

CAHIER THÉMATIQUE : COUP D'ŒIL SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'HABITATION DANS LE GRAND PLATEAU

MISE EN CONTEXTE

L'AMÉNAGEMENT ET L'HABITATION AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU

Ce cahier thématique constitue un outil d'information, de sensibilisation et de mobilisation des acteurs et actrices et des citoyens et citoyennes du Grand Plateau sur les enjeux locaux touchant l'aménagement et l'habitation. Il s'agit d'un appel à l'action face à l'importance de reconnaître le droit au logement et de se doter d'une vision de développement à long terme partagée, intégrée, qui a à cœur la notion de milieux de vie complets, dynamiques, inclusifs et solidaires reflétant l'identité des quartiers ainsi que permettant à tous ceux et celles qui font le choix d'habiter sur le territoire d'y trouver leur place.

Dans cette perspective, ce cahier expose succinctement l'ampleur des besoins en matière d'aménagement et d'habitation dans le Grand Plateau, les bons coups du milieu, les principaux constats et enjeux, les grands changements souhaités ainsi que quelques pistes de solutions et recommandations. Il contribuera ainsi à nourrir les échanges en jetant les bases d'une réflexion à poursuivre afin de se doter d'une vision commune et mobilisatrice à long terme de l'aménagement et de l'habitation dans le Grand Plateau et, par le fait même, orienter le développement du territoire dans un sens plus équitable, juste et solidaire.

COUP D'ŒIL SUR LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'HABITATION DANS LE GRAND PLATEAU

QUELQUES DONNÉES ILLUSTRANT L'AMPLEUR DES BESOINS

La diminution du parc locatif pour les résidents et résidentes

- Territoire le plus densément peuplé de l'île de Montréal, soulevant des défis liés notamment à la grande fréquentation du milieu, au bruit, à la pollution et à la forte circulation automobile.
- Une grande majorité des ménages sont locataires (72,4 %).
- Le taux global d'inoccupation est de 1,1 %; ce taux est de 0,0 % pour les logements de 3 chambres et plus.
- Un parc immobilier comprenant au total 63 765 logements en 2016, dont :
 - 8 670 sont en copropriétés (condos) occupés par un propriétaire;
 - 6 970 ne sont pas en copropriétés mais occupés par un propriétaire;
 - 7 056 sont occupés par des personnes présentes temporairement sur le territoire;
 - 3 999 sont des logements sociaux;
 - 4 715 sont en copropriétés occupés par un locataire.

Aussi, 6 100 logements entiers du Grand Plateau sont offerts en location sur Airbnb (avril 2017 à mars 2018), signifiant que 5 % du parc locatif du territoire risque d'être converti à temps plein en résidences de tourisme.¹

Le parc immobilier disponible et réellement dédié à la location pour les résidents et résidentes du Grand Plateau est donc estimé à 33 528 unités.

- 23,7 % des logements sont en copropriétés dans le Plateau-Mont-Royal (19,1 % pour Montréal), enregistrant une augmentation de 13,6 % entre 2011 et 2016, résultant non pas de la construction de nouveaux immeubles, mais plutôt de la transformation de ceux déjà

¹ Données provenant des recherches de David Wachsmuth, professeur à l'École d'urbanisme de l'Université McGill.

existants (ce malgré l'existence dans l'arrondissement d'un moratoire limitant le nombre de conversions en copropriétés divise).

Des logements de moins en moins accessibles financièrement

- Le coût de logement mensuel moyen est de 965 \$ dans le Grand Plateau, comparativement à 794 \$ pour l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 997 \$ pour l'arrondissement de Ville-Marie et 835 \$ pour l'ensemble de Montréal.
- Problématique d'abordabilité du logement chez un grand nombre de ménages locataires du Grand Plateau; en effet, 44 % d'entre eux (soit 17 985 ménages) consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. De ce nombre, 25,5 % (10 440 ménages) y consacrent plus de 50 % de leur revenu et 15,1 % (6 175 ménages) y consacrent plus de 80 % de leur revenu.
- De nombreux petits propriétaires affectés par les fortes hausses de taxes.

