



**COMITÉ DU
LOGEMENT DU
PLATEAU
MONT-ROYAL**

4450 rue St-Hubert, local 328, Montréal (Québec) H2J 2W9

Téléphone : (514) 527-3495 Télécopieur : (514) 527-6653

Courriel : clplateau@yahoo.ca

**Mémoire sur le Programme particulier d'urbanisme
(PPU)**

Du Plateau EST

Présenté à

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

Dépôt avec présentation verbale

Par

Le Comité logement du Plateau Mont-Royal

Rédaction;

Raphaëlle Poulin-Gagné et Vicky Langevin

Travailleuses au Comité logement du Plateau Mont-Royal

15 janvier 2015

1- Présentation du Comité logement du Plateau Mont-Royal

Le Comité logement Plateau Mont-Royal (CLPMR) est un organisme à but non lucratif fondé en 1975. Il travaille, depuis sa mise sur pied, à la défense individuelle et collective des droits des citoyens les plus démunis du quartier et à la promotion du logement social comme moyen d'améliorer les conditions de vie des locataires. En concertation avec ses différents groupes alliés, tant locaux, régionaux que nationaux, le CLPMR se positionne sur des enjeux touchant l'habitation, l'aménagement urbain, la pauvreté et les droits sociaux.

2- Notre point de vue et nos préoccupations quant à l'avenir du Plateau Est

Dans le cadre du Projet de plan d'urbanisme du Plateau- Est, le Comité Logement du Plateau Mont-Royal souhaite rappeler l'importance de certains enjeux dans quelconque projet qui verra le jour à même la zone d'emplois du secteur Est du Plateau.

Dans la plupart des projets de réaménagement, les besoins des populations locales sont souvent mis de côté, venant les exclure de ce processus de transformation. Et ce, au profit de population nouvelle, n'ayant pas du tout les mêmes besoins. Il est donc plus que primordial de planifier un développement qui priorise le maintien dans les lieux des locataires en place, et l'amélioration de leurs conditions de vie.

En entendant PPU, il nous vient souvent à l'esprit *tentative d'expulsion* des résidents du secteur visé. Dans ce cas, le secteur Est du Plateau est une des dernières parties de l'arrondissement à ne pas avoir été trop affectée par le processus de *gentrification* qui a eu lieu dans la portion plus à l'ouest de l'arrondissement. Nous souhaitons que le Plateau Mont-Royal reste accessible aux locataires et le secteur d'emplois du Plateau- Est est tout désigné pour offrir un meilleur accès au logement dans le quartier.

2.1- Un secteur d'emplois

Nous proposons de profiter de ce changement dans le paysage commercial du secteur pour créer un milieu de vie multifonctionnel, favorisant la cohabitation d'usages. Nous pensons entre autres à la mixité créée par les édifices bureaux- résidences, ou commerces- résidences, et même le partage des espaces par certains types d'industries, dit léger, et de certains travailleurs- artisans, pour qui il est plus qu'utile d'être situé à proximité de leur lieu de travail. En plus, la majorité des terrains compris dans cette zone ont un caractère industriel et permettent donc le maintien et l'accroissement de certaines activités à même ce secteur.

Aussi, nous affirmons que le secteur ciblé serait idéal pour augmenter le nombre de logements dans le quartier, soit par la reconversion ou l'ajout de nouvelles constructions à certains endroits. Nous sommes très conscient-e-s du risque de propagation des nuisances pour certains citoyens dans les quartiers à

caractère industriel. C'est pourquoi nous préconisons un certain type d'activités commerciales ou industrielles, de faible ampleur, ne réduisant pas le sentiment de sécurité du voisinage, qui n'affecte pas le niveau sonore acceptable par ces activités et qui ne vient pas diminuer la qualité de vie, en terme de santé pour la population vivant dans ce secteur.

2.2- La perte de logement locatif

Les dernières statistiques nous démontrent que la proportion de locataires a diminué de près de 5 points de pourcentage de 2001 à 2011. Elle est passée de 77,7 % à 72,9% des occupants du territoire (*Statistique Canada, Enquête nationale sur les ménages, 2011*). Entre 2010 et 2013, à peine 46 logements locatifs privés et coopératifs ont été mis en chantier, dont pas un seul au cours des deux dernières années. Or, depuis quatre ans, la construction de 928 unités de condominium a vu le jour dans le Plateau. C'est 20 fois plus. (*Société canadienne d'hypothèque et de logement, RMR de Montréal, 2014*). Ce changement au niveau de la population du Plateau est une conséquence directe du manque d'encadrement des transformations de propriété. Le parc de logement locatif est aussi grandement touché par les reconversions en copropriété sur le Plateau Mont- Royal. Malgré les efforts de l'arrondissement pour interdire la conversion en copropriété divise depuis 2003, les spéculateurs immobiliers utilisent d'autres stratégies pour évincer les locataires et créer des copropriétés à vendre. En effet, la conversion en copropriété indivise n'est pas suffisamment encadrée, voir aucunement et permet à des locateurs de contourner les mesures en place.

Cette tendance exerce également une forte pression sur la situation financière des locataires du secteur, qui subissent directement les effets de la spéculation de la valeur foncière des propriétés, sur leurs loyers par exemple. Ces mêmes locataires voient leurs conditions de vie diminuer vu leurs plus faibles capacités à payer, en plus de vivre dans des logements qui n'offrent pas des conditions favorables.

