un remplacement de la population moins nantie par une classe plus favorisée. Voir Gina Perez, *The Near Northwest Side Story : Migration, Displacement and Puerto Rican Families*, Berkeley, University of California Press, 2004, p. 139.

<sup>6</sup> Pour une analyse comparative des effets de la gentrification sur le déplacement des populations de Montréal et de Toronto, lire R. Alan Walks and Richard Maaranen, « Neighbourhood Gentrification And Upgrading In Montreal, Toronto, And Vancouver », *Centre for Urban & Community Studies Research Paper # 43*, Septembre 2008 (disponible à l'adresse <http://goo.gl/PB6Lx>).

<sup>7</sup> Hausse compilée de 2001 à 2010 pour être plus précis, et nous rajoutons la hausse annuelle moyenne de l'île de Montréal pour 2011 : voir le rapport de la Ville de Montréal cité en note 4, p. 16.

Le résultat est que les résidentEs s'appauvrissent ou déménagent et le secteur se transforme en perdant la mixité socioéconomique des ménages qui l'habitaient jusqu'au tournant des années 2000<sup>8</sup>. Il est permis de se demander si cette mixité socioéconomique, déjà en déclin, n'est pas sérieusement en danger avec l'ajout de 1500 unités résidentielles (principalement des condos) dans le secteur du PDUÉS et d'environ 900 unités de condos suite à l'adoption du plan d'aménagement du Campus Outremont, auxquels s'ajoutent environ 600 unités de condo construites depuis 2009 ou en voie d'être construites dans Marconi-Alexandra, ainsi que les 500 unités en cours de réalisation au 7400 St-Laurent et au 65 De Castelnau. Il faut également tenir compte du projet Mirelis (ayant fait l'objet d'une consultation à l'OCPM en décembre 2012) qui ajoutera bientôt 222 unités de condos dans le secteur du PDUÉS. En tout pour tout, s'ajoutent donc autour de 3500 unités nouvelles de condos dans ce petit secteur (qui dénombre plus de 2000 résidentEs et ses abords<sup>9</sup>).

La mise sur pied de projets de logements sociaux dans ce secteur revêt donc un caractère plus que symbolique, car il permettrait à la tranche de population locale ne pouvant s'offrir un condo d'habiter ce quartier et de contribuer à un milieu de vie équilibré. Il faut souligner en effet qu'il n'existe aucune unité de logement social ou communautaire dans le secteur Marconi-Alexandra. La principale raison qui explique cette absence criante est que les contraintes des programmes de financement pour ce type de logement ne sont pas adaptées à la spéculation foncière ayant sévi dans le secteur à partir de la fin des années 1990. En effet, plusieurs démarches ont été faites au cours des dernières années à la Table logement / aménagement pour voir la possibilité d'acquérir des immeubles et de les convertir en logements sociaux, mais aucun projet potentiel ne s'est révélé viable dans le cadre des programmes actuels, vu les coûts élevés des propriétés.

## 1.2 Modulation de la stratégie d'inclusion

La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, mise en application dans le quartier de la Petite Patrie, consiste en une négociation entre le promoteur et les élus municipaux pour ratifier une inclusion de logements sociaux pour tout projet résidentiel de plus de 200 unités. Généralement, le promoteur immobilier est appelé à vendre un terrain à un projet de logement social ou communautaire permettant la construction d'au moins 15% d'unités du projet total. Cette stratégie a pour but avoué de maintenir une mixité sociale dans les quartiers où de grands projets résidentiels sont construits.

De l'avis même du projet de PDUÉS en consultation, « le territoire et les quartiers avoisinants ne comportent que très peu de sites susceptibles d'accueillir des projets assujettis à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels »<sup>10</sup>. Une seule exception confirme la règle, il s'agit du projet Mirelis en cours de consultation publique et ne répondant que très partiellement aux besoins du quartier, avec 56 logements communautaires prévus. Une affectation du sol en secteur d'emplois est prévue dans la majorité du secteur de Marconi-Alexandra soumis au PDUÉS, ce qui aura pour effet d'empêcher la conversion d'espaces industriels en projet résidentiel. Si cette mesure est une bonne nouvelle pour les emplois et la limitation de la spéculation, elle empêchera néanmoins le développement de tout projet qui pourrait amener de l'inclusion. De plus, les secteurs d'affectation du sol mixtes sont déjà presque entièrement résidentiels, de nombreuses conversions en condos y ayant déjà eu lieu. On n'y trouve pas non plus de terrains suffisamment grands pour un projet résidentiel de 200 logements permettant une inclusion de logements sociaux.

---

<sup>8</sup> Les données dont nous disposons, citées plus haut, nous permettent de dire que la population résidente défavorisée a été remplacée en partie par une population mieux nantie. Par contre, il ne nous est pas possible de démontrer l'ampleur de ce phénomène. La seconde recommandation de ce mémoire vise à cartographier la mixité de ce secteur.

<sup>9</sup> Références pour ce décompte : *Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau. Plan de développement urbain, économique et social. Projet, décembre 2012* ; *Le projet du campus universitaire d'Outremont. Sommaire de l'analyse municipale de faisabilité technique et financière*, Ville de Montréal, 2010 ; compilations par le Comité logement de la Petite Patrie, par l'Association des locataires de Villeray et de l'Étude économique et urbanistique, secteur Marconi-Alexandra, CDEC Rosemont Petite Patrie.

<sup>10</sup> Ville de Montréal, *Secteurs Marconi-Alexandra...*, p. 53.

Divers scénarios de modulation de la stratégie d'inclusion ont été analysés à la Table logement. Une possibilité serait de baisser le seuil à partir duquel la stratégie d'inclusion est appliquée. Ainsi, peut-on imaginer un projet résidentiel de 100 unités ou plus de logement avec application d'une stratégie d'inclusion modifiée pour tenir compte des contraintes de ce projet? Le problème est que le seuil de 100 logements apparaît tout autant improbable dans Marconi-Alexandra que le seuil plus élevé de 200 logements pour un seul projet résidentiel.

