



# Le développement du logement social dans l'arrondissement VSMPE



COMITE D'ACTION  
DE  
PARC EXTENSION



Documenté préparé par :

**Association des locataires de Villeray**

660 rue Villeray, local R-110

Montréal, Qc

H2R 1J1

Téléphone : 514-270-6703

alv@cooptel.qc.ca

**Bureau Info Logement**

Centre éducatif Communautaire René-Goupil

4105, 47e rue

Montréal, Qc, H1Z 1L6

Téléphone : 514 596 4420 poste 4417

cecrg.bil@gmail.com

**Comité d'action de Parc Extension**

419, rue St-Roch,

Sous-sol, Bureau SS03

Montréal, Qc, H3N 1K2

Téléphone : 514-278-6028

Télécopieur : 514-278-0900

cape@cooptel.qc.ca

Février 2019

## Le logement social

Le développement de projets de logements sociaux est une alternative au logement privé qui poursuit notamment les objectifs suivants :

- Réduire de manière significative le pourcentage du revenu consacré au paiement du loyer
- Offrir une meilleure stabilité résidentielle
- Créer des milieux de vie propices à l'entraide et à l'inclusion
- Conserver le parc de logements locatifs
- Lutter contre la gentrification des quartier en permettant aux résident.e.s d'y rester

## Portrait du parc de logements sociaux et communautaires dans Villeray, St-Michel et Parc-Extension

Selon les dernières données disponibles issues du recensement de 2011, Montréal compte 61 171 logements sociaux et communautaires, dont 3940 sont situés dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension (VSMPE)<sup>1</sup>. Notre arrondissement est donc l'hôte de 6,4% des logements sociaux et communautaires montréalais.

De ce nombre, 684 unités sont localisées dans le secteur de Parc-Extension, 1571 unités dans Villeray (quartiers Parc Jarry et Crémazie) et 1685 unités dans St-Michel (Sainte-Lucie, René-Goupil, Gabriel-Sagard et François-Perrault). Voici comment se ventilent ces unités :

Types de logements/quartier	Parc-Extension	Villeray	St-Michel	TOTAL
<b>Nombre de HLM</b>	324	676	966	1966
<b>Logements publics non HLM<sup>2</sup></b>	32	113	136	281
<b>OSBL</b>	233	173	239	645
<b>Coopératives d'habitation</b>	95	609	344	1048
<b>Total</b>	684	1571	1685	<b>3940</b>

<sup>1</sup> Ibid

<sup>2</sup> Les logements publics non HLM sont des logements locatifs appartenant à un corps public municipal, soit la SHDM ou l'OMHM. Ceux appartenant à l'OMHM ont été réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis ou Logement abordable Québec (LAQ). Ces logements sont gérés par projet sous une forme s'apparentant aux OBNL privés; les résidents sont invités à prendre part à la gestion de l'immeuble.

## **Les responsabilités de l'arrondissement en matière de logement social**

Il nous apparaît inutile de revenir sur l'urgence de la situation face à la gentrification rapide qui s'opère dans certains secteurs de l'arrondissement : les statistiques sont alarmantes, les témoignages de locataires directement affecté.e.s se font de plus en plus nombreux, les appels à s'organiser collectivement de la part de résident.e.s se multiplient chaque semaine.

Face à cette situation, nous avons interpellé l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension pour voir ce qui allait être fait. Il a notamment été soulevé que le développement du logement social pourrait être une des solutions à envisager afin de freiner cette gentrification. La possibilité de former un comité de travail afin de travailler en ce sens a été évoquée lors d'une rencontre entre les comités logements et l'arrondissement ayant eu lieu le 27 avril 2018.

Lors de cette même rencontre, plusieurs pistes d'actions avaient été évoquées, en voici quelques-unes :

- Mise en place d'un comité de révision de l'urbanisme auquel participeraient les comités logement
- Modification du zonage
- Obtention et exercice d'un droit de préemption

Depuis, à notre connaissance, aucun comité de révision de l'urbanisme n'a vu le jour. Il nous a été mentionné que la modification des règlements de zonage constitue un outil à portée très limitée. De plus, le droit de préemption qui permet à la ville de Montréal d'acheter certains immeubles en priorité sur tout autre acheteur afin de réaliser des projets au bénéfice de la communauté obtenu pour plusieurs secteurs de planification urbaine jugés prioritaires n'a pas inclus les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau. Il ne semble qu'aucune pression politique ne soit faite pour inclure ces secteurs dans le *Règlement déterminant les secteurs de planification urbaine sur lesquels le droit de préemption peut être exercé et les fins pour lesquelles des immeubles peuvent y être ainsi acquis*.