De nombreux logements inadéquats et en mauvaise condition

- 173 immeubles à logements du Grand Plateau figurent sur la liste des bâtiments considérés comme prioritaires par la Ville de Montréal pour une inspection de la salubrité.
- 5 690 logements, soit 1 logement sur 10, ont besoin de réparations majeures; 72,6 % de ces logements sont occupés par un ménage locataire.
- 2 635 ménages, soit 1 ménage sur 5, vivent dans un logement de taille insuffisante.

Un phénomène de reprises de logement et d'évictions bien présent

- Le pourcentage de reprises de logement et d'évictions sur le Plateau-Mont-Royal est le plus élevé au Québec; en 2016, 14 % de l'ensemble des demandes enregistrées au Québec concernaient l'arrondissement.²
- En 2017, la Régie du logement a enregistré 45 demandes concernant des reprises de logement et 113 demandes concernant des évictions dans le Grand Plateau.
- 15 % des accompagnements individuels ont été faits pour des motifs de reprise, d'éviction ou de conversion de logement par le Comité logement du Plateau Mont-Royal.

Du logement social et communautaire insuffisant

- On retrouve dans le Grand Plateau une concentration de logements subventionnés (3 999 unités représentant 9,7 % du parc locatif du territoire) moins élevée que dans Ville-Marie (12,4 %), mais comparable à Montréal (8,9 %).
- En septembre 2018, l'Office municipal d'habitation de Montréal comptait 3 265 demandes pour un logement social et communautaire dans le Grand Plateau. Soulignons que les demandeurs et demandeuses peuvent choisir jusqu'à trois arrondissements. Ainsi, les besoins déjà élevés en logements pour les résidents et résidentes actuels du quartier, de même que le nombre très élevé de résidents et résidentes d'autres quartiers ou municipalités à la recherche d'un logement social dans le Grand Plateau, un quartier central, accentuent la nécessité de développer de tels projets sur le territoire.

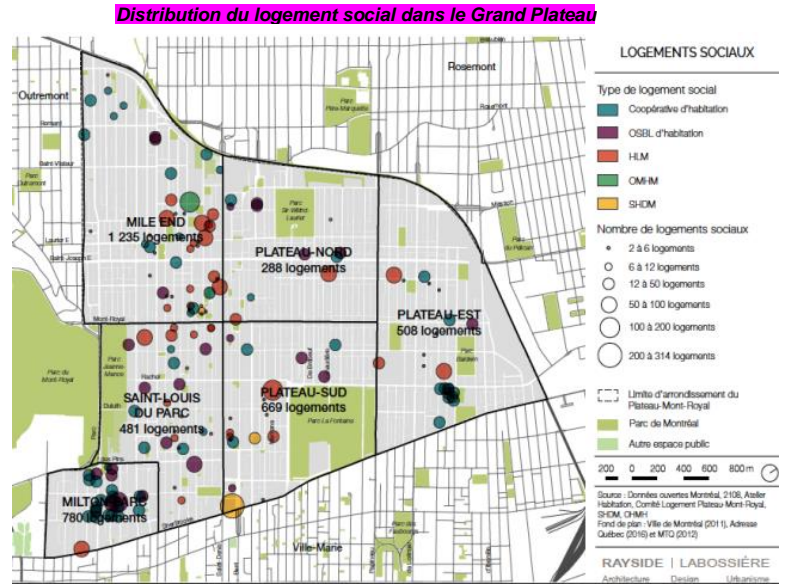
Qu'est-ce que le taux d'effort?

C'est la proportion du revenu annuel qu'un ménage consacre pour se loger. Un ménage qui dépense plus de 30 % de ses revenus au paiement du loyer n'aura pas suffisamment d'argent pour répondre aux besoins essentiels tels que se nourrir, se vêtir et se déplacer, ainsi que d'autres besoins tels que se divertir et s'instruire.

