

Synthèse des travaux pour faire suite à la Proposition préliminaire d'aménagement du site Bellechasse



LA TABLE DE CONCERTATION
LOGEMENT / AMÉNAGEMENT
DE LA PETITE PATRIE

Montréal, Décembre 2011

Table des matières

Introduction	2
Habitation - Logement	3
Aménagement.....	4
Emploi et services de proximité	5
Équipements collectifs	6
Conclusion.....	7
Les membres de la Table.....	8

Introduction

Vous trouverez dans les pages suivantes une analyse de la proposition préliminaire d'aménagement du secteur Bellechasse de novembre 2010 à la lumière des constats de la Table de concertation logement-aménagement de La Petite-Patrie.

La table de concertation logement-aménagement de La Petite-Patrie est composée d'organismes intervenants dans le quartier depuis plus de 20 ans. Par leurs liens continus avec la population du quartier, y compris les résidantEs les plus vulnérables, ses membres sont à même d'observer les besoins tels qu'ils sont vécus et exprimés par les résidantEs de La Petite-Patrie, ainsi que les dynamiques de déplacement de population à l'intérieur du quartier. De plus, la table de concertation se donne les moyens de recueillir l'avis des résidantEs sur des questions spécifiques. Elle a ainsi réalisé récemment un sondage sur la question du logement auprès de 526 résidantEs de La Petite-Patrie. Surtout, c'est à son initiative qu'une assemblée publique a rassemblé plus de 100 citoyens le 29 mars 2011 pour réfléchir au développement du secteur Bellechasse. Le présent document de synthèse se fonde donc sur une analyse enracinée et proactive des besoins ressentis dans le quartier par l'ensemble de sa population.

La proposition préliminaire qui a été offerte comporte plusieurs éléments prometteurs et des solutions ingénieuses qui, tout en construisant un nombre important de logement, sont destinés à désenclaver le secteur, à favoriser un transit harmonieux et durable, à faire place à une mixité d'usages et à offrir une profusion d'espaces verts.

Cependant, les membres de la Table sont préoccupés par la place accordée au logement social dans la proposition de l'Arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie développée en novembre 2010. Bien que cette proposition s'appuie sur la stratégie d'inclusion du logement social et abordable, nous pensons que les conditions en place permettent de viser un objectif plus à même de répondre davantage aux besoins du quartier. Rappelons à ce titre les conséquences que subissent les résidantEs de la rapide gentrification que connaît le quartier depuis une dizaine d'années. Nous ne pouvons donc que rejoindre les analyses de l'Arrondissement pour souligner l'exceptionnel potentiel du site Bellechasse comme une opportunité quasi-unique pour la Petite-Patrie de rattraper son retard dans la construction de logements sociaux et communautaires, d'autant plus qu'une portion importante du terrain visé par la proposition est une propriété municipale.

Dans les pages suivantes, nous présentons notre analyse de la proposition préliminaire et nos recommandations en ce qui concerne l'habitation, l'aménagement, l'emploi et services de proximité et les services publics.

Habitation - Logement

La stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal prévoit notamment la construction de 15% de logements sociaux dans un projet comme le site Bellechasse. Nous estimons que ce pourcentage devrait être bonifié à 30%. Voici les aspects qui justifient cette position.

Les besoins du milieu en logements sociaux sont très importants en matière de logement :

- Seulement 5,7% du parc locatif correspond à des logements sociaux et communautaires comparativement à 11% pour Montréal ¹.
- Le quartier connaît des besoins plus élevés que dans Montréal : Rosemont-La Petite-Patrie se situe à la 3^{ème} place des 32 arrondissements et villes de la région métropolitaine montréalaise en termes de demandes de logements sociaux.
- En 2011, 880 ménages de la Petite Patrie (dont 402 familles) sont en attente d'un logement communautaire de type HLM pour résider dans la Petite-Patrie ².
- De plus, le Comité logement de la Petite-Patrie dénombre 364 requérantEs ³ de logements sociaux en novembre 2011 et de ce nombre, 288 personnes réclament un logement communautaire subventionné ⁴. S'y rajoutent la liste d'attente de la coopérative d'habitation la plus populaire du quartier (qui dépasse 500 noms) ainsi que les listes d'attente des coopératives d'habitation du quartier.