Un autre scénario consisterait à faire le décompte de tous les condos construits dans le secteur, voire dans le quartier, par un même promoteur et d'appliquer la stratégie d'inclusion, par exemple à partir de la construction de 100 unités par un seul promoteur sur plusieurs projets. Ce type de modulation est envisagé dans le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels de l'arrondissement du Sud-Ouest. Or, tandis qu'un secteur tel que le Griffintown dans le Sud-Ouest bénéficie d'une large offre de nouvelles constructions dans un avenir rapproché, ce n'est pas du tout le cas de Marconi-Alexandra. Si cette modulation présente un certain intérêt sur papier, elle ne permet pas d'envisager avec optimisme la réalisation concrète d'unités de logements sociaux et communautaires répondant aux besoins de ce secteur de la Petite Patrie.

D'autres scénarios pourraient faire l'objet d'une réflexion à continuer sur les possibilités de réaliser des projets de logements sociaux et communautaires. Peut-on imaginer un mécanisme d'inclusion démarrant à 50 unités plutôt que 100? Serait-il possible de combiner plusieurs projets résidentiels de différents promoteurs pour appliquer une inclusion? Sachant que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est appelée à une révision majeure, est-il possible d'envisager un ensemble de mécanismes qui permettent la réalisation de logements sociaux et communautaires?

Ces questions demeurent en suspens et illustrent à quel point il est difficile d'appliquer une stratégie d'inclusion pour ce secteur. Il est important de se rappeler que le projet du PDUÉS prévoit la construction de 1500 unités résidentielles sur ce territoire et qu'il serait tout à fait justifié de voir à la réalisation d'au moins 15% de logements sociaux et communautaires sur ce nombre, comme il a été promis au plan d'aménagement du Campus Outremont. Nous verrions ainsi l'émergence d'au moins 225 unités de ce type de logement dans ce secteur.

#### **RECOMMANDATION 1**

Que la Ville de Montréal applique la Stratégie d'inclusion sur l'ensemble du site du PDUÉS, ce qui permettrait la réalisation de 15% d'unités de logements sociaux et communautaires sur les 1500 unités résidentielles projetées, soit un nombre de 225 unités. À ce nombre se rajouterait les 56 unités en coopérative d'habitation du projet résidentiel Mirelis en cours de consultation.

Cette recommandation vise à répondre à une partie des besoins en logements sociaux des populations résidentes sur le territoire du PDUÉS et poursuit l'engagement du plan de développement du Campus Outremont, qui projette une inclusion de 15% de logements sociaux sur l'ensemble des unités résidentielles qui seront construites sur le site.

### **1.3 La création nécessaire de réserves foncières pour le développement de logements sociaux**

Fort de l'application de la stratégie d'inclusion appliquée à l'ensemble du territoire concerné par la PDUÉS, la seule solution applicable pour voir naître des projets de logements sociaux et communautaires dans le secteur Marconi Alexandra consiste dans des réserves foncières, donc des acquisitions de terrain par la Ville de Montréal dans le but de mettre en œuvre des projets de logements sociaux et communautaires.

Le projet de PDUÉS tel que déposé prévoit une seule acquisition de terrain dans ce but. Autrement dit, une seule réserve foncière sera créée sur l'ensemble du territoire du PDUÉS. Le développement d'un mécanisme de réserve foncière est salué par la Table logement car il représente un outil incontournable pour voir apparaître du logement social dans ce secteur. Cet élément positif est toutefois mitigé par le fait qu'il n'y a une seule réserve foncière de prévue pour quatre quartiers qui ont des besoins pressants et importants en matière de logement social et communautaire (Petite Patrie, Parc Extension, Villeray et Plateau Mont-Royal)<sup>11</sup>. De plus, il ne semble pas possible, ni souhaitable, de réaliser les 225 unités de logement sociaux et communautaires qui devraient être en inclusion sur le territoire du PDUÉS dans un seul projet résidentiel et, comme nous l'avons démontré, le mécanisme actuel de la Stratégie d'inclusion ne permettra pas non plus de réaliser ces unités.

Certes, le contexte financier actuel des deniers publics est tel qu'il est facile de comprendre pourquoi le projet se limite à une seule acquisition de terrain. Mais il importe de rappeler ici les apports économiques et sociaux très positifs de la présence de logements sociaux dans un quartier. En outre, le logement fait indéniablement partie des plus importants déterminants sociaux en matière de santé<sup>12</sup>. De plus, l'apport d'une mixité socioéconomique dans un quartier augmente l'attrait du quartier pour tous les types de population et contribue à la qualité de vie des résidentEs, et crée d'importantes retombées économiques dont peuvent profiter une diversité de commerces. Ainsi, si les coûts d'une réserve foncière sont importants, les retombées économiques dépassent de loin ces coûts.

Pour des raisons de besoin pressant en matière de logement et de saine gestion économique donc, et sachant qu'il n'y aura aucun moyen de construire des logements sociaux dans le secteur Marconi-Alexandra autrement que par la voie d'une réserve foncière, nous recommandons que la Ville de Montréal fasse l'acquisition d'un terrain pour créer une réserve foncière desservant un ou deux projets de logements sociaux et communautaires dans la Petite Patrie. Nous souhaitons également que cette acquisition de terrain ne se fasse pas au détriment de projets de même nature dans les autres quartiers concernés par le PDUÉS.

