

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Développement de l'îlot central du Technopôle Angus

Mémoire déposé le 20 avril 2017
par le **Comité logement Rosemont**
5350 Lafond MTL, QC H1X 2X2

Le Comité logement Rosemont : un organisme dynamique

Le Comité logement Rosemont est un organisme communautaire autonome mis sur pied en 1977 pour défendre et promouvoir les droits des locataires du quartier Rosemont. Il réalise sa mission en offrant aide, conseils et références aux locataires, ainsi qu'en appuyant le développement du logement social, seule véritable solution à long terme aux problèmes d'habitation. Le Comité logement fonctionne essentiellement grâce à l'implication de ses 540 membres. Ceux-ci contribuent à la vie associative avec des activités d'éducation populaire, de participation citoyenne et d'action collective. Comme membre de la Corporation de développement communautaire de Rosemont (CDC), le Comité s'implique dans les initiatives locales afin de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie du quartier en particulier au sein de la table de concertation sectorielle pour le logement social, *Bâtir Rosemont par l'innovation et la concertation* (BRIC). L'organisme répond à plus de 3 000 demandes d'information juridique par année de la part de locataires de Rosemont aux prises avec des problèmes de logement. De plus, il tient à jour une liste de près de 1 200 ménages qui ont fait une requête pour un logement social dans le quartier.

La Phase I du développement des terrains Angus

Une des grandes réalisations du Comité logement au cours des quarante dernières années est sans contredit sa contribution au développement de la Phase I du développement des terrains Angus. Dans ce dossier, le Comité a mené une bataille en faveur de l'inclusion de logements sociaux sur ces terrains. Le réaménagement à l'est du boulevard St-Michel dans les années 1980 a permis la réalisation de 40 % de logements sociaux dans un développement de 2 587 unités d'habitation, ce qui en fait le plus important parc de logements sociaux intégrés en Amérique du Nord. Plus de 25 ans après le redéveloppement de ce secteur, il constitue aujourd'hui un endroit où il fait bon vivre. La forte concentration de logements sociaux est assurément un des facteurs qui expliquent cette situation. Dans cet ensemble, ce n'est pas seulement le logement social qui y a gagné, mais toute la collectivité.

La Phase II du développement des terrains Angus

Contrairement à la Phase I, les différents paliers de gouvernement n'ont pas assumé leurs responsabilités au moment de développer les terrains de Angus Ouest où 100 % de la partie résidentielle a été réalisé sous forme d'habitations privées haut de gamme. Ce secteur s'apparente à un développement de type "banlieue" strictement réservé à des ménages de classe moyenne supérieure qui ne s'intègrent pas dans le tissu communautaire. L'absence de logements sociaux dans ce secteur représente une amère défaite. C'est pour cette raison que nous croyons que les autorités municipales auraient tout intérêt à forcer le développeur de l'îlot central du Technopôle Angus à accorder une place prépondérante au logement social dans son projet. Ce serait en quelque sorte réparer les erreurs du passé.

Des besoins impérieux en logement pour les ménages locataires de Rosemont

Nous constatons que le marché locatif privé s'avère incapable de loger convenablement l'ensemble des ménages locataires. La pénurie de logements qu'a connue le quartier au cours des années 2 000 s'est maintenant transformée en pénurie de logements accessibles financièrement donc réellement abordables. Le nombre de logements disponibles a augmenté, mais le coût exorbitant des loyers est un obstacle impossible à franchir pour un nombre toujours croissant de ménages. Ils sont nombreux à s'adresser au Comité logement pour déposer une demande pour un logement social. L'organisme tient à jour une liste qui compte 1 159 ménages en attente d'un logement social à Rosemont. C'est sans compter les quelque 2 000 ménages inscrits sur la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal pour un logement à prix modique (HLM) dans le quartier.

Profil des ménages requérants inscrits

sur la liste du Comité logement

	Nombre	En %
Ménages sans enfants	646	56 %
Petites familles (1 à 2 enfants)	331	28 %
Grandes familles (3 enfants et +)	182	16 %
TOTAL	1 159	100 %
Ménages requérants éligibles au programme de supplément au loyer	973	84 %

Le Profil des ménages et des logements de l'Arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie pour la période de 2006-2011 nous apprend que:

- 72 % des ménages sont locataires ;
- 60 % des ménages avec enfants sont locataires ;
- le revenu médian des ménages locataires est de 32 869 \$;
- 30 % des ménages locataires ont des revenus inférieurs à 20 000 \$;
- 42 % des ménages locataires ont un revenu sous le seuil des besoins impérieux ;
- avec 37,6 %, le secteur Petite-Côte a la plus forte proportion de propriétaires.