Le sondage effectué auprès de 526 personnes à l'automne 2010 par la Table logement, a indiqué les trois faits marquants suivants :

- Les trois principaux facteurs d'insatisfaction au sein des locataires sont le coût élevé des loyers (29%), la nécessité de réaliser des travaux majeurs (23%) et des logements trop petits (20%);
- Près d'un quart des répondants aimerait loger dans une habitation à loyer modique (HLM), plus de la moitié des répondants aimerait habiter une coopérative d'habitation ou une OBNL: ainsi près de 64% des ménages interrogés souhaitent vivre dans un logement social.
- Plus de 8 répondants sur 10 (81,9%) croient que la construction de logements sociaux pourrait éviter l'exode des ménages locataires de La Petite-Patrie.

De même,

- 54 % des logements de La Petite-Patrie nécessitent un entretien régulier ⁵.
- 12% des logements nécessitent des réparations majeures ⁶.

D'autre part, il faut souligner que l'augmentation des loyers demeure plus forte dans la Petite Patrie que sur l'île de Montréal depuis une bonne dizaine d'années, ce qui augmente la pression sur les locataires, sachant que leurs logements sont plus petits que la moyenne montréalaise. En effet, La Petite-Patrie connaît un processus de gentrification ⁷ qui exerce

¹ Compilation effectuée au Comité logement de la Petite Patrie, mars 2011.

² OMH Montréal : Statistiques mensuelles demandeurs/Territoire de résidence (statistiques communiquées en date du 27 octobre 2011)

³ Personnes ayant fait connaître leur besoin d'aller habiter un logement social dans le quartier La Petite-Patrie et se trouvant sur une liste colligée au Comité logement de La Petite-Patrie

⁴ Liste de requérantEs du CLPP en date du 21 novembre 2011

⁵ Données extraites de la fiche *Habitation* du Forum Petite-Patrie 2010

⁶ Selon Statistiques Canada, ce sont les occupants qui portent un jugement sur les conditions de leur propre logement.

⁷ Université de Toronto (R. Alan Walks, Richard Maaranen). *The timing, Patterning, & forms of Gentrification & Neighbourhood Upgrading in Montreal*, Toronto, & Vancouver, 1961 to 2001, 80 pages, 2008

une pression sur les personnes à faible revenu pour qu'elles déménagent vers d'autres quartiers, à cause des hausses de loyer, des reprises de logement et des conversions du parc locatif en condominiums. Parmi ces locataires se trouvent des familles que la Politique familiale de la Ville de Montréal souhaiterait bien garder dans le quartier. L'insatisfaction des résidentEs concernant l'étroitesse des logements⁸ appuie la nécessité de développer des logements répondant aux besoins en espaces de tous les locataires.

De manière générale, les familles, les personnes seules et les locataires âgés subissent les dommages causés par le phénomène largement connu et documenté de la spéculation sur le parc résidentiel locatif. Les résidentEs de la Petite-Patrie sont donc dans une situation de plus en plus critique concernant la part du coût de leur logement dans leurs budgets.

Il ne faut donc pas s'étonner si les participantEs au Forum 2010 de La Petite-Patrie ont fait de l'augmentation de l'offre de logements sociaux dans le quartier la priorité pour le volet habitation. La centaine de participantEs à l'assemblée publique du 29 mars 2011 a confirmé ce besoin de logement et a demandé que le site Bellechasse soit densifié de manière à permettre l'augmentation de logements sociaux et communautaires, tout en assurant une convivialité, une qualité de vie et une mixité sociale harmonieuse.

Le site Bellechasse constitue une véritable opportunité à saisir pour développer une offre de logements permettant à un nombre important de résidentEs à faible revenu de rester dans leur quartier. La centralité du site et la disponibilité d'un important terrain municipal est une occasion unique qui permet de répondre à de nombreux besoins dans le quartier.

Étant donné que les listes d'attente du quartier dénombrent au moins 1500 résidentEs en attente d'un logement subventionné et que la population a manifesté à plusieurs reprises la nécessité de développer activement des projets de logements sociaux, la Table logement aménagement de la Petite Patrie propose :

- La construction de 30% (au minimum) de logements sociaux, soit 270 logements sociaux et communautaires, ce qui permettrait d'obtenir 135 logements subventionnés pour un projet de 900 logements au total.