À cet effet, nous appuyons la proposition de la CDEC de Rosemont Petite Patrie qui consisterait à agrandir la petite réserve prévue pour percer la voie d'accès au campus et d'élargir cette réserve à tout le lot concerné (lot 1 868 713 du cadastre du Québec), soit l'îlot situé au coin nord-ouest de l'Avenue du Parc et du futur prolongement de la centrale du campus. Cette réserve foncière élargie aurait pour objectif de revaloriser cet îlot pour créer un nouvel espace faisant la connexion entre le campus et la Petite Patrie, intégrant des places publiques, du logement social et communautaire, des commerces et de l'emploi. L'affectation du sol actuellement proposée pour cet îlot est celle de secteur d'emplois. Nous proposons que, conditionnellement à l'acquisition, par la Ville, de l'ensemble de cet îlot pour y intégrer, en concertation avec le milieu, des espaces collectifs et un ou des projets de logement social et communautaire, le zonage de cet îlot soit muté en zonage mixte. Cette proposition vise à capturer l'important potentiel de cet endroit situé en plein cœur du PDUÉS, à la porte d'entrée du futur Campus Outremont.

Les avantages d'une place publique vivante à cet endroit précis sont nombreux. Les logements sociaux et communautaires offriraient un milieu de vie de qualité et diversifié qui dynamiserait ce secteur; les commerces offriraient des services de proximité aux populations résidentes, aux étudiantEs et aux travailleurEs; les places publiques et parcs créeraient des liens entre les différents quartiers; les aménagements urbains ouvriraient la voie à la requalification d'un ancien centre commercial désuet de type banlieue, avec sta-

---

<sup>11</sup> En ce qui concerne la Petite Patrie, il y aurait plus de 6200 ménages ayant besoin d'un logement social ou communautaire, alors que seulement 1407 unités de ce type de logement sont parsemées sur le territoire (donnée issue d'une compilation du Comité logement de la Petite Patrie et confirmée par le diagnostic de la Ville de Montréal publié dans le cadre des pré-consultations de 2012).

<sup>12</sup> En particulier chez les populations vulnérables : « Une étude longitudinale, menée auprès de plusieurs cohortes d'enfants, conclut que l'absence de logement convenable chez les enfants compte pour une variable très significative en regard de leur état de santé, même après le contrôle d'autres indices sociaux, génétiques ou comportementaux », Yves Vaillancourt et al., « Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec », *Cahiers du LAREPPS*, No. 00-08, p. 8. Voir aussi Gouvernement du Québec, *La politique de la santé et du bien-être*, Québec, MSSS, 1992, pp. 159-160.

tionnement à l'avant, en place vivante et éclectique; les voies de passage fourniraient un espace de transition pour les piétons et les cyclistes. Cette aire commune à la population résidante, aux étudiantes et étudiants, au personnel de l'université et à toute personne de passage créerait un véritable lien unissant des personnes ayant des habitudes et des intérêts diversifiés. Un tel lien, fort important, est actuellement absent dans le PDUÉS. C'est un besoin vital auquel répondrait cette proposition qui s'appuie sur des besoins existants et sur une saine gestion économique.

## **RECOMMANDATION 2**

Que la Ville de Montréal acquière l'ensemble du lot de l'ancien centre commercial situé à l'angle nord-ouest de l'Avenue du Parc et de la future voie d'accès au campus (lot 1 868 713 du cadastre du Québec) pour y aménager, en concertation avec la communauté, du logement social et communautaire, des espaces publics, des commerces et des lieux d'emplois.

Cette proposition est justifiée par les besoins de la population résidante, des étudiantes et étudiants et du personnel qui fréquenteront le campus et par une saine gestion économique du territoire du PDUÉS.

### *1.4 Logements locatifs : un parc en forte diminution*

Le parc de logements locatifs dans le secteur Marconi Alexandra est en forte diminution, de nombreux logements ayant été convertis en condos ces dernières années. De plus, un nouveau type d'occupation a fait son apparition ces dernières années, qui a pour effet de réduire encore plus le parc de logements locatifs et de mettre en danger le droit au maintien dans les lieux des locataires. Cette occupation est celle de la copropriété indivise, qui se distingue des condos par, notamment, une dépendance relative des copropriétaires mais qui, sinon, a tous les aspects d'un condo divise et peut, de plus, être facilement convertie en condos divise advenant que tous les logements soient repris par les propriétaires indivis. Dans tous les cas, le résultat est le même que la conversion en condo divise : les locataires sont expulsés de leur logement et souvent doivent quitter le quartier, en raison de l'explosion des loyers.

Le problème de l'occupation indivise est un phénomène dont l'ampleur est soupçonnée comme étant importante, mais la réalité n'est documentée par aucune étude ou analyse rigoureuse. Il faut savoir que la copropriété indivise se fait sans aucune demande de permis et sans aucune démarche de conversion à la Régie du logement. C'est même probablement l'avantage principal de l'occupation indivise qui, grâce à cette absence de réglementation, évite des coûts importants.

La Table logement, en soulevant cette problématique, ne veut pas empêcher l'acquisition d'immeubles par des personnes rêvant d'accéder à la propriété. Elle souhaite toutefois vérifier dans quelle mesure certains propriétaires immobiliers utilisent ce type de copropriété pour évincer des locataires afin de convertir, par ce moyen détourné, des logements locatifs en logements privés, éventuellement de type condos.

Une autre problématique du logement locatif consiste dans l'arrivée de nouvelles stratégies d'éviction des locataires qui passent par l'usage abusif des permis de construction et de rénovations majeures et dérangeantes. Dans les cas où des rénovations sont faites et que les locataires ne sont pas expulsés durant le processus, bien souvent elles ne tiennent pas compte des conditions de logement des locataires, le but étant de hausser la valeur de l'immeuble et non de répondre aux besoins des locataires.

