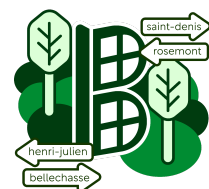




Une Bellechasse gardée pour le bien commun

Mémoire déposé par le **Comité Citoyen et Communautaire Bellechasse** dans le cadre des consultations publiques de l'Office de Consultation Publique de Montréal, sur le Plan d'Aménagement et de Mobilité 2050.

Septembre 2024



BELLECHASSE

Une Bellechasse gardée
pour le bien commun !

Le Comité citoyen et communautaire Bellechasse

Le Comité citoyen et communautaire Bellechasse a porté plusieurs noms depuis sa création en 2012. Il émane à l'origine de la Table logement / aménagement de la Petite-Patrie. Cette table de concertation est membre du Regroupement des Tables de concertation de la Petite-Patrie (RTCPP).

Le Comité s'intéresse spécifiquement à l'aménagement du secteur Bellechasse, listé comme secteur d'opportunité dans le PUM 2050 (sous le nom Quartier Bellechasse, p. 107-108). Il se mobilise depuis plusieurs années pour un aménagement social et communautaire du secteur Bellechasse et pour préserver le dernier grand terrain public du quartier de la Petite-Patrie (actuel garage de la STM, désigné comme îlot Saint-Denis dans le PUM) afin qu'il serve les besoins des résident.e.s du quartier.

En 2022, le quartier de la Petite-Patrie s'est doté d'un Projet d'impact collectif (PIC), une initiative de quartier qui lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Dans le cadre de ce PIC, le Comité citoyen et communautaire Bellechasse ainsi que les membres du RTCPP travaillent à l'unisson pour le développement d'un micro-quartier inclusif sur le site Bellechasse qui favorise une vraie mixité sociale, la rétention des plus vulnérables et le vivre ensemble dans La Petite-Patrie. Ce travail s'articule autour d'un plan d'action voté en assemblée populaire qui s'étend sur les 3 prochaines années.

Mise en contexte

Étant donné sa situation géographique avantageuse, **le quartier de La Petite-Patrie fait l'objet d'une forte spéculation immobilière et connaît une gentrification rapide.** Le quartier se transforme et il est de plus en plus difficile d'y rester. Depuis 2006, les valeurs foncières ont augmenté en moyenne de 146,4% dans l'Arrondissement de Rosemont La Petite-Patrie. Leur valeur est donc 2,5 fois plus élevée. Cette spéculation, d'une part, met en difficulté les locataires vulnérables du quartier et d'autre part empêche l'acquisition de terrains et bâtiments pour développer des logements sociaux. On ne recense en effet que 1779 logements sociaux dans la Petite-Patrie, soit 6,6% du parc immobilier. Cette proportion est de 11,4% à Montréal, ce qui montre que notre quartier est en déficit important de logement social.

En raison de ce contexte, les organismes communautaires et les citoyen·ne·s du quartier se mobilisent depuis de nombreuses années pour obtenir un aménagement social et communautaire du secteur Bellechasse. Le grand terrain public (appelé îlot Saint-Denis dans le PUM) représente pour les organismes communautaires et les citoyen·ne·s un **terrain de la dernière chance** pour développer du logement social et communautaire et répondre aux besoins toujours plus criants des résident·e·s du quartier.

La mobilisation du quartier pour le secteur Bellechasse remonte à plus de 20 ans. Les groupes communautaires du quartier et les citoyen·ne·s militaient déjà pour un aménagement social du secteur lorsque Bellechasse a été proposé comme site du futur CHUM dans les années 2000. D'une administration à l'autre, la Table logement / aménagement et le Comité citoyen et communautaire Bellechasse ont contribué à influencer les orientations proposées pour le secteur Bellechasse. Par exemple, en 2008, l'arrondissement dévoile pour la première fois ses orientations pour l'aménagement du secteur, sans toutefois préciser ses cibles d'inclusion de logements sociaux. La Table logement / aménagement mobilise le quartier en menant une consultation et en organisant des assemblées publiques. L'administration municipale formule de nouvelles propositions, qui incluent éventuellement 288 logements sociaux. Un autre exemple de 2011 met de l'avant le travail entre l'administration du maire François Croteau et la Table logement / aménagement de la Petite-Patrie. Ces échanges permettent d'augmenter le nombre de logements sociaux planifiés et de solidifier plusieurs revendications du quartier dans la proposition préliminaire du PPU de 2012.

Le quartier de la Petite-Patrie peut aussi compter sur une **motion de mise en réserve des terrains publics adoptée en décembre 2016.** Cette motion propose de

« réserver pour le développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires, 100% des sites lui appartenant déjà » et aussi d'« acheter et mettre en réserve à ces mêmes fins les sites publics excédentaires de même que des sites privés » (Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Rosemont - La Petite Patrie, tenue le lundi 5 décembre 2016). Il était entendu lors de l'adoption de cette motion que le site Bellechasse faisait partie des terrains de propriété publique visés.