À lui seul, le montant des dépenses liées au logement ne dévoile qu'une partie du portrait. Pour savoir si les ménages d'un quartier ont de la difficulté à joindre les deux bouts, Statistique Canada définit ce qu'on appelle « l'abordabilité du logement ». On considère qu'un ménage qui consacre 30 % ou plus de ses revenus avant impôts aux frais de logement fait face à des problèmes d'abordabilité. « Les dépenses de logement incluent les paiements pour l'électricité, le mazout, le gaz, le charbon, le bois ou d'autres combustibles, l'eau et d'autres services municipaux, ainsi que les versements hypothécaires mensuels, les impôts fonciers, les charges de copropriété et le loyer ».

² Tiré du *Rapport d'activités 2017-2018* du Comité logement du Plateau Mont-Royal.

- En octobre 2018, Atelier habitation Montréal comptait au total 4 400 demandes pour un logement social et communautaire dans le Grand Plateau, représentant près des trois quarts de l'ensemble des demandes; de ce nombre, 21,6 % habitent déjà le secteur.
- On compte un grand nombre de maisons de chambres dans le parc locatif privé du Grand Plateau; aussi, dans les 10 dernières années, la majorité des organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation créés ont pris la forme de maisons de chambres.



Des problématiques de locaux vécus également par les groupes communautaires et les commerces de proximité

- 13 % des organismes communautaires montréalais qui doivent se relocaliser d'urgence à l'intérieur de 6 mois à 3 ans sont des organismes du Grand Plateau; cela représente 15 organismes locaux. Les principales raisons de ces relocalisations sont la reprise de local par des propriétaires publics (commission scolaire, ville) et une augmentation du loyer ou des taxes trop élevée.
- Le coût des locaux commerciaux à Montréal est de 38,82 \$ par 1 000 \$ d'évaluation, comparativement à 27,67 \$ pour Toronto et à 24,31 \$ pour l'ensemble du Canada.

BONS COUPS DU MILIEU

Divers acteurs et actrices du Grand Plateau consacrent temps et énergie depuis plusieurs années dans le but d'apporter des solutions concrètes, innovatrices et rassembleuses en réponse aux défis liés à l'aménagement et à l'habitation. Voici quelques-unes des réussites du milieu :

MOBILISATION CITOYENNE : L'APPROPRIATION D'ESPACES, LE MAINTIEN DE BÂTIMENTS DANS LE DOMAINE PUBLIC ET L'APAISEMENT DE LA CIRCULATION

Les différentes mobilisations citoyennes visant l'appropriation ou l'occupation de terrains dans le but de préserver les espaces verts et de créer des lieux sociaux et culturels restent une priorité pour le comité aménagement et habitation de la CDC ASGP. L'appropriation d'espaces dans le Grand Plateau contribue indéniablement à l'amélioration de l'environnement et de la qualité de vie pour la population; on n'a qu'à penser à la création du réseau de ruelles vertes ainsi qu'aux nombreuses initiatives locales d'agriculture urbaine. Après la victoire du mouvement citoyen pour la préservation du jardin Notman (Milton et Clark) et la création du Champ des possibles (de Gaspé et voie ferrée), d'autres espaces font l'objet d'une réflexion et d'une mobilisation dans le Plateau-Est. Ainsi, dès le printemps 2019, le croissant Masson (Masson et Messier) sera aménagé de façon conviviale afin que les étudiants de l'École des métiers de la construction puissent profiter de ce lieu. Ce projet évolutif est né d'une collaboration fructueuse entre celle-ci, la CDC ASGP, l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal et le comité citoyen De Lorimier.