La Table logement propose de faire une cartographie du logement locatif dans le secteur du PDUÉS pour identifier les logements à risque de conversion divise, de rachats en copropriétés indivises, d'occupation en indivise, d'utilisation scandaleuse ou abusive de permis de construction ou de rénovations pour évincer les locataires, mais également pour connaître les besoins en travaux dans le but d'améliorer les conditions de logement et d'éliminer l'insalubrité. Cette cartographie pourrait être complétée par une analyse de l'historique des évictions, rénovations et conversions de logements locatifs dans les dernières années, afin d'affiner la compréhension de la dynamique à l'œuvre dans le milieu.

Une telle cartographie exige des ressources qui ne sont pas excessives mais qui ne sont pas disponibles à travers les programmes actuels de financement pour recherche et analyse. Or, le programme de projets pilote prévu dans le projet du PDUÉS pourrait servir à faire cette cartographie.

### **RECOMMANDATION 3**

Que des critères spécifiques d'attribution de soumission et de financement aux projets pilote soient prévus pour autoriser la soumission d'un projet de cartographie du logement locatif dans le secteur du PDUÉS en vue de protéger le parc de logements locatifs existant.

La cartographie du locatif préparerait une forme de suivi et de connaissance élaborée des conversions en condos, de l'occupation indivise, des risques encourus par les locataires et des permis de travaux nécessaires pour les immeubles existants. Ainsi une inspection plus serrée et plus proche des mouvements immobiliers dans le secteur permettrait d'appliquer la réglementation existante et de protéger les locataires très à risque lors de la prochaine vague immobilière qui fera suite à l'adoption du PDUÉS.

## **1. ENJEUX ÉCONOMIQUES**

### *2.1 Aménagement du territoire*

Le PDUÉS propose, dans sa deuxième orientation, de soutenir la consolidation de milieux mixtes et diversifiés, notamment par l'ajout, tant pour la population que pour les travailleurs, de commerces de proximité, de services de restauration, d'espaces verts et d'activités d'animation. Or, les interventions proposées à ce titre, notamment l'ajout d'espaces publics, se concentrent dans le secteur de Parc-Extension. Peu d'interventions de ce type sont prévues dans Marconi-Alexandra, sauf des ententes avec des entreprises privées possédant des terrains pour animer et verdier ceux-ci, ce qui est sujet à l'approbation de ces entreprises. Considérant la présence de plus de 3 000 travailleurs et 2 000 résidantEs dans le secteur, ces interventions nous semblent insuffisantes pour créer un véritable milieu de vie. De plus, les interventions prévues se concentrent toutes à l'est du secteur, alors que celui-ci, par sa proximité avec la Petite Italie, est mieux pourvu que l'ouest en termes de lieux de rencontres.

À l'inverse, le secteur situé de part et d'autre de l'Avenue du Parc nous semble déficitaire à plusieurs égards :

- Il n'existe que deux cafés et aucun commerce ou service de proximité dans le secteur.
- Outre l'ajout d'arbres sur l'Avenue du Parc, le secteur ne comporte pas de verdissement.
- Il n'y a aucun espace public propice, par exemple, à la rencontre ou à la possibilité de manger son lunch.
- La traversée de l'Avenue du Parc pour accéder à La Petite Patrie est inhospitalière pour les piétons et cyclistes, seuls un passage piétonnier et les feux de circulation à l'angle de Beaubien sont prévus à cet effet.
- L'Avenue du Parc à cette hauteur est peu propice à la marche.
- Le secteur est marqué par la présence d'un ancien centre commercial avec stationnement qui semble peu attractif et sous-développé.

Or, avec l'arrivée du Campus Outremont de l'Université de Montréal juste à l'ouest de ce secteur et le prolongement de l'axe est-ouest jusqu'à l'Avenue du Parc, ce secteur est appelé à se redévelopper considérablement. Certains bâtiments industriels, dont le 400, Atlantic, et le 6300, Avenue du Parc, sont d'ailleurs en rénovation pour accueillir des entreprises du domaine de la création. Le secteur verra donc son nombre de travailleurs augmenter, et pourrait devenir, s'il est bien aménagé, un véritable lieu de connexion entre le campus et son environnement.

Considérant aussi, tel qu'évoqué plus haut, le fort déficit de logement communautaire dans le secteur, notre proposition à l'effet que la Ville de Montréal acquière l'ensemble du lot 1 868 713 du cadastre du Québec de l'ancien centre commercial pour le redévelopper entièrement en concertation avec la communauté possède des avantages indéniables en matière d'aménagement. En effet, l'ensemble de ce lot contient une opportunité importante de redéveloppement, vu son emplacement stratégique et son sous-développement actuel.

Le lot ainsi acquis par la Ville de Montréal pourrait notamment inclure les fonctions suivantes, en concordance avec la proposition amenée en ce sens par la CDEC Rosemont-Petite-Patrie :

- un ou deux projets de logement social et communautaire;
- un ou deux espaces publics intégrant du verdissage et bordés de lieux de rencontre, commerces, terrasses, galeries d'art et services de proximité, notamment en économie sociale;
- des espaces d'emplois et des lieux de création;
- des infrastructures, au besoin, complémentaires au campus, permettant des lieux de contact avec la communauté, comme la Maison du bon voisinage.

L'ajout d'une passerelle piétonne et cycliste au-dessus de l'Avenue du Parc, entre les rues Atlantic et St-Zotique, viendrait compléter ce développement en sécurisant la traversée de l'Avenue du Parc et ainsi faciliter les déplacements entre le campus et les pôles d'attraction que sont les bars et restaurants distinctifs de Marconi-Alexandra (AlexandraPlatz, Dépanneur Pick-Up), la Petite Italie et le Marché Jean-Talon.