### **Le partenariat arrondissement - comités logement**

L'Association des locataires de Villeray, le Comité d'action de Parc-Extension et le Bureau Information logement de St-Michel sont intéressés à participer au développement de solutions novatrices avec l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension.

Il faut cependant garder en tête qu'il y a, d'une part, urgence d'agir, et que d'autre part, nos ressources humaines et techniques sont globalement limitées. Nous aimerions également souligner le fait que lorsque nous proposons des projets, que nous revendiquons l'acquisition de certains terrains ou bâtiments ou encore que nous

nous opposons au développement de certains projets immobiliers, nos revendications sont trop souvent dépeintes comme non réalistes par l'arrondissement, la Direction de l'habitation ou encore par les groupes de ressources techniques. Enfin, nous souhaitons rappeler que les solutions que nous proposons sont déjà connues depuis des années et, bien étayées.

Nous croyons donc que les éléments suivants méritent d'être considérés :

- Les comités logement de l'arrondissement disposent de peu de ressources financières et peu de ressources humaines pour accomplir de leur mission. Certains des postes salariés sont précaires.
- Les comités logement ont une mission plus large que le développement du logement social et les travailleurs et travailleuses doivent remplir de nombreuses autres tâches.
- Le Tribunal administratif du logement (TAL), les Centres intégrés universitaires de santé et des services sociaux (CIUSSS), les services d'inspection de l'arrondissement, les bureaux d'aide juridique et même les postes de police réfèrent de plus en plus des locataires à nos services d'accueil et d'aide aux locataires.

## **Nos attentes**

C'est dans ce contexte particulier que nous souhaitons travailler dans un esprit de collaboration.

Notre principale attente est le développement de logement social dans nos quartiers.

Nos attentes en ce qui concerne nos prochaines rencontres touchent principalement à la clarification du rôle que peut jouer la mairie d'arrondissement et des pouvoirs qu'elle dispose.

Nous nous attendons également à ce que l'arrondissement innove et utilise tous les moyens possibles pour développer du logement social dans nos quartiers.

Pour ce faire, nous aimerions notamment avoir des éclaircissements sur nos interrogations, ce qui nous permettra notamment de mieux comprendre les plans de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension en matière de développement de logement social et d'ainsi comprendre comment la mairie compte utiliser ses pouvoirs pour développer du logement social.

### Nos questions pour l'arrondissement

- Quels sont les pouvoirs/outils de l'arrondissement en matière de développement de projets de logement social ? Et quels sont ceux de la ville de Montréal ?

- Quels sont la nature des contacts entre l'arrondissement et la direction de l'habitation sur les questions de logement social ?
- Quelles sont les priorités de l'arrondissement en matière de développement de projets de logement social ?
- La cible de 225 logements sociaux adoptée dans le cadre du PDUES est-elle toujours valable ? Si non, est-ce que l'arrondissement à l'intention d'adopter une nouvelle cible ou de fixer un nouvel échéancier pour le développement de logements sociaux ?
- Quels sont les enveloppes financières disponibles pour le développement de projets de logement social ? (Et comment l'arrondissement compte-t-elle faire pour obtenir des fonds ?)
- Qu'en est-il de l'enveloppe de 10 millions \$ évoqué par Mme Coulombe-Murray lors de notre dernière rencontre concernant le développement de projets de logements sociaux « innovateurs »?
- Comment la mairie d'arrondissement travaille-t-elle avec les groupes de ressources techniques ?
- Où sont les sommes du fonds de compensation pour la politique d'inclusion que les promoteurs ont versé au cours des dernières années ?
- Quels sont les pouvoirs en matière de changement de zonage de l'arrondissement ?
- Quelles sont les intentions de l'arrondissement en matière de changement de zonage ? Comment compte-t-elle utiliser le zonage pour aider au développement de logement social ?
- Outre le développement de logements sociaux, comment la mairie d'arrondissement compte-t-elle freiner la gentrification des quartiers Villeray et Parc-Extension ?
- Qu'en est-il des 4,2 millions \$ qui étaient prévus pour l'acquisition du site situé au coin de la rue Querbes et de l'avenue Beaumont ? Est-on en droit de s'attendre à ce que cet argent demeure dans Parc-Extension ?