Par ailleurs, des enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine et de la vocation institutionnelle et publique de trois importants sites du Grand Plateau ont fait naître des mobilisations citoyennes dans le secteur au cours des dernières années. D'une part, suite aux différentes annonces du déménagement des fonctions hospitalières de l'Hôtel-Dieu et de l'Institut thoracique, les acteurs et actrices du milieu social et communautaire du Grand Plateau se sont mobilisés dès 2013 en créant la Communauté Saint-Urbain afin de proposer une vision rassembleuse du redéveloppement de ces deux sites, ce en étroite partenariat avec la communauté. D'autre part, le fort potentiel de réaffectation de l'ancien Institut des Sourdes-Muettes, auquel la communauté, dont les personnes sourdes, demeure très attachée de par sa grande valeur historique, mobilise les acteurs et actrices ainsi que les citoyens et citoyennes du Grand Plateau qui ont mis sur pied le comité Institut des Sourdes dans le but de se projeter dans un avenir où le site serait reconverti en pôle d'habitation social et de services communautaires, en réponse aux besoins du milieu.

Enfin, une autre mobilisation citoyenne soutenue par l'organisme La Maison d'Aurore et visant l'apaisement de la circulation sur le territoire a mené en 2017 à ce que la limite de 30 km/h devienne la norme dans le Plateau-Mont-Royal. Ainsi, depuis l'adoption en 2007 du premier plan de déplacement urbain (PDU) de l'arrondissement, de nombreuses avancées ont été faites pour offrir à la population locale un environnement sain.

PROTECTION DES LOCATAIRES AÎNÉS ET AÎNÉES CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Suite à des situations d'évictions abusives vécues par des locataires aînés et aînées du Grand Plateau de la part de leur propriétaire souhaitant accroître leurs revenus (faibles loyers payés par ces personnes âgées en raison de leur présence depuis longtemps dans leur logement), le Comité logement du Plateau Mont-Royal a pris l'initiative de déployer diverses d'actions concertées de mobilisation et de revendication afin de mettre en lumière et de défendre les droits des locataires aînés et aînées. Ces actions ont notamment contribué à l'adoption en juin 2016 de la *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés* (projet de loi 492), qui modifie les conditions de reprise de logement et d'éviction prévues dans le Code civil afin d'empêcher l'utilisation de ces moyens qui permettent la spéculation sur les logements et immeubles concernés et ainsi assurer le droit au maintien dans les lieux des personnes aînées locataires de 70 ans et plus.

POLITIQUE LOCALE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES PROJETS RÉSIDENTIELS

Initialement adoptée en 2015, la *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels* de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, qui s'inspire de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal, a été mise à jour en 2017. Elles visent à maintenir la mixité sociale et à soutenir la production de logements abordables. Toutefois, les acteurs et actrices ainsi que les élus et élues du Grand Plateau ont souhaité se doter d'une politique adaptée au milieu afin de mieux répondre aux besoins locaux. Elle se distingue donc de la stratégie d'inclusion montréalaise, entre autres en :

- abaissant le seuil d'application de la politique à des projets de développement résidentiel de 5 logements et plus (et non de 100 logements et plus comme dans la stratégie montréalaise) ou la création d'une superficie de plancher brute de 450m² à des fins résidentielles;
- augmentant à 20 % la part de logements sociaux et 20 % la part de logements abordables (pour un total de 40 %) à prévoir dans le cadre des projets (au lieu des seuils de 15 % pour un total de 30 % fixés dans la stratégie montréalaise);
- privilégiant une contribution financière pour les projets de 5 à 49 logements et la construction de logements sociaux et abordables à même le site en développement pour les projets de 50 logements et plus (selon la stratégie montréalaise, une contribution financière peut

remplacer la construction de logements sociaux et abordables dans certains contextes et selon certaines modalités).