L'acquisition et le développement par la Ville de Montréal de ce secteur stratégique permettrait de mettre à contribution les acteurs sociaux, économiques, environnementaux et culturels du milieu, ainsi que l'Université de Montréal et l'expertise locale des architectes, designers et artistes très présents dans Marconi-Alexandra, pour en faire un projet phare répondant aux besoins locaux et à l'image du dynamisme éclectique du secteur. Cela permettrait de créer un pôle d'attraction pour les entreprises créatives, de répondre, du moins en partie, aux besoins pressants de logement communautaire et de créer un lieu de rencontres et de transit entre les fonctions résidentielles, étudiantes et d'emplois de l'ensemble du secteur.

#### **RECOMMANDATION 4**

Que parallèlement à l'acquisition de l'ilot du centre commercial jouxtant l'Avenue du Parc au nord de la rue Beaubien, la Ville de Montréal aménage une passerelle piétonne et cycliste au-dessus de l'Avenue du Parc entre les rues Atlantic et St-Zotique.

## *2.2 Commerces*

Alors que le secteur est de Marconi-Alexandra est bien pourvu en commerces et services, vu sa proximité avec le marché Jean-Talon et la Petite Italie, le secteur ouest, situé de part et d'autre de l'Avenue du Parc, en est plutôt dépourvu. En effet, tel qu'évoqué précédemment, il n'y a qu'un choix extrêmement restreint de restaurants et lieux de rencontre à proximité pour les travailleurs, et essentiellement aucun commerce ou service de proximité pour les résidents.

Si l'ajout de commerces au rez-de-chaussée sur l'Avenue du Parc est prévu au PDUÉS, il demeure que le nombre d'espaces commerciaux actuellement disponibles est très limité, plusieurs rez-de-chaussée étant résidentiels, et ceux commerciaux étant déjà en grande partie occupés.

Pour pallier à ce problème, nous proposerions d'ajouter des espaces commerciaux, particulièrement des lieux de rencontres et commerces de proximité, dans le redéveloppement de l'ancien centre commercial, tel qu'évoqué plus haut.

### 2.3 *Emploi*

Autrefois axée sur la fabrication, la zone d'emplois Marconi-Alexandra est maintenant caractérisée par une très grande diversité de types d'entreprises et d'emplois et par une cohabitation entre fonctions résidentielles et industrielles. Plus de 300 entreprises et 3000 travailleurs y côtoient plus de 2000 résidentEs.

Tel que proposé dans le PDUÉS, il nous apparaît très important de préserver cette mixité, et donc de conserver et développer les entreprises présentes et d'en attirer de nouvelles. En effet, la grande diversité d'entreprises actuellement présentes dans le secteur, qui va de la fabrication jusqu'à la créativité, permet d'offrir aux résidants une grande variété d'emplois demandant des niveaux de qualification diversifiés, à l'image des résidentEs.

Le positionnement économique proposé par le PDUÉS propose de conserver une certaine diversité d'entreprises, notamment en incluant la fabrication. Or, la conservation des entreprises de fabrication nous apparaît très importante, car ce type d'entreprise offre habituellement davantage d'emplois à la fois bien rémunérés et accessibles à une population moins scolarisée, très présente dans le secteur. En ce sens, les aménagements proposés devraient aussi soutenir cette orientation, notamment en évitant d'entraver les déplacements des travailleurs et des camions, tout en s'assurant que ceux-ci se fassent sans nuire à la quiétude des résidentEs. À cet effet, il faudrait voir à développer un plan de circulation, adapté à la cohabitation de nombreux usages, notamment emploi et résidentiel.

Le soutien à l'économie sociale et à la culture, tel que proposé par le PDUÉS, nous apparaît aussi intéressant pour répondre à des besoins locaux et pour animer le secteur.

L'affectation du sol proposée par le PDUÉS et le maintien du zonage actuellement en vigueur permettent aussi de bien répondre à la vocation économique du secteur et de ralentir la spéculation immobilière présente dans le secteur. À cet égard, toute modification future au zonage ne devrait cependant être faite que pour des projets à très haute valeur ajoutée, incluant une mixité de fonctions et une proportion très élevée de logements sociaux.

#### **RECOMMANDATION 5**

Que soit soutenu le développement d'entreprises offrant une grande variété d'emplois pour les résidants, incluant des emplois demandant de plus faibles niveaux de scolarisation et que toute modification de zonage ne soit faite que pour des projets à très haute valeur ajoutée, incluant une mixité de fonctions et une proportion très élevée de logements sociaux.

## 3. ENJEUX DE DÉPLACEMENT ET DE TRANSPORT

### 3.1 *Transport actif*

Nous saluons la volonté du PDUÉS de décloisonner le secteur concerné en favorisant le transport actif, *i.e.* la marche, le vélo et les transports collectifs, que ce soit pour les déplacements à l'intérieur du secteur ou vers d'autres endroits. Cette mesure sera susceptible de favoriser une qualité de vie et un mode de vie physiquement actif, gage d'une bonne santé.

Pour le décloisonnement, différents moyens sont mis de l'avant pour permettre des raccords, notamment de part et d'autres de la voie ferrée. Par contre, la trame de rues entre Clark et Parc, au sud de la rue Jean-Talon, fait montre de nombreuses discontinuités. Le secteur bénéficierait de raccords pour faciliter les déplacements piétons et cyclistes entre le campus et la Petite Patrie. Toutefois, ceci ne devra pas se faire au détriment de la sécurité des piétons et des cyclistes, ni au détriment d'un alourdissement de la circulation dans les rues résidentielles. À cet égard, notre recommandation 4 qui propose une passerelle d'accès au secteur Marconi-Alexandra à partir du campus Outremont œuvre dans ce sens.