Aménagement

Les principes de développement durable et de mixité des générations et de la composition sociale des résidentEs ont un impact positif sur la vie de quartier et sur l'entraide entre résidentEs. En particulier, un aménagement urbain appliquant ces principes contribue à maintenir la population du quartier.

Les consultations citoyennes ont également fait ressortir la nécessité d'appliquer les principes d'aménagement sécuritaire, tels que développés par le Collectif pour la sécurité urbaine de La Petite-Patrie. Ces principes concernent :

- La signalisation afin de faciliter le repérage et l'orientation
- La visibilité par l'éclairage, le champ de vision et l'absence de cachette
- L'achalandage
- Le secours formel obtenu rapidement

⁸ Données issues du sondage effectué par la Table logement auprès de 526 personnes.

- Des aménagements urbains accueillants, bien entretenus et adaptés aux besoins des femmes
- La participation de la communauté

La population résidante bénéficiera largement de l'orientation TOD (*Transit-oriented development*) développée dans la proposition préliminaire. Pour illustrer un de ces bénéfices, la proximité du métro Rosemont deviendrait un noeud modal pour la population environnante et procurerait un mode de transport efficace à la population, ainsi que des impacts importants en terme de santé publique. En outre, le principe de rue partagée « woonerf » favorisera les cyclistes et les piétons résidantEs pour faire du site un lieu de vie plutôt qu'un site de passage.

Une telle orientation trouve toute sa pertinence dans le cadre de la future densité et mixité résidentielles du site. La vie de quartier dans son ensemble n'en serait que bonifiée.

Le viaduc devra être effectivement réaménagé pour accueillir en toute sécurité cyclistes et piétons sur le tablier, permettre l'échange entre quartiers par des passerelles à plusieurs endroits et abriter un espace public ainsi que des commerces de proximité;

Pour ces raisons, les préoccupations de la Table en matière d'aménagement du projet concernent :

- l'aspect sécuritaire du site,
- la trame de circulation et ses impacts sur les résidantEs,
- le partage des voies publiques et des espaces communs,
- la mixité sociale sur le site.

Emploi et services de proximité

L'aménagement du secteur Bellechasse doit inclure une diversité d'usages propre à favoriser des entreprises diversifiées et par là l'offre d'emplois et de services de proximité nécessaires pour les résidantEs.

En effet, le développement du secteur Bellechasse doit être une occasion de créer des emplois pour la population locale. D'autre part, il faut tenir compte des besoins en services de proximité pour les résidantEs du secteur ouest de La Petite-Patrie. Selon le sondage mené par la Table Logement-Aménagement de la Petite-Patrie en 2010, 44% des personnes interrogées ont nommé la facilité d'accès aux services de proximité comme un des critères du choix du quartier. De plus, il est évident que la proximité des services s'inscrit dans la vision de développement durable promue dans le *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015*. Plusieurs besoins ont été nommés par les résidantEs tels que : CPE, centre culturel et sportif, épicerie, fruiterie, café et autres lieux de socialisation, clinique ou coop médicale, pharmacie, maison de naissance, diversité de commerces, entreprises vertes et d'économie sociale⁹. La présence d'un CPE dans le secteur sera particulièrement importante afin de favoriser l'accueil de familles dans le secteur.

La proposition préliminaire d'aménagement tient compte de cette préoccupation en réservant des espaces locatifs pour les entreprises au Sud du viaduc et à l'Ouest de De Gaspé, ainsi qu'en prévoyant des espaces commerciaux au premier étage des bâtiments situés en bordure

⁹ Assemblée publique du 29 mars 2011

du viaduc, sur la rue St-Denis et sur Bellechasse. De fait, la vision d'un milieu de vie dynamique avec une présence minimale de voiture qui est promue dans la proposition appelle une diversité et un nombre adéquat de services ainsi que d'emplois à proximité des espaces résidentiels. Le succès du concept de « centre connecteur » et possiblement d'initiatives telles que la rue partagée de type *woonerf* repose sur une mixité d'activités incluant services, commerces et lieux d'emplois. Celle-ci devra refléter les besoins des résidantEs, c'est-à-dire correspondre à des situations économiques variées. La vision du développement durable à laquelle correspond la proposition préliminaire va de pair avec un souci de densification urbaine et de mixité sociale, ouvrant une importante opportunité pour un projet ambitieux de création de logement social et communautaire.