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS D'HABITATION ABORDABLE DANS UN CONTEXTE PEU FAVORABLE

Bien que le contexte des dernières années ait été peu favorable au développement de logements sociaux et abordables (augmentation fulgurante des valeurs des propriétés, des coûts des travaux, des taux d'intérêt, etc.), divers projets de ce type d'habitation ont vu le jour, particulièrement au cours des 6 dernières années, ou sont en voie de l'être. Parmi ces projets, mentionnons :

- la coopérative d'habitation Mile-End sur le site de l'ancienne École des Premières-Lettres (de Gaspé et Laurier) (92 logements et un centre de la petite enfance);
- la coopérative d'habitation Égali-Terre (24 logements) (Rivard);
- l'OBNL d'habitation Utopie-Créatrice (8 logements pour des jeunes adultes ayant une déficience intellectuelle) (Rivard);
- la ressource d'hébergement L'Auberge Madeleine autrefois située dans le quartier Centre-Sud mais ayant déménagé dans le Grand Plateau en 2014 (27 places pour femmes en difficulté);
- la maison de chambres Sainte-Marie acquise et rénovée par Le Chaînon grâce à la Fraternité eucharistique et dont la fin du chantier est envisagée en 2019 (chambres et studios à prévoir pour une cinquantaine de femmes en difficulté);
- deux autres projets d'achat-rénovation de maisons de chambres portés par des organismes venant en aide aux personnes à risque ou en situation d'itinérance sont en voie de développement.

CENTRE DE SERVICES COMMUNAUTAIRES DU MONASTÈRE : UNE RESSOURCE COLLECTIVE ET UN CARREFOUR DE SERVICES À LA POPULATION

Au milieu des années 1990, un comité de citoyens et citoyennes et d'organismes du quartier s'est formé pour prendre en charge le processus devant mener à la conversion du Monastère des Religieux du Très Saint-Sacrement (rue Saint-Hubert). C'est en 1997 que la Corporation du Centre de services communautaires du Monastère est légalement constituée. Le nouveau Centre est inauguré en 1999 à la suite d'importants travaux de restauration et de réaménagement. Dès lors, il offre des logements en location à des membres de la communauté aux étages supérieurs de l'immeuble, tandis que les 30 000 pieds carrés restants sont mis à la disposition des 13 organismes à but non lucratif ayant emménagé leurs locaux dans le Centre.

L'impact économique et le rayonnement du Centre sont non négligeables. Les organismes communautaires qui occupent le Monastère rassemblent près de 90 employés et collaborateurs permanents. Par ailleurs, on estime à plus de 800 le nombre de personnes qui s'adressent directement ou indirectement aux organismes du Centre sur une base quotidienne.³

PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

UNE IMAGE DE QUARTIER BRANCHÉ ET GENTRIFIÉ QUI FAIT OMBRAGE À UNE POPULATION CROISSANTE VIVANT EN SITUATION DE PRÉCARITÉ OU D'EXTRÊME VULNÉRABILITÉ

Une part importante et grandissante de la population du Grand Plateau vit dans une situation de précarité ou d'extrême vulnérabilité. On constate l'accroissement du nombre de personnes vivant sous le seuil de faible revenu, défavorisées, marginalisées, à risque ou en situation d'itinérance. On remarque également le coût très élevé et la hausse fulgurante du prix des loyers et des aliments

³ Tiré du site Web du Centre de services communautaires du Monastère. [En ligne] www.cscmonastere.org (consulté en janvier 2019).