Enfin, nous croyons que l'ajout d'une piste cyclable sur la rue Marconi compromet la sécurité et la santé des cyclistes car il y a une forte concentration de circulation de camions de livraison sur cette rue. Nous recommandons que la piste cyclable soit déplacée sur un autre axe et permette ainsi la circulation sécuritaire des vélos, à l'écart de la circulation importante de camions de livraison sur la rue Marconi.

### 3.2 *Sécurité des cyclistes, des piétons et des automobilistes aux intersections*

Une attention particulière devra être portée aux intersections présentant des bilans d'accidents importants relevés par la Direction de la Santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal<sup>13</sup>, afin de trouver des moyens de réduire de façon significative ces bilans d'accidents. Ainsi, dans des cartes élaborées par la Direction de la santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, on observe que plusieurs intersections de la rue Jean-Talon posent des problèmes pour les trois catégories d'utilisateurs (piétons, cyclistes et automobilistes), comme aux coins de l'Avenue du Parc, de la rue Hutchison et de la rue St-Laurent. À cela s'ajoutent les coins de la rue Clark/Jean-Talon et boul. de l'Acadie/Beaumont pour les piétons blessés; le coin de rue Waverly pour les cyclistes blessés et, jouxtant Jean-Talon, les coins de rue Waverly, Clark et Alexandra pour les automobilistes blessés.

Pour donner un ordre de grandeur, on dénombre durant la période 1999-2008, dans un rayon de 250 mètres autour de l'intersection des rues Parc et Jean-Talon Ouest, 112 personnes qui ont été blessées (32 piétons, 14 cyclistes, 63 automobilistes et 3 motocyclistes)<sup>14</sup>.

#### **RECOMMANDATION 6**

Que soit mis en place des aménagements sécuritaires en matière de mobilier urbain et de contrôle du trafic automobile pour réduire significativement le nombre de collisions et de blessés (piétons, cyclistes et automobilistes). Dans cet esprit, nous recommandons de déplacer la piste cyclable projetée sur la rue Marconi sur une autre rue, pour éviter les collisions à risque sur cette rue présentant une forte densité de livraison en camions.

<sup>13</sup> Cartes réalisées par François Tessier et Patrick Morency en 2013, couvrant la période 1999-2008 et concernant des accidents avec blessés ayant entraîné une intervention d'Urgence-Santé.

<sup>14</sup> Données fournies dans une lettre du CSSS de la Montagne en novembre 2010 à Mme Samson de l'Arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension.

### 3.3 Un aménagement sécuritaire pour les résidentes

Dans le cours d'une rencontre régulière de la Table logement, une résidente du secteur Marconi-Alexandra est venue partager ses préoccupations en matière de sécurité dans ses déplacements, surtout en soirée. Nous souhaitons attirer l'attention sur la manière dont l'aménagement de l'espace et des lieux publics peuvent freiner ou non des actes criminels et délinquants. Il s'agit de repérer les éléments de l'environnement physique qui peuvent susciter un sentiment d'insécurité et augmenter ainsi le risque d'être victime d'un acte criminel. Pour éviter ce genre de situation, il importe de penser à des aménagements sécuritaires<sup>15</sup>.

#### RECOMMANDATION 7

Que le PDUÉS prévoie un aménagement sécuritaire, selon les principes d'aménagement sécuritaire en lien avec les préoccupations des résidentEs plus vulnérables, de manière à assurer une qualité de vie aux résidentEs, tels que :

- La signalisation adéquate, afin de faciliter le repérage et l'orientation.
- La visibilité par l'éclairage, le champ de vision approprié et l'absence de « cachette ».
- L'achalandage.
- Le secours formel obtenu rapidement.
- Des aménagements urbains accueillants et adaptés aux besoins des femmes.
- La participation de la communauté par la consultation sur l'aménagement sécuritaire.

## 4. PRISES DE DÉCISION ET SUIVI DU PDUÉS

Le PDUÉS prévoit un mécanisme de suivi accompagnant la mise en œuvre du plan de développement. La Table logement salue cette initiative importante pour la bonne réalisation du PDUÉS, étant donné la complexité du projet et le nombre d'acteurs qui sont impliqués, recouvrant plusieurs arrondissements et plusieurs niveaux de décision.

Nous souhaitons faire une première remarque à ce sujet. Le projet de PDUÉS a été précédé d'une pré-consultation étalée sur une année, dont les principaux moments ont été consignés dans le rapport produit par la firme Acertys. À cet égard, le projet du PDUÉS prend position pour une démarche participative, dont la pré-consultation serait un moment exemplaire. Dans l'objectif de rendre compte de l'impact de cette démarche participative, qui a impliqué plusieurs centaines de personnes, de nombreuses rencontres et un important travail de concertation, il serait souhaitable à notre avis d'opérer une forme de suivi de cette pré-consultation au niveau du projet du PDUÉS.

Pour le moment, le projet de PDUÉS ne répond pas clairement aux préoccupations partagées lors des rencontres de pré-consultation. Pourtant, la démarche participative est présentée comme un « aspect novateur » visant à construire une « vision partagée du développement de ce territoire ». Il est certes possible de consulter le rapport de pré-consultation produit par la firme Acertys et de le comparer au projet de PDUÉS pour en tirer certaines conclusions quand à l'impact de la démarche participative. Mais le dialogue avec la communauté et le milieu communautaire est terminé.

Il en va de même pour le mécanisme de suivi qui est prévu pour le PDUÉS. La Table logement croit fermement à l'efficacité et à la légitimité d'une concertation large pour ce qui concerne l'aménagement urbain.

<sup>15</sup> Ces principes sont amplement développés dans le document suivant : Anne Michaud : *Pour un environnement urbain sécuritaire, guide d'accompagnement*. Ville de Montréal, 2002. Direction du développement social.

