

***L'insertion du logement social
dans un quartier ancien de Verdun***

- Quartier de Wellington-de-l'Église -

**Présenté par M. Dany Tremblay
Directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises**

**Colloque annuel du Conseil du Patrimoine de Montréal
8 octobre 2010**



Portrait du secteur



Portrait du secteur



Catégorisé dans le Plan d'urbanisme comme « **secteur de valeur exceptionnelle** » pour la qualité d'ensemble et son caractère homogène

- La typologie du cadre bâti est à 98 % formée de plex dans le quartier
- 66 % des unités d'habitation du quartier ont été construites avant 1960 selon un savoir faire en maçonnerie quasi-sans réglementation
- Le taux de propriétaires dans le quartier est de 20 % (33 % Verdun)
- Logement social = 6,6 % unités d'habitation du quartier

Les enjeux de développement

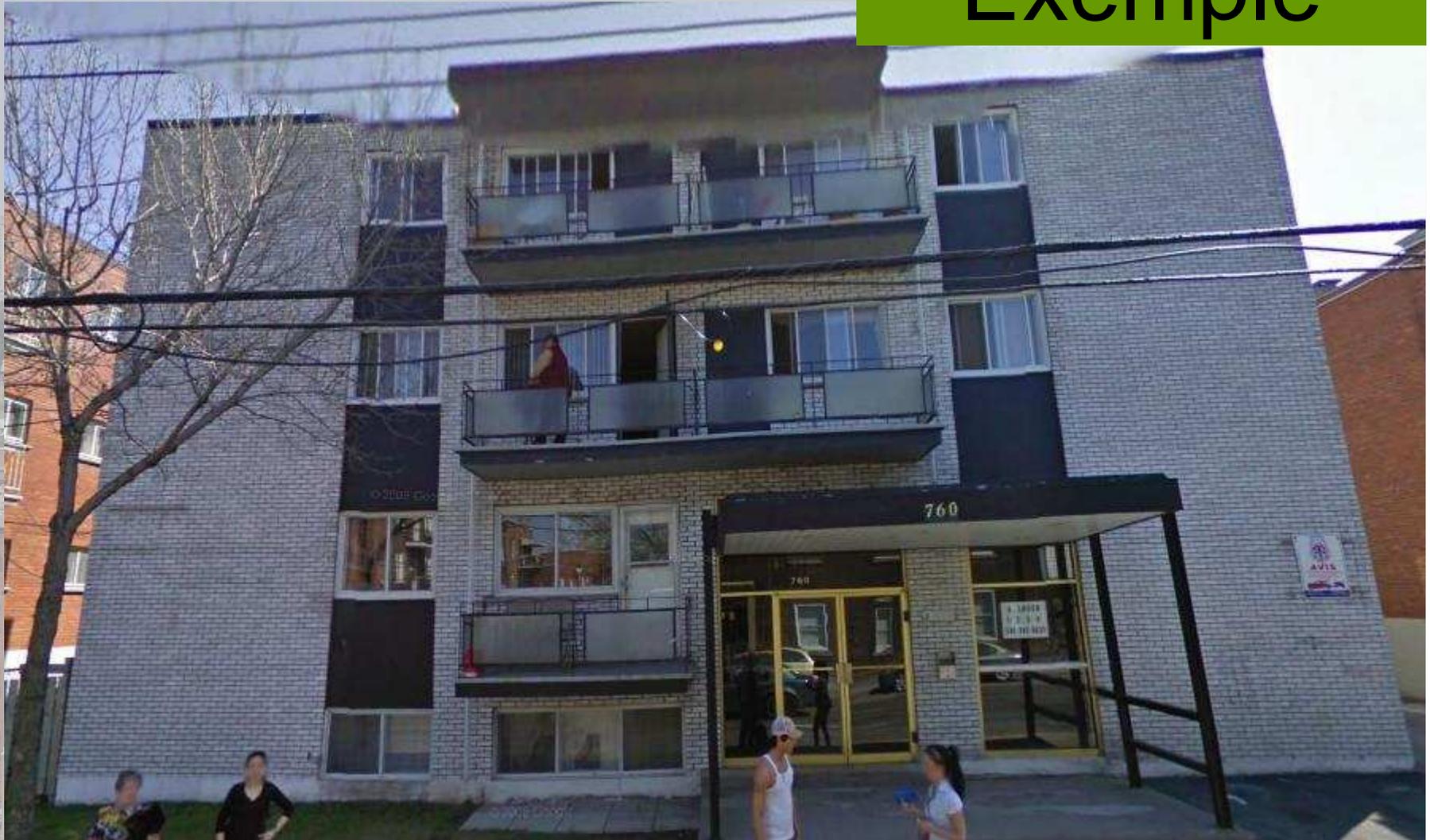
- La gentrification
- La densification nécessaire
- Le maintien de la famille
- La vitalité du noyau commercial
- Le stationnement
- Le logement social
- La préservation du patrimoine
- La lutte à la pauvreté
- Les îlots de chaleur
- Le transport actif

