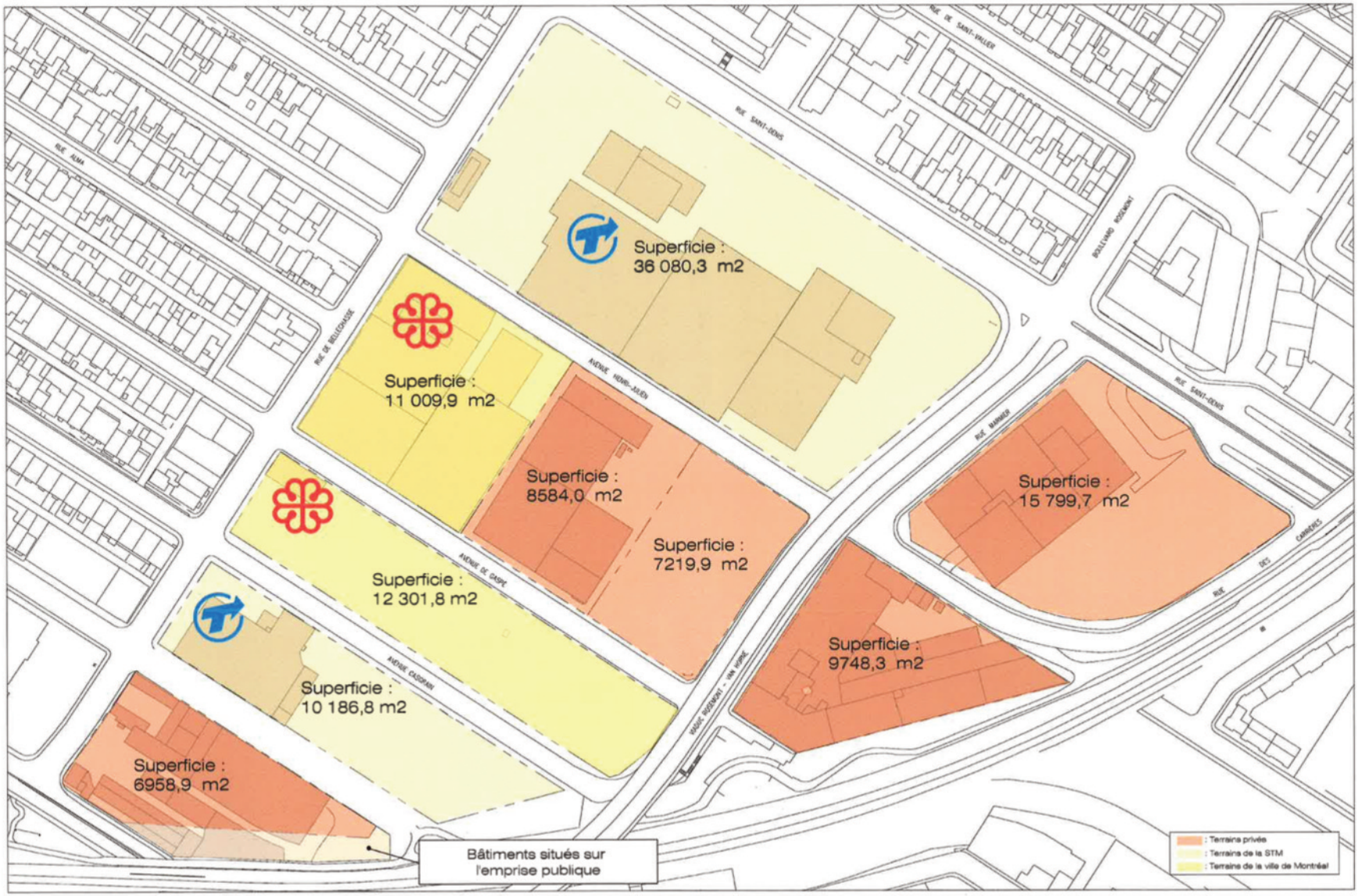
Une Bellechasse gardée pour le bien commun !

Synthèse des travaux

Table logement / aménagement de la Petite Patrie

SEPTEMBRE 2017



Rosemont
La Petite-Patrie
Montréal

PLANCHE 2 - PROPRIÉTÉS DU SECTEUR

GROUPE CARDINAL HARDY
377 Ouest,rue de la Commune
Montréal (Québec) H2Y 2E2
T (514) 844 1818 F (514) 844 4595

PROJET 251-003-00
FÉVRIER 2007
ÉCHELLE | N.D.