À cet égard, autant la démarche participative en amont du PDUÉS que le mécanisme de suivi en aval font partie des actions que la Table logement soutient pour tout projet d'aménagement. En ce qui concerne le mécanisme de suivi, il est prévu de mettre sur pied un comité de liaison qui « réunira les principales parties prenantes impliquées » dans le PDUÉS. La Table logement constate que seule la CDEC représentera le milieu au sein du comité de liaison. Il faut noter que si la CDEC est effectivement un acteur du milieu, nous pensons qu'il serait souhaitable d'élargir la représentation du milieu communautaire en incluant, pour la Petite Patrie, le Regroupement des Tables de concertation de la Petite Patrie (RTCPP).

#### **RECOMMANDATION 8**

Que le comité de liaison invite les représentants attirés des milieux communautaires pour chaque quartier concerné et que les rôles et les responsabilités du comité de liaison soient clarifiés pour permettre la continuation du dialogue qui s'est entamé avec les pré-consultations de 2012.

Cette représentation du milieu dans le comité de liaison et cette clarification des rôles et responsabilités permettrait d'opérer un suivi impliquant tous les niveaux décisionnels et coordonnerait les acteurs concernés dans un effort de participation commune au PDUÉS.

## **CONCLUSION**

Pour conclure en quelques mots, le plan de développement urbain, économique et social est un important moment dans l'histoire du secteur Marconi Alexandra et le projet déposé rencontre plusieurs objectifs identifiés par la Table logement dans les quatre enjeux circonscrits dans ce mémoire. Ce projet consolide la vocation économique du secteur, prépare une cohabitation des usages, prévoit une réserve foncière pour permettre aux ménages moins nantis d'habiter un logement social ou communautaire, aménage l'espace urbain en vue de dynamiser les transports actifs, développe un plan de verdissement du secteur et prévoit un mécanisme de suivi des décisions. Nous avons cependant visé la concision et la poursuite du dialogue amorcé et avons concentré notre intervention sur nos préoccupations en matière d'intégration de logements sociaux dans le secteur Marconi Alexandra, de protection du parc de logements locatifs, de l'aménagement d'une place publique, de protection des secteurs économiques moins qualifiés et d'aménagement de la trame urbaine en vue de sécuriser les lieux.

Nous pensons que les modifications qui seraient apportées au projet suite à nos recommandations amélioreraient de façon importante le milieu de vie qui émergera de ce plan d'urbanisme. Ces recommandations nous paraissent réalisables au sens où les dépenses encourues auront des impacts désirables en matière de lutte à la pauvreté et en matière de retombées économiques. Elles expriment bien la mission principale de la Table de concertation logement-aménagement de la Petite Patrie qui est d'éviter le déplacement et la marginalisation d'une part des résidentEs et d'autre part, d'assurer une saine mixité sociale dans La Petite-Patrie. Nous insistons sur la faisabilité, dans le contexte de ce projet, d'acquérir un îlot permettant la création d'une place publique et l'érection d'un ou deux projets de logements sociaux. Cette proposition remplit un besoin important en matière d'interaction entre le futur campus universitaire et le secteur environnant. Elle permet d'imaginer une intégration harmonieuse entre les différentes populations qui auront à se côtoyer dans les années à venir, en plus de répondre aux exigences d'une saine gestion économique.

## ANNEXE 1

### **Les membres de la Table logement/aménagement de la Petite Patrie :**

#### **Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie (CRAC)**

Le Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie est un organisme sans but lucratif qui soutient la lutte contre la pauvreté, l'exclusion et le manque d'information des familles et les personnes à faible revenu. Le CRAC est préoccupé par les besoins de sa clientèle et la question du logement est vitale.

#### **Centre de santé et de services sociaux (CSSS) du Cœur-de-l'île**

Le Centre de santé et de services sociaux du Cœur-de-l'île a pour mission d'offrir à la population qu'il dessert, des services de santé et des services sociaux de nature préventive ou curative, de réadaptation ou de réinsertion. Le Centre offre des services de santé et sociaux, d'accueil, d'évaluation et d'orientation, ainsi que des services d'action communautaire de première ligne.

#### **Comité des requérants-es de logements sociaux de La Petite-Patrie**

Mis sur pied en 1995 par le Comité logement de La Petite-Patrie, le comité de requérants-es de logements sociaux de La Petite-Patrie regroupe des ménages du quartier (familles, familles immigrantes, personnes âgées, personnes seules) qui se mobilisent et font des représentations pour obtenir des logements sociaux dans le quartier La Petite-Patrie.

#### **Comité logement La Petite-Patrie**

Le Comité logement de La Petite-Patrie existe depuis 1983 et a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidants et résidentes du quartier La Petite-Patrie prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisés-es sur toutes les questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social.

#### **CDEC Rosemont–Petite-Patrie**

La Corporation de développement économique communautaire Rosemont–Petite-Patrie développe et soutient des initiatives de développement économique innovatrices, durables et inclusives. Son rôle est de favoriser la prise en charge, par la communauté, du développement économique local. Ses interventions sont basées sur la concertation des acteurs socioéconomiques et le développement de partenariats. À titre de Centre local de développement, la CDEC offre une large gamme de services et du financement pour soutenir la création et le développement d'entreprises, qu'elles soient de l'économie privée ou de l'économie sociale.

#### **Groupe d'entraide maternelle de La Petite-Patrie (GEM)**

Le Groupe d'entraide maternelle de La Petite-Patrie est un organisme communautaire Famille. Fondé en 1988, l'organisme vise à supporter les mères d'enfants âgés de 0 à 5 ans dans l'exercice de leur rôle. Le GEM rejoint environ 250 familles par année et offre une grande diversité de services et activités allant du suivi à domicile aux déjeuners rencontres.