sur le territoire, les problématiques d'insalubrité et de spéculation foncière des immeubles, etc. Le Grand Plateau a subi au cours des cinquante dernières années d'importantes transformations démographiques et socioéconomiques qui ont considérablement changé son visage. Considéré autrefois comme un quartier essentiellement populaire et ouvrier, il est devenu au fil des ans un milieu d'accueil pour de nombreux artistes, artisans et artisanes, ainsi que des ménages aux revenus supérieurs ou installés de façon temporaire dans le quartier. La valeur patrimoniale du parc de logement, la situation géographique centrale de l'arrondissement, une certaine valorisation culturelle et la diversité des services présents rendent le Grand Plateau particulièrement attrayant pour des populations plus aisées. Or, cette gentrification crée une forme de mixité sociale qui rend beaucoup moins visibles les personnes à faible revenu ou en situation de précarité. Elle a également pour conséquence d'inciter un désinvestissement public à la lumière d'un profil statistique plus favorable du territoire, mais qui camoufle les écarts ainsi que la sombre réalité en termes de pauvreté, d'exclusion et de problèmes sociaux d'une large proportion de sa population. Ainsi, pour de nombreux résidents et résidentes du Grand Plateau, le développement actuel du quartier est synonyme d'accentuation et d'aggravation de leurs difficultés économiques et sociales. En effet, la gentrification commerciale observée sur le territoire rend de plus en plus difficile pour les ménages à revenu modeste l'accès à des services de proximité abordables (épicerie, pharmacie, etc.). Plusieurs petits propriétaires occupants, qui contribuent le plus souvent positivement à leur environnement et à la vie de leur voisinage et de leur quartier, sont affectés eux aussi par les hausses de taxes foncières.

C'est dans ce cadre que les questions touchant l'aménagement et l'habitation se posent pour le Grand Plateau et deviennent un enjeu majeur de développement du territoire et, surtout, pour la qualité de vie (environnement calme et sain, bonne qualité de l'air et de l'environnement sonore, etc.) de ses résidents et résidentes ainsi que des personnes qui y travaillent.

LA PRÉVENTION DE LA DÉTÉRIORATION DU PARC LOCATIF ET LA DÉFENSE DES DROITS DES LOCATAIRES

Le Grand Plateau compte un nombre important de locataires à faible revenu qui vivent dans des logements insalubres nécessitant des réparations majeures. Plusieurs d'entre eux et d'entre elles sont à risque d'éviction et de subir une reprise de logement, subissant malgré eux et elles la forte spéculation immobilière qui touche le territoire. Les transformations en matière d'aménagement et d'habitation ayant modifié le visage du Plateau-Mont-Royal ont notamment eu pour effet de remettre en question le droit des locataires au maintien dans les lieux. Cette protection, prévue par le Code civil du Québec, semble aujourd'hui inadéquate. Dans ce contexte, il est impératif de prendre aujourd'hui toutes les mesures réglementaires nécessaires pour assurer le maintien de l'ensemble des logements locatifs dans de bonnes conditions d'entretien, de salubrité et de sécurité. La récente bonification du processus de plainte à l'arrondissement pour la dénonciation de la présence de vermine s'inscrit dans cette perspective.



DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE NÉCESSAIRE PLUS QUE JAMAIS MAIS DONT LE DÉVELOPPEMENT EST COMPROMIS PAR DE NOMBREUX OBSTACLES

Faisant face à des prix de loyer en hausse constante et à un parc locatif de plus en plus en désuétude, le logement social et communautaire s'avère une alternative intéressante et indispensable pour les locataires du Grand Plateau. Cependant, la rareté de l'offre de ce type d'habitation témoigne de la présence de nombreux obstacles à son développement, dont le plus important est le sous-financement depuis plusieurs années des programmes de développement de logement social par les divers paliers de gouvernement. Même si les derniers budgets de ceux-ci s'avèrent plus généreux que les précédents, l'augmentation des investissements qu'ils proposent est encore loin de garantir le développement d'une offre suffisante de logement social à long terme. Enfin, le manque de terrains libres dans le Grand Plateau représente un autre obstacle de taille qui rend inévitable le développement de nouveaux projets d'habitation en se tournant vers les immeubles existants et les terrains publics dont la valeur élevée est devenue le plus souvent prohibitive.