Introduction

Vous trouverez dans les pages suivantes une analyse des possibilités d'aménagement du secteur Bellechasse à la lumière des constats de la Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie.

Cette analyse, élaborée en concertation dans le quartier en 2010-2011, a été mise à jour en 2017 à la lumière des récents développements pour ce qui concerne le secteur Bellechasse. D'une part, l'administration municipale annonçait en août 2017 la vente d'un terrain municipal à la STM pour que cette dernière y érige son futur garage. Or, non seulement une telle transaction ira à l'encontre du projet initial, soit de procéder à un échange de terrain entre la STM et la Ville de Montréal, mais elle permet de penser que la municipalité autorisera la vente du terrain public de la STM à un promoteur privé. Depuis cette annonce, aucune garantie n'a été donnée pour que le site Bellechasse demeure une propriété publique. Il est aussi à souligner que l'administration de la Ville de Montréal procède à ses annonces sans concertation aucune avec le milieu local.

L'espoir qui nous animait se transforme en inquiétude car sans garantie que le terrain de la STM demeure propriété publique, aucune planification locale et communautaire n'est possible. Le développement de ce joyau, le dernier terrain public du quartier, tomberait alors entre les mains de promoteurs privés qui ne partagent pas nécessairement notre rêve premier : répondre aux besoins des résidantes et des résidants du quartier, en priorité les personnes socioéconomiquement défavorisées.

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 développer une vision communautaire de l'aménagement du site, notamment en travaillant avec les résidantEs et les groupes du quartier sur l'aménagement du site Bellechasse :

- Participation à la charrette d'aménagement de l'arrondissement en 2007;
- Réalisation en 2010 d'un sondage sur le logement auprès de 526 résidantEs de La Petite Patrie;
- Réalisation en 2011 d'un sondage sur les besoins en locaux des groupes communautaires;
- Organisation d'une assemblée publique qui a rassemblé plus de 100 citoyens le 29 mars 2011 sur le développement du secteur Bellechasse;
- Production en 2011 d'un document-mémoire sur la proposition préliminaire d'aménagement de l'arrondissement de 2010;
- Participation aux rencontres du comité de suivi Bellechasse du maire d'arrondissement;
- Organisation d'une assemblée publique le 19 juin 2012 rassemblant 80 résidantEs pour discuter du plan d'aménagement particulier de l'arrondissement;
- Participation à la consultation publique d'automne 2012 organisée par l'arrondissement pour adopter la version préliminaire du plan particulier d'urbanisme du secteur Bellechasse;
- Participation à l'initiative de recherche de l'Université McGill Imaginons Bellechasse.

Le présent document de synthèse se fonde donc sur une analyse enracinée et proactive des besoins de la population du quartier qui s'étale sur de nombreuses années.

La proposition préliminaire de 2010 de l'arrondissement comportait plusieurs éléments prometteurs et des solutions ingénieuses qui, tout en construisant un nombre important de logement, sont destinées 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. Nous avons produit en 2011 un mémoire qui commentait la proposition préliminaire.

Le plan particulier d'urbanisme (PPU) de 2012 avait répondu en bonne partie aux demandes que nous exprimions dans notre mémoire de 2011. C'est ainsi que nous avions salué dans l'enthousiasme la proposition d'aménagement du PPU lors de son adoption en assemblée consultative à l'automne 2012. Notre bémol principal était de hausser la barre en terme de logements sociaux et communautaires sur le site, pour mieux répondre aux besoins pressants du quartier. L'objectif annoncé de développer 284 unités de logements sociaux et communautaires était plus que louable; un effort supplémentaire était cependant demandé.

Depuis, les membres de la Table sont demeurés préoccupés par le développement du site Bellechasse, en particulier mais non exclusivement, pour ce qui concerne la place accordée au logement social dans la vision d'aménagement des instances municipales. Nous sommes persuadés que les conditions particulières du secteur Bellechasse permettent de viser un objectif plus ambitieux.

Le site est de propriété publique pour la majeure partie des terrains. Le milieu local partage une vision unanime en terme de développement social. Nous rappelons à cet effet les analyses de l'Arrondissement qui soulignent 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. À cet effet, nous saluons la mise à jour de la stratégie d'inclusion de l'arrondissement ainsi que la motion de décembre 2016 sur l'aménagement des terrains de propriété publique.