#### **Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier**

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et moyen revenu. Au fil des ans, l'expertise de l'organisme a aussi permis la réalisation de nombreux projets de centres de la petite enfance et centres communautaires. Depuis 1976, Bâtir son quartier a créé plus de 9 000 logements communautaires répartis dans 373 projets coopératifs ou à but non lucratif différents sur l'ensemble de l'île de Montréal.

### **La Place**

La Place, aménagée dans le cadre du projet de revitalisation urbaine intégrée « En action dans Père-Marquette », est un local communautaire pour les citoyens-nes du secteur Père-Marquette qui a pour objectif principal de susciter l'implication des citoyens-nes dans leur milieu pour en améliorer la qualité ainsi que leurs conditions de vie, dans une optique de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Le logement fait partie des enjeux prioritaires ciblés pour le secteur.

### **Maison Marguerite**

Fondée en 1977, La Maison Marguerite de Montréal Inc. est un centre d'hébergement dont la mission est de loger, nourrir et aider par tous les moyens possibles des femmes seules de 18 ans et plus, sans abri, sans argent et en difficulté. La Maison Marguerite est ouverte 24 heures sur 24, tous les jours de l'année.

### **Pastorale sociale de La Petite-Patrie**

Promouvoir les valeurs chrétiennes de solidarité, de justice et de paix, tant au niveau paroissial que communautaire. Sensibiliser davantage les citoyen-ne-s sur les enjeux sociaux, spécialement ceux de La Petite-Patrie. Travailler en collaboration avec les organismes du milieu pour apporter des améliorations à la qualité de vie des résident-e-s du quartier, spécialement les familles et les individus en situation de précarité. Une des solutions les plus concrètes et urgentes est l'obtention pour le quartier de logements sociaux et communautaires. C'est pourquoi la pastorale sociale est, depuis son implantation, ardemment impliquée dans le dossier du logement social.

Signataire du mémoire non membre :

### **Un toit pour tous**

Un toit pour tous est un fonds d'habitation et d'aménagement créée par la Table logement aménagement Petite Patrie qui se veut un outil de développement social, économique et communautaire pour le quartier. Ses activités consistent à : favoriser la création de logement social, agir comme levier économique et gérer, acquérir des immeubles et du terrain, public et privé, pour avoir une prise réelle sur le développement du quartier pour la population disposant de faible ou moyen revenu et ayant des besoins spécifiques.

## ANNEXE 2

### **Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 mars 2012 du Regroupement des Tables de Concertation de la Petite Patrie (RTCPP)**

« Que le RTCPP, dans le cadre des consultations sur le PDUÉS Marconi-Beaumont, appuie la recommandation du mémoire de la Table de concertation logement / aménagement de la Petite Patrie, à l'effet qu'un membre représentant le milieu de la concertation de la Petite Patrie siège sur le comité de liaison du PDUÉS »

Adopté à l'unanimité.

Secrétaire: Blaise Rémillard, agent de communication, RTCPP.



**PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE**

Le 27 mars 2013

Monsieur Martin Blanchard  
Comité logement de La Petite Patrie pour la  
Table de concertation logement/aménagement de La Petite Patrie  
6839A, rue Drolet  
Montréal (Québec) H2S 2T1

Objet : Appui au mémoire de la Table de concertation logement/aménagement de La  
Petite Patrie sur le PDUÉS

---

Monsieur Blanchard,

Nous avons pris connaissance du mémoire de la Table de concertation logement/aménagement de La Petite-Patrie et désirons y apporter notre appui en tant que Centre de santé et services sociaux préoccupés par les déterminants de la santé de la population de notre territoire. Ce mémoire rejoint plusieurs de nos préoccupations sur les déterminants de la santé de notre population soit, la lutte à la pauvreté par la création d'emploi locale, le développement du logement social et la mixité des besoins des populations locales et par l'aménagement du territoire qui visent à favoriser des déplacements sécuritaires et l'amélioration de la qualité de vie. Par le fait même, les recommandations de votre mémoire vont dans le sens de permettre de développer des conditions nécessaires au bien-être physique et psychologique de la population.

Nous voulons particulièrement souligner la place donnée au logement locatif en bonnes conditions, l'accès à la propriété et le logement social qui tiennent compte des personnes à faible revenu et la mixité sociale. Par ailleurs, la qualité des logements abordée à quelques reprises dans votre document nous interpelle, car une mauvaise qualité des logements a un impact direct sur la santé de leurs résidents. On pense principalement au lien entre l'insalubrité des logements sur la santé pulmonaire des résidents.

De plus, le fait de se préoccuper des emplois pour des gens à faible niveau de scolarisation contribue à toucher à un autre facteur déterminant de la santé, c'est-à-dire la lutte à la pauvreté et les conditions d'emploi, tout en réduisant les inégalités sociales de la santé.

Dans le même ordre d'idée, vous vous préoccupez des traumatismes routiers à plusieurs intersections, de la fluidité du transport collectif en recommandant un décloisonnement au sud de la rue Jean-Talon et des aménagements sécuritaires du point de vue des femmes. Tous ces aspects soutiennent des environnements sains et conviviaux. En conformité avec le précédent

point, le développement du transport collectif demeure une de nos principales préoccupations. Ceci permettra d'atténuer les impacts négatifs de l'utilisation automobile. Ces mesures serviront entre autres à sécuriser les déplacements des résidents et travailleurs.

Enfin, nous tenons à souligner l'initiative de la ville de Montréal dans ce processus de consultation citoyenne et appuyons votre recommandation de la mise sur pied d'une instance de concertation qui assurera les suivis quant à la mise en œuvre du PDUES et ainsi maximiser les retombées.

Pour toutes ces raisons, nous appuyons votre mémoire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Blanchard, nos salutations les plus cordiales.

La directrice générale intérimaire,



Nicole Clouâtre

c. c. : M. Paul Veilleux, directeur des services multidisciplinaires et de la santé publique, CSSS CDI