Les revendications portées par le quartier

Afin de répondre aux besoins urgents des populations vulnérables dans le quartier de La Petite-Patrie, les 75 membres du Regroupement des Tables de concertation de la Petite-Patrie (RTCPP) adoptent en 2018 une vision sociale et communautaire d'un aménagement du site Bellechasse en plus d'en faire une des priorités du regroupement. La démarche Bellechasse devient ainsi un projet de quartier et fait à présent l'objet d'un financement en tant que **Projet d'Impact Collectif (PIC)**.

Les revendications du RTCPP sont les suivantes :

- Conformément à la politique adoptée par l'arrondissement, **que les terrains de propriété municipale et de la STM soient entièrement réservés au développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires**
- La construction d'**au moins 800 logements sociaux** sur le terrain de la STM pour répondre aux besoins des résident.e.s du quartier et que la typologie des logements prenne en considération le portrait sociodémographique du quartier;
- L'**inclusion d'espaces verts**, notamment un parc, un jardin (collectif ou communautaire), des toits verts;
- L'**inclusion d'espaces communautaires** à plusieurs fonctions et que ces espaces favorisent l'accès à la culture et soient complémentaires à ce qui existe à proximité de ce territoire;
- Le **développement d'infrastructures** pour répondre aux besoins des résident.e.s de ce futur secteur **liés à l'enfance et à l'éducation**;
- Le **développement de commerces de proximité abordables et solidaires** (épiceries abordables, etc.).
- Que la **politique d'inclusion** de Rosemont-La Petite-Patrie (soit l'inclusion de 20% de logements sociaux) soit appliquée strictement lorsque des logements privés sont construits sur un terrain privé du quartier.

Ces revendications sont le reflet d'une analyse enracinée et proactive des besoins du quartier par les organismes communautaires et les tables de concertation. Elles sont aussi **le résultat des démarches participatives mises en œuvre depuis plusieurs années** (assemblées populaires, forums populaires, comités, consultations, etc.). Ces revendications sont **portées par les 75 membres du Regroupement des Tables de Concertation de la Petite Patrie, mais aussi par les citoyen-ne-s** présent-e-s lors des assemblées populaires (plus d'une centaine chaque fois). Elles sont également soutenues par **plus de 1600 personnes signataires de notre campagne d'appui**. La mairie d'arrondissement se dit, de plus, favorable à ces propositions.

Nos recommandations pour le PUM 2050

Nous tenons tout d'abord à souligner à quel point nous apprécions la vision ambitieuse portée par le PUM pour répondre aux nombreux défis des prochaines décennies.

Nous sommes aussi très satisfait-e-s de voir le quartier Bellechasse figurer dans les secteurs d'opportunités, et encore plus satisfait-e-s que le PUM mentionne et reconnaisse la mobilisation du quartier autour de l'aménagement de ce secteur (« *la mobilisation des groupes communautaires en faveur de l'implantation massive de logements sociaux et abordables* »). Cette reconnaissance a beaucoup d'importance à nos yeux.

Nous sommes également en accord avec plusieurs des objectifs proposés pour le quartier Bellechasse, dans lesquels nous retrouvons une grande partie de nos préoccupations et revendications, entre autres « *créer un écoquartier résilient et exemplaire, comprenant une mixité de fonctions, à dominante résidentielle* » ; « *un grand nombre de logements sociaux, abordables et familiaux* » ; « *aménager un milieu de vie favorable au transport actif et collectif* » ; « *travailler au remaillage des quartiers de part et d'autre des voies ferroviaires* ».

Nous souhaitons néanmoins apporter certaines précisions et proposer plusieurs recommandations.

A. Précisions concernant nos revendications pour le quartier Bellechasse :

Ces précisions portent sur la fiche du Quartier Bellechasse dans le PUM 2050 (Partie 2, Chapitre 4, p.107-108)

- 1) Les revendications des groupes communautaires et des citoyen·ne·s ne portent pas exclusivement sur le logement social, même si c'est effectivement un aspect central de nos revendications. Nous demandons que l'aménagement du site Bellechasse réponde aux besoins des résident·e·s du quartier, en priorité des personnes socio-économiquement défavorisées. Cette vision implique une **mixité d'usage**, tel qu'envisagé dans le PUM, notamment pour des **équipements collectifs**. Elle implique aussi de se préoccuper de la question de la **sécurité alimentaire**, notamment par la présence d'une épicerie solidaire et de jardins communautaires, mais aussi en **luttant contre la gentrification commerciale**.
- 2) Nous ne revendiquons pas du logement soi-disant "abordable" privé, dans la mesure où nous considérons que, tel qu'il est défini actuellement, il n'est pas réellement abordable et ne correspond donc pas aux besoins du quartier.
- 3) Nous demandons que le terrain public reste 100% à vocation publique, pour le développement de logements sociaux et communautaires et d'équipements collectifs, tel qu'énoncé dans la motion adoptée en 2016 par le Conseil d'arrondissement de Rosemont - La Petite Patrie. Cette motion propose de « *réserver pour le développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires, 100% des sites lui appartenant déjà* » (Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Rosemont - La Petite Patrie, tenue le lundi 5 décembre 2016) .
- 4) Nous demandons également une application stricte du Règlement pour une métropole mixte, plus connu sous le nom de 20/20/20, pour l'inclusion de logements sociaux sur les terrains privés du quartier Bellechasse amenés à être (re)développés. Nous rejetons l'idée qu'un promoteur puisse simplement payer une pénalité pour éviter de respecter le règlement.
- 5) Nous voulons insister sur l'importance de commencer le réaménagement du site **dès que cela sera rendu possible** par le déménagement du garage de la STM. La crise du logement rend **extrêmement urgent** des

projets comme celui-ci. Il nous semble important de prioriser des projets qui offrent un tel potentiel, qui plus est à proximité des transports publics. Cela correspond parfaitement aux ambitions du PUM. C'est une opportunité qu'il ne faut pas laisser passer.