Rappelons toutefois que pour rendre possible le développement social du site de la Petite Patrie, les terrains de propriétés publiques doivent le rester. En ce sens, les plus récents développements de l'administration municipale nous font craindre un recul qui sera impossible à combler. La présente synthèse de nos travaux vise dans ce contexte à rappeler la vision d'aménagement des acteurs du quartier de la Petite Patrie.

Dans les pages suivantes, nous présentons notre analyse des besoins du quartier ainsi qu'une proposition d'aménagement global du secteur Bellechasse en ce qui concerne l'habitation, les équipements collectifs, les services de proximité et les services publics.

1. Situation du logement dans la Petite Patrie

La Petite Patrie est située sur un territoire central avantageux, mais qui nourrit une spéculation immobilière débridée et débouche sur une rareté de terrains pour développer des logements sociaux et communautaires. En raison de ces difficultés, la situation du logement présente deux facettes, l'une qui appauvrit les locataires et l'autre qui enrichit les propriétaires[1] :

- Seulement 5,5 % du parc locatif de la Petite Patrie correspond à des logements sociaux et communautaires (1461 unités sur 26 670 ménages), comparativement à 11 % pour Montréal. Dans les quinze dernières années, seulement 4 % des unités montréalaises de logements sociaux ont été réalisées dans la Petite Patrie .
- Durant le même temps, le quartier voit se construire plus de 1 100 nouveaux condos et perd 20 % du parc locatif transformé en copropriétés à la mode .
- La Petite Patrie affiche à la fois un taux de ménages locataires, des indices de pauvreté et de spéculation foncière plus élevés que les moyennes montréalaises . Dit autrement, une petite partie de la population du quartier qui s'enrichit est propriétaire, tandis qu'une partie plus large qui s'appauvrit est locataire.

En creusant le problème de la pauvreté des ménages de la Petite Patrie, on se rend rapidement compte que ce problème est en lien direct avec les conditions de logement[2] :

- Plus de 10 150 ménages locataires du quartier (38 %) consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger ; ce taux d'effort grimpe à 50 % pour 5 070 ménages locataires du quartier (19 %) . Cette proportion augmente d'une année à l'autre.
- Nous savons avec certitude qu'au moins 1 300 ménages se sont inscrits sur au moins une des trois principale liste d'attente du quartier pour obtenir un logement subventionné . Sans crainte d'exagérer, il est permis d'estimer qu'au moins 2 000 ménages sont inscrits sur l'une ou l'autre des listes d'attentes pour un logement subventionné dans le quartier[3].

D'autre part, la pression sur les locataires ne cesse d'augmenter :

- La Petite Patrie connaît un processus de gentrification très important qui exerce une pression sur les personnes à faible revenu pour qu'elles déménagent vers d'autres quartiers .

- Il en résulte des hausses de loyer très salées, des reprises et évictions de logement à profusion, des conversions rapides du parc locatif en condominiums et plus récemment, en gîte hôtelier de type airbnb .

2. Le site Bellechasse : un aménagement exemplaire

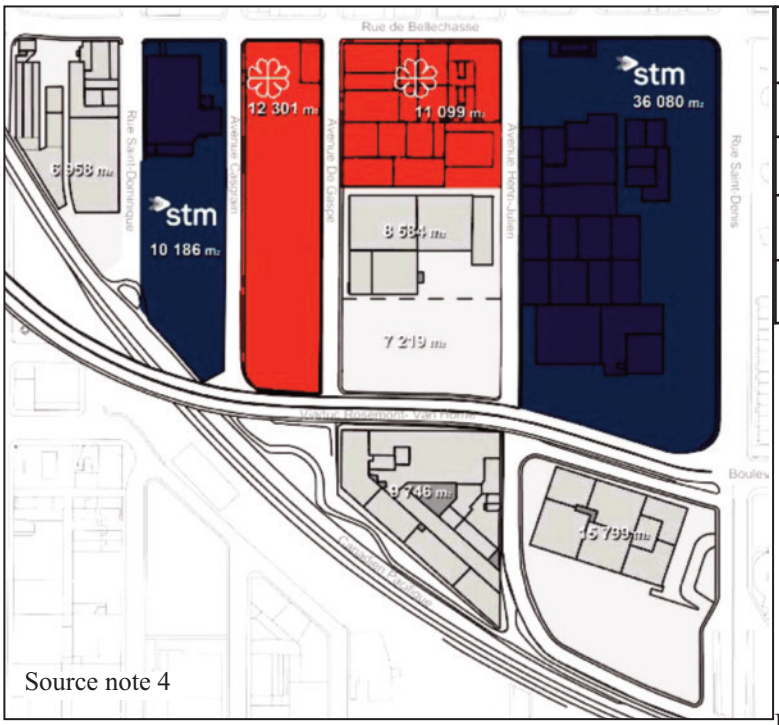
Il ne faut pas s'étonner si les participant.e.s au Forum 2010 de la Petite Patrie ont fait du développement du site Bellechasse une priorité transversale qui concerne toute la population du quartier. La centralité du site et la disponibilité d'un important terrain de propriété municipale sont une occasion unique de répondre