Le Plateau, ce n'est pas seulement une population de jeunes professionnels ou de ménages bien nantis. Plus de la moitié des personnes seules doivent payer plus de 30 % de leur revenu pour se loger et un sur cinq en engloutir plus de 80 %. Ces personnes seules représentent la grande majorité des locataires du Plateau (*Statistique Canada, Enquête nationale sur les ménages, 2011*). On voit aussi un grand nombre de locataires qui habitent le Plateau depuis plus d'une génération, donc qui ont un grand sentiment d'appartenance à leur environnement. Nous rencontrons souvent à nos locaux des résident-e-s de l'arrondissement depuis 10, 20 et même plus de 30 ans. Trop souvent, ces locataires sont victimes de la *gentrification* de leurs secteurs. Que ce soit par des avis d'évictions pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation, des reprises de logement, des conversions en copropriété ou des hausses de loyers abusives, un trop grand nombre de locataires sont fortement à risque de se retrouver à la rue et déraciné de leurs quartiers.

2.3- Le logement locatif abordable et social

Alors que la pression se fait toujours plus grande pour que les locataires quittent leur quartier afin de céder la place à des personnes plus aisées, les mesures pour faire valoir le droit au logement se font très timides et inefficaces, lorsqu'elles ne sont pas tout simplement inexistantes. Au quotidien, la réalité des ménages locataires à faible et modeste revenu sur le marché locatif privé se traduit de différentes façons : ils consacrent une proportion trop grande de leur revenu au loyer, rendant difficile le paiement de leur loyer; ils doivent faire face à des pressions quotidiennes pour quitter leur logement, alors que trouver un logement adapté à leurs besoins constitue un défi considérable étant donné que l'offre ne suit pas la demande.

La venue d'un projet de revitalisation est une menace pour ces locataires à faible revenu, mais nous tentons de faire renverser la vapeur. Nous avons compris depuis longtemps que de repousser les personnes moins nanties à l'extérieur n'améliorent pas leurs conditions de vie. Plus loin elles se trouvent, moins elles ont accès à des services adaptés. Il est possible de promouvoir une certaine mixité dans quelconque projet à venir dans le redéveloppement du secteur d'emploi du Plateau- Est et d'y favoriser les logements locatifs abordables et sociaux, qui répondent, non seulement aux besoins des exclus, mais à une grande proportion de la population de la classe moyenne.

Présentement, une *Stratégie d'inclusion* incite les promoteurs immobiliers des projets de construction de 200 unités de condominium et plus, à inclure un 30% de logement social et abordable. Malheureusement, comme le savent déjà les Élu-e-s de l'arrondissement, cette stratégie d'inclusion n'est pas efficace, car peu d'emplacements dans le Plateau permettent des projets de cette envergure. Bien que nous croyons fermement que le secteur n'a pas avantage à construire d'avantage de condominium, il serait du moins judicieux de modifier cette *Stratégie d'inclusion*. Rendre obligatoire l'inclusion d'un 30% de logements sociaux et locatifs abordables dans les constructions de plus de 6 unités de condominium, avec possibilité de contribuer dans le fonds de compensation pour le logement social de la ville de Montréal, nous apparaît plus efficient.

Autrement, le secteur est tout désigné pour accroître l'offre de logements dans l'ensemble du quartier, donc nous devons prioriser la protection d'espace voué à la construction de logements locatifs accessibles et sociaux dans le territoire montréalais. Pour son positionnement géographique et les atouts dont recèle le Plateau Mont-Royal, l'accès à ces types de logements doit être maintenu et bonifié. C'est pourquoi nous préconisons la protection de certains terrains ou d'édifices pouvant être utilisée en terme de logements communautaires, pour augmenter l'offre dans le secteur. La mise en place par l'arrondissement de réserve foncière de terrain ou d'immeuble à cet effet nous apparaît comme une mesure favorisant le développement du parc de logements sociaux et communautaires, tels les organismes à but non lucratif d'habitation et les coopératives d'habitation.

3- Nos commentaires et suggestions pour améliorer le projet

Le Plateau Est est appelé à connaître une revitalisation urbaine importante. Le Comité logement du Plateau Mont-Royal croit que le PPU doit mettre en place un aménagement social tenant compte des besoins en habitation, des enjeux de mobilité des personnes et de leur santé, des impacts sur l'activité économique locale et de la lutte à la pauvreté. Concrètement, pour le Comité logement du Plateau Mont-Royal, l'aménagement social implique de tenir compte des grands enjeux en urbanisme, soit:

- 1) Mettre en place des mesures qui maintiennent les emplois locaux dans ces quartiers et favoriser une activité économique coopérative ;
- 2) Favoriser une mixité créée par les édifices bureaux- résidences, ou commerces- résidences, le partage des espaces par certains types d'industries dits légers, et de certains travailleurs- artisans;
- 3) Prendre en compte les besoins spécifiques des populations environnantes, majoritairement à faible revenu ;
- 4) Développer un parc de logements sociaux, notamment par la constitution de réserves foncières et l'amélioration de la *Stratégie d'inclusion* ;
- 5) Protéger le parc de logements locatifs pour freiner l'exode des populations à faible et à moyen revenu ;
- 6) Mettre en place une réglementation efficace qui interdira la conversion de logements locatifs en copropriétés, particulièrement pour la conversion en copropriété indivise;
- 7) Prévoir l'apaisement de la circulation automobile et la promotion du transport actif ;
- 8) Végétaliser le secteur pour atténuer les îlots de chaleur urbaine et aménager des parcs municipaux pour la tenue d'activités extérieures de toute nature.

En définitive, ce mémoire sur le PPU du Plateau Est est un appel à la Ville de Montréal pour qu'elle profite de cette occasion pour mettre en place des mesures pour le développement social de ce secteur et contrer les effets de la *gentrification* sur les ménages les plus vulnérables.