LE RÔLE CLÉ DES PÔLES CIVIQUES ET DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES DANS LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

Le Grand Plateau est réputé pour sa qualité de vie et son dynamisme. Les résidents et résidentes de l'arrondissement ont un fort sentiment d'appartenance envers leur quartier. De nombreux milieux de vie du Grand Plateau s'organisent autour de lieux structurants pour la communauté (artères commerciales, stations de métro, parcs, services de proximité, pôles civiques et communautaires, etc.). Néanmoins, on note des disparités dans la répartition des services et des aménagements municipaux et communautaires (bibliothèques, espaces verts, lieux communautaires, installations de sports et de loisirs, etc.) dans les divers milieux de vie du Grand Plateau. Pourtant, ces services et aménagements revêtent une importance de premier plan pour la qualité de vie, la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance des résidents et résidentes en générant des dynamiques sociales positives et structurantes. Or, le phénomène de gentrification du Grand Plateau affecte négativement, à l'instar de la population qu'ils desservent principalement, les acteurs et actrices communautaires et sociaux du quartier qui craignent de se voir contraindre de quitter le territoire, touchés eux et elles



Le cas du Cagibi dans le Mile-End

Depuis plus de 10 ans, le Cagibi est un lieu de rencontre privilégié pour les résidents et résidentes du Mile-End. Après avoir tenté, sans succès, une négociation avec les nouveaux propriétaires de l'immeuble, le Cagibi quittera le quartier. La gentrification commerciale observée dans le secteur aura eu raison du Cagibi qui ne peut plus assumer une augmentation de loyer qui a doublé dans la dernière année, passant de 3 417 \$ à 7 500 \$ par mois.

aussi par les hausses excessives de loyer et les reprises de locaux par leurs propriétaires publics. Aussi, certains commerces à vocation sociale ou d'économie sociale peinent à se maintenir dans le quartier. Il existe peu de programmes d'immobilisations qui donneraient accès à la propriété à ces organismes, sans oublier que certains programmes de financement dont ils profitent ne permettent pas d'accumuler des actifs non affectés supérieurs à certaines marges (par exemple 25 % pour le Programme de soutien aux organismes communautaires – PSOC, et 50 % pour le programme de soutien financier du Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales – SACAIS).

Il importe de préserver la mixité sociale du Grand Plateau en soutenant adéquatement la population à faible revenu du territoire afin qu'elle puisse continuer à y résider, à s'y épanouir et à s'y engager. Cela nécessite la mise en place

d'une politique volontariste forte qui va au-delà du développement de logements sociaux, mais qui intègre dans sa vision un ensemble de services communautaires, sociaux et de proximité destinés à cette population (sécurité alimentaire, intégration et accueil des immigrants, employabilité, aide à la famille, halte-garderie, etc.). Or, dans une perspective à long terme qui promeut l'autonomie et la

pérennité des services offerts, il est essentiel de soutenir adéquatement les organismes communautaires et sociaux du milieu afin d'assurer la réponse aux besoins de la population la plus vulnérable du Grand Plateau. Il importe également de soutenir les divers mouvements de mobilisation de citoyens, de groupes et d'organismes qui contribuent activement à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier.

GRANDS CHANGEMENTS SOUHAITÉS

Les principaux changements souhaités afin de mieux comprendre et d'agir sur les enjeux liés au développement du Grand Plateau en termes d'aménagement et d'habitation sont ceux qui suivent. Ils contribueront à la réflexion et serviront de fondements à la détermination d'objectifs à poursuivre et d'actions à mettre en œuvre dans le milieu dans les prochaines années.

- La pleine reconnaissance des besoins des populations vulnérables du Grand Plateau.
- La pleine reconnaissance, tant pour la population qui réside dans le Grand Plateau que pour celle qui y travaille, de profiter d'un environnement calme et sain favorisant une bonne qualité de vie.
- La pleine reconnaissance de l'importance, de la pertinence et de l'accessibilité d'une offre locale de services communautaires et de proximité.
- L'élaboration d'une vision à long terme du développement souhaité du territoire du Grand Plateau, ainsi que l'optimisation des outils d'encadrement nécessaires à la concrétisation de ce développement (notamment en matière de zonage).
- La lutte pour le droit au logement pour tous.
- La sensibilisation à l'importance du soutien au développement du logement social et communautaire dans le Grand Plateau et à l'accroissement de cette offre d'habitation.
- Le financement adéquat et récurrent des ressources et des groupes communautaires et sociaux intervenant auprès des populations vulnérables du quartier.
- L'accroissement des liens et des collaborations de l'ensemble des acteurs et actrices du développement du Grand Plateau (concertation, réseautage, connaissance mutuelle).
- Le soutien et le renforcement de la mobilisation des citoyens et citoyennes, notamment par l'amélioration des communications visant à informer sur les enjeux et les initiatives en place.
- La protection du parc locatif (limiter les phénomènes de conversion des logements en copropriétés, d'hébergement touristique illégal, etc.).
- La lutte contre la spéculation immobilière et la flambée des prix (des loyers, des aliments, etc.).