1 Source: *Journal de l'assemblée populaire Habiter la Petite Patrie*, 2014
2 Source: *Profil des ménages et des logements, Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie*, 2014
3 Source: OMHM 2016; Coopérative Le Côteau Vert, 2017 et Comité logement de la Petite Patrie, 2017.

à des besoins urgents dans le quartier.

Étant donné que la majorité des terrains du site Bellechasse sont de propriété publique avec zonage non résidentiel, l'application de la politique d'inclusion est possible et doit même prendre une forme exemplaire. Notre proposition en terme d'exemplarité est de prendre en compte les meilleures pratiques d'inclusion sur la superficie brute de plancher.

a) superficie brute de plancher



Source note 4

Propriétés des terrains du site Bellechasse (Superficie totale de 117 972 m2) [4]		
Propriétaire	Superficie	Proportion
STM (bleu foncé)	46 266 m2	40 %
V. de MTL (rouge)	23 400 m2	20 %
Privé (gris)	48 306 m2	20 %

Le site Bellechasse est un enjeu qui concerne le quartier au complet; c'est pourquoi nous préférons parler d'inclusion en terme de superficie brute de plancher. La cible d'inclusion doit exprimer un territoire collectif pour lequel la communauté rêve à combler de nombreux besoins : logement, espaces verts et jardins, équipements collectifs (école, centre social et communautaire, loisir), espaces publics, commerces de proximité. Avant de déterminer le nombre de logements sociaux ou la localisation d'un jardin collectif par exemple, il importe de délimiter le territoire collectif de propriété publique pour aménager ces infrastructures.

En terme de superficie brute de plancher, les terrains situés sur le site Bellechasse sont prévus pour un aménagement mixte : résidentiel, équipement collectif, commercial et centre de transport STM. Commençons par l'occupation actuelle des terrains du secteur Bellechasse (nous excluons la partie au sud du viaduc Van Horne, de propriété privée à vocation commerciale, l'enjeu se portant au nord du viaduc). À ce jour, 75 % des terrains du site sont de propriété publique et 25 % de propriété privée .

Dans la perspective d'un échange de terrains entre la STM et la municipalité, une stratégie absolument nécessaire pour garder la propriété publique des terrains du site Bellechasse et qui, d'ailleurs, est centrale au projet particulier d'urbanisme de 2012 de l'arrondissement, on peut estimer qu'environ 60 % de la surface brute de plancher, soit 69 666 m2, demeureraient de propriété publique et seraient destinés à l'aménagement d'infrastructures collectives.

4 Source : *Programme particulier d'urbanisme du secteur Bellechasse. Version préliminaire,* novembre 2012

Il faut aussi noter que les terrains au sud du viaduc Van Horne, ainsi que celui à l'extrémité ouest du site (tous en gris sur la carte) sont occupés par des immeubles à vocation commerciale. La présente synthèse-prend acte de cette occupation commerciale pour se concentrer à vocation non commerciale.