- 6) Le PUM mentionne comme objectif de *viser l'adhésion sociale et communautaire des parties prenantes du secteur*. Un aspect important de nos revendications tient à la volonté d'une réelle participation des citoyen·ne·s et des groupes communautaires dans le processus d'aménagement, afin que les décisions prises reflètent les préoccupations et volontés des résident·e·s du quartier. Il nous semble central de ne pas juste chercher *l'adhésion* mais de réellement travailler avec les résident·e·s et les organismes communautaires et de valoriser le fruit de toutes ces années de mobilisation. Nous demandons d'être présent·e·s et écouté·e·s tout au long du processus. **Nous demandons notamment la mise en place dès maintenant d'un comité de gouvernance rassemblant les parties prenantes, comme cela a été promis par les élu·e·s du quartier.**

- 7) Nous voulons rappeler l'importance d'axer les développements à venir sur les besoins des personnes qui souffrent le plus des mutations qu'a connues le quartier dans les dernières années, à savoir les résident·e·s les plus vulnérables. Cela implique de prendre des mesures concrètes pour protéger le parc locatif actuel et **éviter des retombées négatives telles qu'une accélération de la gentrification**. La dimension sociale devrait occuper une place centrale dans l'aménagement de Bellechasse et mériterait d'être mentionnée dans les objectifs du PUM pour le quartier Bellechasse.

B. Recommandations générales

En lien avec ces préoccupations pour Bellechasse, nous souhaitons formuler des recommandations plus larges et soutenir les recommandations portées par d'autres groupes, à savoir :

- Table Logement / aménagement de la Petite Patrie
- Comité logement Petite Patrie
- Action-Gardien, CDC de Pointe-Saint-Charles
- Ex-Aequo
- Coalition Montréalaise des Tables de Quartier

1. Habitation / logement

Recommandation 1.1

Bonifier et assurer le suivi du règlement pour une métropole mixte (RMM) notamment en retirant la possibilité de payer une pénalité pour se soustraire à cette obligation.

Recommandation 1.2

Définir une stratégie plus précise pour protéger les terrains et bâtiments publics et parapublics, en garantissant qu'ils soient utilisés pour des usages essentiels tels que les logements hors marché, les parcs et les équipements collectifs. Cela inclut les terrains municipaux, paramunicipaux (y compris ceux de la STM), provinciaux, fédéraux, scolaires et autres.

Recommandation 1.3

Mieux définir les besoins en logement en fonction de la taille des ménages et des services offerts dans les quartiers.

Recommandation 1.4

Renforcer le volet III du programme de Propriétaire responsable en imposant une déclaration annuelle au registre des loyers pour chaque logement, afin d'assurer une transparence et une régulation accrues.

Recommandation 1.5

Suspendre l'émission de permis pour l'agrandissement, la subdivision et le changement d'affectation des logements existants afin de préserver l'intégrité du parc locatif actuel.

Recommandation 1.6

Établir des programmes de soutien financier dédiés à la rénovation et à la remise en état du parc locatif social existant, garantissant ainsi sa durabilité et son adéquation aux besoins des résidents.

Recommandation 1.7

Ajuster à la hausse la cible de logements hors marché et sociaux, par exemple de 20 % à 40 % d'ici 2050, notamment en reconnaissant la priorité de projets comme celui de Bellechasse.

2. Gentrification commerciale :

Recommandation 2.1

Déployer un outil de protection contre la spéculation immobilière pour des locaux pour les organismes communautaires et des usages commerciaux à vocation sociale.

Recommandation 2.2

Développer des mesures de protection contre la gentrification des espaces commerciaux.

3. Participation citoyenne et communautaire :

Recommandation 3.1

Garantir que les plans locaux d'urbanisme et de mobilité (PLUM) découlent de consultations publiques.

Recommandation 3.2

Garantir la participation active du milieu communautaire, le mieux placé pour identifier les besoins des populations les plus vulnérables, dans les processus décisionnels concernant l'aménagement des terrains publics, notamment dans des secteurs clés comme celui de Bellechasse.

Recommandation 3.3

Assurer l'engagement systématique de l'ensemble des communautés dans le développement des quartiers.

4. Mobilité et accessibilité universelle :

Recommandation 4.1

Garantir l'accessibilité universelle en matière de logements, de commerces et de transports.

Recommandation 4.2

Assurer l'accessibilité du transport collectif et adapté par une tarification sociale.