QUELQUES PISTES DE SOLUTIONS ET RECOMMANDATIONS

En réponse à ces enjeux et changements souhaités, voici quelques pistes de solutions et recommandations visant à améliorer la situation de l'aménagement et de l'habitation dans le Grand Plateau et à orienter le développement du territoire dans un sens plus équitable, juste et solidaire. Sans vouloir être exhaustives à cette étape-ci, elles visent à susciter et à nourrir la réflexion et le dialogue pour que l'ensemble des acteurs et actrices concernés puissent travailler collectivement à la mise en œuvre d'actions concrètes, durables et concertées.

- Adapter les programmes de financement soutenant la création de logements sociaux afin qu'ils prennent en compte les réalités des quartiers centraux.
- Mettre en place une stratégie municipale d'acquisition de bâtiments.
- Créer une banque de terrains et bâtiments publics ou parapublics (municipaux et scolaires) et religieux vacants ou en voie de l'être présentant un potentiel constructible ou aménageable et devant être réservés systématiquement pour du logement abordable ou des espaces de services communautaires et de proximité.
- Créer un fonds communautaire pour l'acquisition d'immobilisations permettant le développement de logements sociaux et l'octroi de locaux abordables pour les groupes communautaires.
- Favoriser la mixité d'usage et de vocation dans les pôles résidentiels, les pôles d'emplois et les pôles industriels.
- Bonifier les mesures (programmes et ententes avec les divers paliers de gouvernement et les fondations privées) visant à subventionner les dépenses liées aux frais locatifs des organismes communautaires.
- Appliquer davantage les pouvoirs des autorités municipales en matière de salubrité des immeubles et des logements.
- Mieux encadrer l'octroi de permis par l'arrondissement pour les projets de subdivision, d'agrandissement ou d'éviction de logement (particulièrement les projets de spéculation foncière).
- Continuer de revendiquer la création d'un registre des baux commerciaux et résidentiels.
- Suivre de près la révision de la politique municipale d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, suite à l'adoption par le gouvernement du Québec du projet de Loi 121 augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec.
- Créer une table de concertation réunissant les différents partenaires du milieu sur la question de la prévention du délabrement des immeubles pour assurer le droit du maintien des locataires dans les lieux et une meilleure prise en charge de ceux-ci et celles-ci.
- Poursuivre la revitalisation du Plateau-Est (revitaliser sans gentrifier), notamment par le développement de services essentiels et d'espaces à vocation publique, de lieux de rencontre et de citoyenneté, de parcs, etc. (ex. : aménagement du triangle du Canadien Pacifique rues Laurier et Fullum).
- Poursuivre la mobilisation autour du redéveloppement des sites de l'Hôtel-Dieu et de l'Institut thoracique, de même qu'autour de la réaffectation de l'ancien Institut des Sourdes-Muettes.
- Soutenir le développement de projets d'aménagement visant à créer des environnements favorables à la santé, à la réduction des îlots de chaleur et à la qualité de vie dans le Grand Plateau : verdissement, conception d'écrans acoustiques et végétaux, création de liens entre les espaces verts, partage modal des rues, projets de transport actif, amélioration des espaces piétonniers, ajout de mobilier urbain, etc.