b) cible d'inclusion

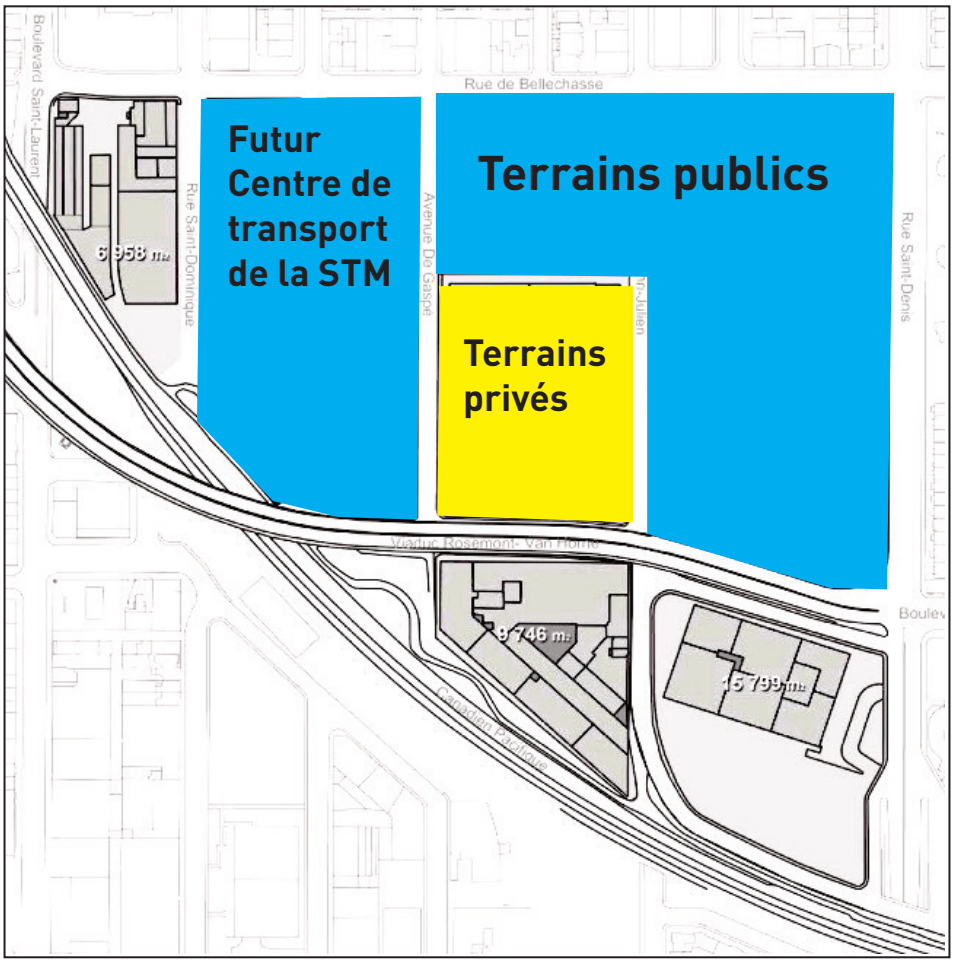
L'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie a une politique d'inclusion de 20 % de logements sociaux sur les sites exigeant un changement de zonage. L'aménagement de la portion privée du site Bellechasse exigeant un changement de zonage, la stratégie de l'arrondissement s'applique avect 20 % de logements sociaux et communautaires + 20 % de logements abordables sur cette superficie (22 761 m2).

En ce qui concerne les terrains de propriété publique, l'arrondissement a exprimé la volonté de les réserver à des projets de logements sociaux ou communautaires et d'équipements collectifs. Une motion d'appui pour une réserve de terrains et de bâtiments, adoptée par le conseil d'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie en décembre 2016, propose en effet de « réserver pour le développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires, 100% des sites lui appartenant déjà » et aussi « acheter et mettre en réserve à ces mêmes fins les sites publics excédentaires de même que des sites privés ».

Les 23 400 m2 de terrains municipaux doivent ainsi être réservés à un aménagement collectif. Rappelons que le plan particulier d'urbanisme (PPU) prévoit un échange de terrains entre la STM et la municipalité pour réaliser le Centre de transport de la STM. Le Centre de transport aurait une emprise de 10 186 m2, laissant 11 099 m2 de terrains municipaux, ainsi que 36 080 m2 de terrains appartenant à la STM, pour des projets de logements sociaux et des équipements collectifs.