Pour ces raisons, nous saluons donc le fait que la proposition fasse place à des espaces locatifs pour les entreprises, à des services de proximité et à une mixité d'usage dans les bâtiments le long du viaduc.

La préoccupation de la Table en matière d'emplois et de services concerne donc :

- L'aménagement d'un CPE
- La diversité des services de proximité

Équipements collectifs

Un centre communautaire devait être développé sur le site des Ateliers Municipaux mais le projet a été abandonné. Un sondage préliminaire a été réalisé au printemps 2011 qui démontre des besoins importants en espace pour les groupes communautaires. De plus, les sept groupes locataires de l'édifice à vocation communautaire situé sur la rue Drolet sont en danger d'éviction. Nous avons ainsi connaissance d'au moins une quinzaine de groupes communautaires du quartier de la Petite Patrie qui sont en situation difficile de location. Le centre communautaire et sportif devra répondre aux besoins de tous les groupes habitant le secteur (style YMCA ou Patro Le Prévost : Centre communautaire, culturel et sportif). Il faut noter que le secteur St-Édouard près de Bellechasse n'a aucun équipement collectif pour répondre à ces besoins. Une approche ayant pour objectif de mettre de l'avant les besoins de la population en matière d'équipements et de services communautaires, culturels et sportifs universellement accessibles est à encourager. De surcroît, celle-ci n'aura pas pour conséquence de diminuer les services dans les secteurs avoisinants.

Parmi les suggestions recueillies lors de consultations citoyennes, il a été proposé d'exploiter le centre communautaire ou les espaces sous le viaduc pour offrir un espace de diffusion et d'exposition, incluant une salle de spectacle. Les citoyens ont également suggéré de tirer parti des espaces sur les toits, par exemple pour y loger des terrains de tennis ou de hockey. Les espaces verts devront accueillir des jardins communautaires pour les résidantEs du site.

Pour ces raisons, les préoccupations de la Table en matière d'équipements collectifs concernent la mise à disposition :

- d'un centre communautaire, culturel et sportif sur le site Bellechasse,
- d'un espace de diffusion et d'exposition de créations artistiques,
- d'une salle de spectacle et
- de jardins communautaires.

Conclusion

Pour conclure, le projet préliminaire d'aménagement du secteur Bellechasse comporte plusieurs forces que nous avons soulignées dans le présent document. La proposition préliminaire de l'arrondissement souligne un contexte favorable au développement d'une capacité importante de logement social. L'ampleur de l'aménagement proposé, les directives servant de guides en matière de transport en commun et de quadrillage des rues, la mixité sociale mise de l'avant et enfin, il importe de le répéter, la centralité du site ainsi que la présence importante de terrains municipaux permettent de rendre possible le ratio de 30% de logement social, sachant que la moitié de ceux-ci seront réservés à des logements subventionnés pour les ménages à faible revenu. La préoccupation principale de la Table logement/aménagement est en effet d'éviter le déplacement et la marginalisation d'une part des résidantEs et d'assurer une saine mixité sociale dans La Petite-Patrie. Nous insistons sur la faisabilité, dans le contexte de ce projet, de valoriser la stratégie d'inclusion du logement social et abordable en parvenant au ratio suggéré de 30% de logement sociaux, ou à tout le moins en assurant la provision de 270 unités de logement social.

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

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.

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 d'accueil, d'évaluation et d'orientation, sociaux et de santé 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 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.

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.

S.I.C. – Maison Odysée, Appartements Augustine-Gonzalez

Le Service d'intégration à la collectivité (S.I.C.) offre un service d'hébergement aux jeunes de La Petite-Patrie. Il gère la Maison Odysée et des foyers de groupe pour des adolescents et adolescentes référés par la Direction de la protection de la jeunesse de Montréal. Il gère aussi les Appartements Augustine-Gonzalez, des appartements supervisés offerts à de jeunes mères de 16 à 22 ans avec leur bébé.