De ce portrait, nous concluons :

- que le nombre de logements sociaux dans le secteur Petite-Côte doit être augmenté afin de favoriser une plus grande mixité sociale ;
- que l'accès à la propriété ne correspond pas au profil de la majorité des ménages locataires de Rosemont ;
- qu'il est nécessaire d'intervenir pour intégrer une portion largement supérieure à ce que prévoit la stratégie d'inclusion du logement social dans le développement de l'îlot central du Technopôle Angus.

L'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus

Le projet d'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus se distingue par sa proposition de réaliser un quartier à usages mixtes, combinant une partie commerciale, une partie résidentielle et des espaces publics dont les infrastructures respecteraient certaines normes environnementales.

Le Comité logement Rosemont accueille favorablement l'inclusion de logements sociaux sur le site. Il s'agit là en effet d'une bonne nouvelle pour les trop nombreux ménages mal-logés que compte le quartier. Cependant, l'inclusion à hauteur de 20 % représente une proportion largement insuffisante. De plus, nous nous questionnons sur le fait que l'immeuble réservé pour le logement social ne soit pas relié à la boucle énergétique. S'agit-il ici d'une volonté d'ostraciser les ménages modestes ?

D'autre part, notre organisme est préoccupé par la forte concentration de copropriétés dites « abordables » projetées sur le site. Bien que supposément destinés à des ménages à revenu moyen, nous nous demandons pour quel type de ménages ces logements seront « abordables ». Nous savons qu'ils seront vendus à un prix en deçà de ce qui pourrait être exigé pour ce site. Cependant, cette « abordabilité » ne se présentera qu'une seule fois lors de la vente initiale. Il n'y a aucun mécanisme prévu pour garder ces logements à l'écart des aléas du marché spéculatif. Pour accéder à une de ces unités, il suffit de ne pas avoir été propriétaire au Québec au cours des 5 dernières années et de recevoir l'approbation hypothécaire d'une institution financière. Avec si peu de critères d'approbation, nous doutons fortement que ces unités servent à des familles avec plusieurs enfants.

L'arrivée massive de copropriété dans les secteurs Vieux-Rosemont et Petite-Côte (axe de la rue Molson allant de Dandurand à Sherbrooke) vient accentuer le phénomène d'embourgeoisement dans Rosemont. Ce phénomène a des conséquences graves pour les ménages à faible et modeste revenu du quartier. L'arrivée des condos entraîne une hausse des taxes qui se répercute directement sur les loyers des ménages locataires. La flambée du coût des loyers engendrée par l'embourgeoisement s'accompagne d'une

offre commerciale qui « s'ajuste » aux habitudes de consommation des nouveaux ménages mieux nantis financièrement qui arrivent dans le quartier. Les fruiteries et autres commerces plus « économiques » font place à des commerces de destination qui sont hors de prix pour les ménages à faible et modeste revenu qui se retrouvent peu à peu « étrangers » au sein de leur propre quartier. D'autre part, l'embourgeoisement du quartier exerce une pression énorme sur le marché locatif privé. Les problèmes de logement (harcèlement, conversions en copropriété indivise, les plateformes d'hébergement touristique, reprises de logement, évictions, etc.) des ménages locataires sont exacerbés par le phénomène.

Le développement en logement social de la partie résidentielle de l'îlot central du Technopôle Angus représente pour nous une option intelligente et cohérente pour favoriser l'émergence d'une mixité sociale harmonieuse et agréable dans ce secteur du quartier en permettant à des ménages de différentes conditions sociales et économiques de cohabiter. Ajoutons que contrairement aux copropriétés dites « abordables », le logement social sera toujours accessible pour les ménages à faible et modeste revenu. Le développement du logement social évite la création de ghettos économiques et favorise la rétention des ménages dans un quartier.

Première recommandation : que la partie résidentielle soit complètement développée en logement social.

Deuxième recommandation : que les logements sociaux soient reliés à la boucle énergétique.

Troisième recommandation : que la desserte de transport en commun soit améliorée dans ce secteur, et ce dès les premières phases de développement.

Préparé par Sébastien Laliberté, coordonnateur

Mémoire déposé par le Comité logement Rosemont

Montréal, avril 2017