Reprenons le tableau précédent et, à partir de nos commentaires sur la stratégie d'inclusion et la motion de l'arrondissement, ajoutons une colonne « inclusion » (nous omettons aussi de calculer une inclusion sur les terrains à vocation commerciale aux abords du site, ce qui modifie la superficie totale) :

Propriétés des terrains du site Bellechasse et taux d'inclusion (Superficie totale de 92 247 m2)			
Propriétaire	Superficie	Proportion actuelle	Inclusion d'aménagement futur
STM	46 266 m2	50 %	100% publique dont : • 22 % Centre de transport (10 186 m2) • 78 % infrastructures collectives (36 080 m2)
V. de MTL	23 400 m2	25 %	100 % publique dont : • 53 % Centre de transport (12 301 m2) • 47 % infrastructures collectives (11 099 m2)
Privé	22 761 m2 (exclu le zonage commercial aux extrémités)	25 %	• 20 % logements sociaux et communautaire (4 552 m2) • 20 % logements abordables (4 552 m2)



Sur cette carte, il est délimité en bleu les terrains publics: à l'ouest, le futur Centre de transport de la STM, qui nécessite une superficie de plancher d'un peu plus de 22 500 m2; et à l'est, les terrains devant être réservés à des infrastructures collectives (logements sociaux et communautaires, ainsi qu'équipements collectifs), pour une superficie brute de plancher de 47 1791 m2. En jaune, les terrains privés devront accueillir 20 % de logements sociaux et communautaires, pour une superficie brute de plancher de 4 552 m2.

La superficie brute totale de plancher qui serait réservée pour des logements sociaux et communautaires, ou des équipements collectifs, représente donc 51 743 m2, soit une proportion de 44 % de la superficie brute de plancher totale des terrains du site Bellechasse (117 972 m2). Cette inclusion exemplaire est obtenue en réservant 100 % des terrains publics et 20% des terrains privés à la STM, à des projets de logements sociaux et communautaires, ainsi qu'à des équipements collectifs. À noter aussi que les terrains à vocation commerciale aux abords du site demeurent tels quels.

Cette projection vise à éclairer une vision d'aménagement du site Bellechasse qui tient compte des besoins de la population du quartier, de la stratégie d'inclusion et de la motion sur les terrains publics votées à l'arrondissement et des volontés locales exprimées durant les nombreux travaux de la Table logement sur l'aménagement du site Bellechasse.

Recommandation d'inclusion sur le site Bellechasse

Étant donné que :

- Les listes d'attente du quartier dénombrent au moins 2 000 ménages du quartier en attente d'un logement subventionné;
- Le taux d'effort montre qu'au moins 5 000 ménages du quartier ont besoin d'un logement social ou communautaire pour cesser de s'appauvrir;
- L'importante spéculation foncière en cours et la rareté de terrains disponibles pour des projets de logements sociaux ou communautaires font du site Bellechasse une réponse essentielle aux besoins du quartier;
- L'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie s'est doté d'une politique d'inclusion de 20 % de logements sociaux ou communautaires sur des terrains privés et de 100 % d'inclusion de logements sociaux ou communautaires et d'équipements collectifs sur des terrains municipaux;
- La population a manifesté à plusieurs reprises la nécessité de développer activement des projets de logements sociaux,

La Table de concertation logement / aménagement de la Petite Patrie propose :

- **Une réserve foncière de tous les terrains publics du secteur Bellechasse pour des projets de logements sociaux ou communautaires, des espaces verts et des équipements collectifs, ce qui représente 44 % de la superficie brute totale de plancher.**
- **Que la majeure partie de cette réserve foncière soit consacrée à des projets de logements sociaux ou communautaires.**

Pour préciser la vision d'aménagement du quartier en terme d'infrastructure collective, nous conclurons cette synthèse de nos travaux sur les incontournables en aménagement du site Bellechasse :

- La part la plus importante à des logements sociaux et communautaires, ceux-ci étant de taille variable et de tenure diverse (COOP et OSBL) en fonction des besoins de la population du quartier;
- Une partie en logement abordable qui n'est pas uniquement habitable par des personnes seules;
- Des équipements collectifs dont :
    - un parc;
    - un jardin collectif;
    - un Centre social, communautaire et de loisirs (style Patro Le Prévost);
    - un Centre de la Petite Enfance;
    - une école, après analyse des besoins;
- Des services de proximité (épicerie, kiosque de fruits et légumes).

Enfin, rappelons que tous les acteurs provenant de chaque milieu (politique, communautaire, citoyen) doivent travailler en concertation, à chaque étape d'avancement du projet. Le site Bellechasse est un enjeu collectif de la Petite Patrie et sa réalisation doit impliquer la collectivité au complet, de manière inclusive.

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 intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Nord-de-l'Île de Montréal
Le Centre de santé et de services sociaux du Nord-de-l'Île de Montréal 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 résinsertion. 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 résidantes 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 résidant-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.