Des enjeux typiques qui s'affrontent, s'opposent et se complètent

- **En développement de 1920 jusqu'au milieu des années 60**
(Absence d'outils sauf zonage minimum)
- **Apparition de walk up et d'interventions ponctuelles sans intégration patrimoniale de 1970 à 1990**
(dépérissement urbain, fuite de la famille, paupérisation, décroissance démographique, etc.)
- **Mise en place d'outils d'urbanisme de préservation du patrimoine depuis 1989**

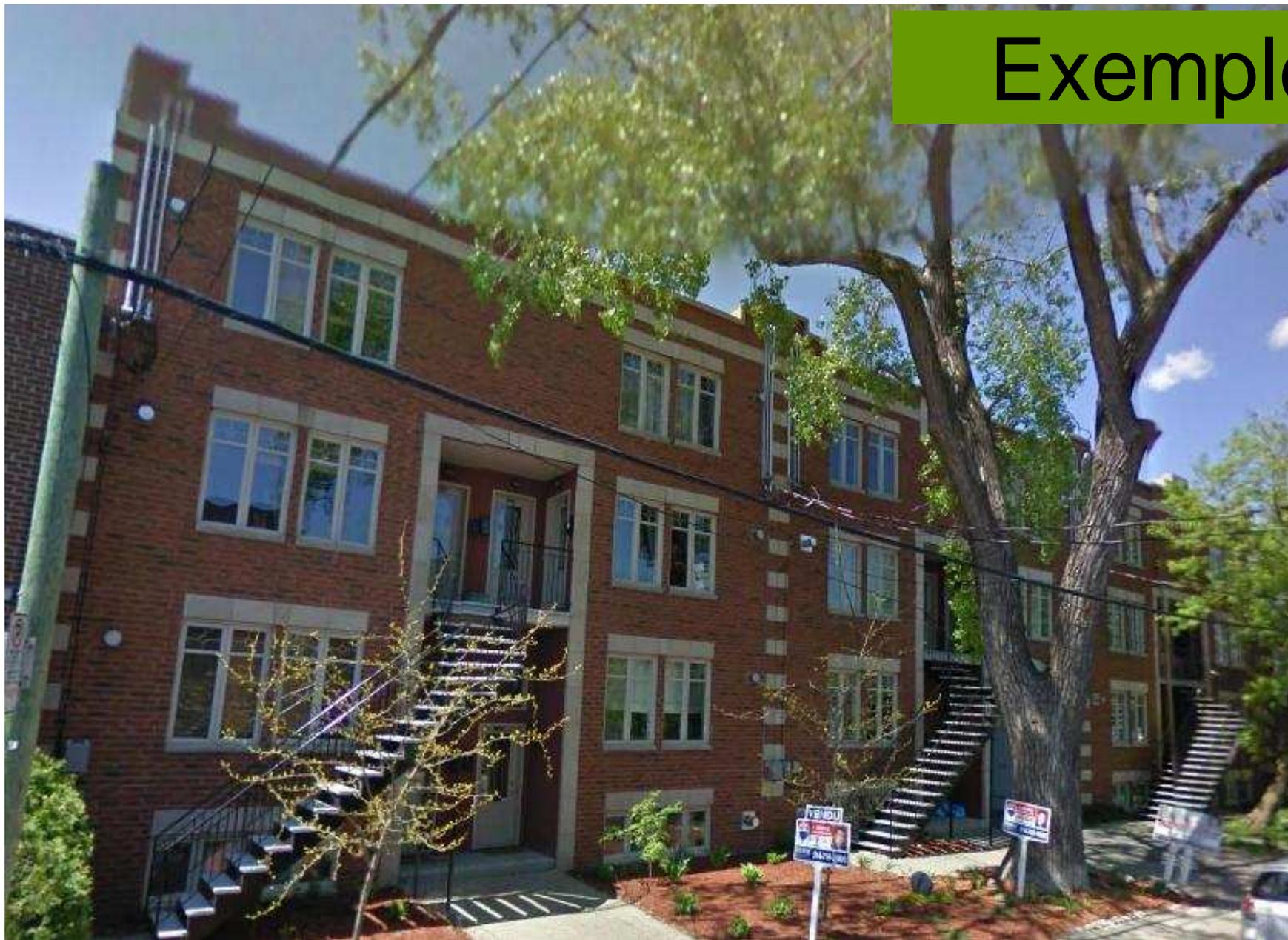


Exemple



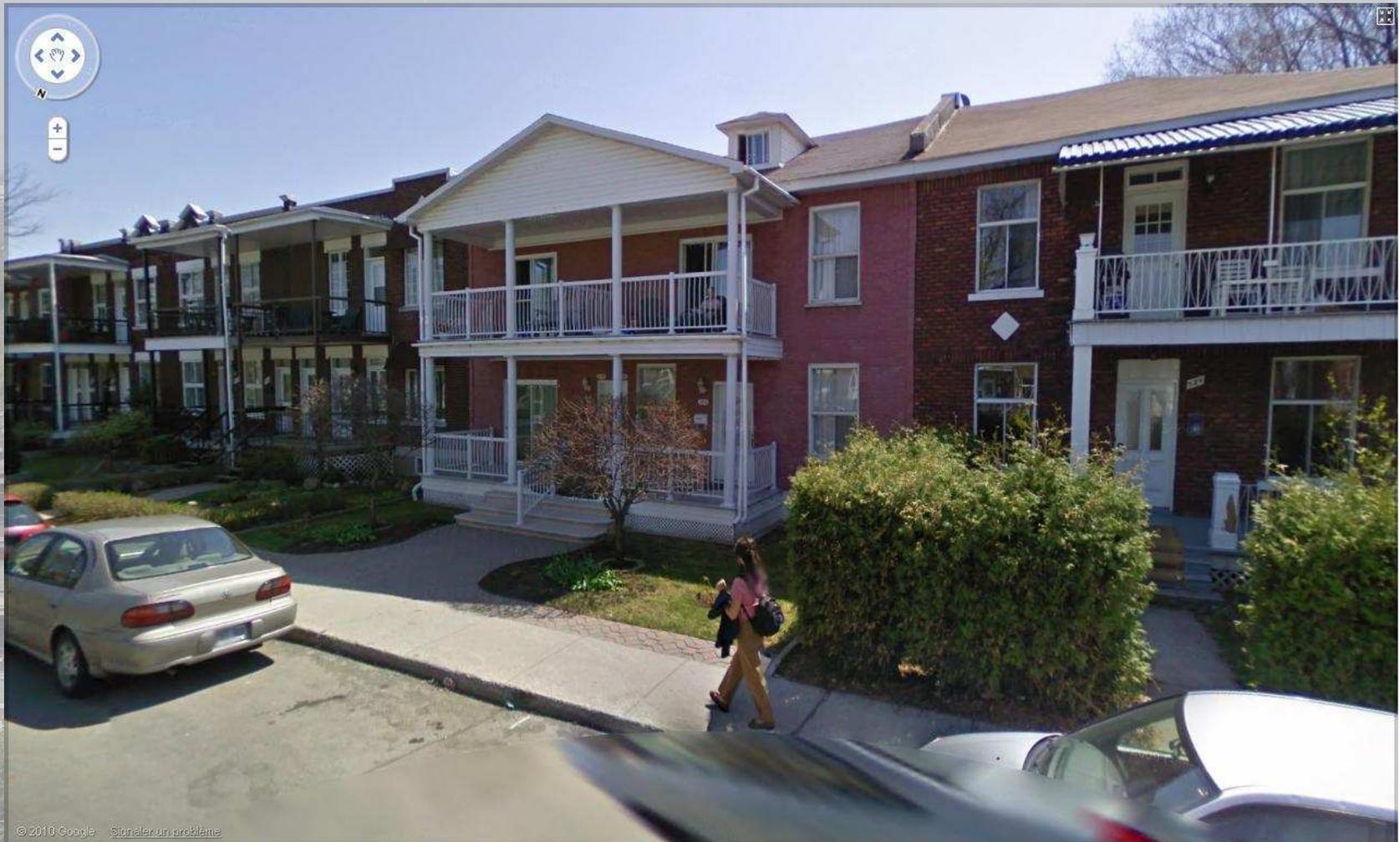
Apparition de walk up et d'interventions ponctuelles sans intégration patrimoniale de 1970 à 1990 (dépérissement urbain, fuite de la famille, paupérisation, décroissance démographique, etc.)

Exemple



Mise en place d'outils d'urbanisme de préservation du patrimoine depuis 1989

Exemple



Parfois une bataille perdue: «La Nova brique» Rue Desmarchais
Le danger des dérogations mineures

- Zonage : Combinaison d'articles normatifs et d'articles traitant de **l'harmonie architecturale**, notamment:
 - Règle des 2/3 par tronçon de rue;
 - Nature et couleur du matériau de revêtement principal;
 - Volume du bâtiment et angle des toitures;
 - Traitement des ouvertures;
 - Appareil de maçonnerie pour la brique;
 - Escalier extérieur;
 - Balcon.
- PIIA d'insertion pour toute nouvelle construction
- Limitation des dérogations mineures (les rendre impossibles si c'est faisable de respecter le règlement)
- La reconnaissance par le Plan d'urbanisme

Portrait du secteur

	Arrondissements et villes liées	Nb logements sociaux et communautaires
1	Sud-Ouest	8 092
2	Ville-Marie	7 747
3	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	5 912
4	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	4 465
5	Rosemont-La Petite-Patrie	4 449
6	Plateau-Mont-Royal	3 733
7	Ahuntsic-Cartierville	3 703
8	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	3 377
9	Rivières-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	2 279
10	Montréal-Nord	2 097
11	Pierrefonds-Roxboro	1 414
12	Lachine	1 348
13	LaSalle	1 174
14	Verdun	1 167
15	Saint-Laurent	927
16	Anjou	538
17	Saint-Léonard	354
18	Outremont	93
19	L'Île-Bizard-Sainte-Genève	12
	Total :	52 881

Source : Direction de l'habitation, service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
en date du 31 décembre 2008.

Le logement social à Verdun (depuis 35 ans) :

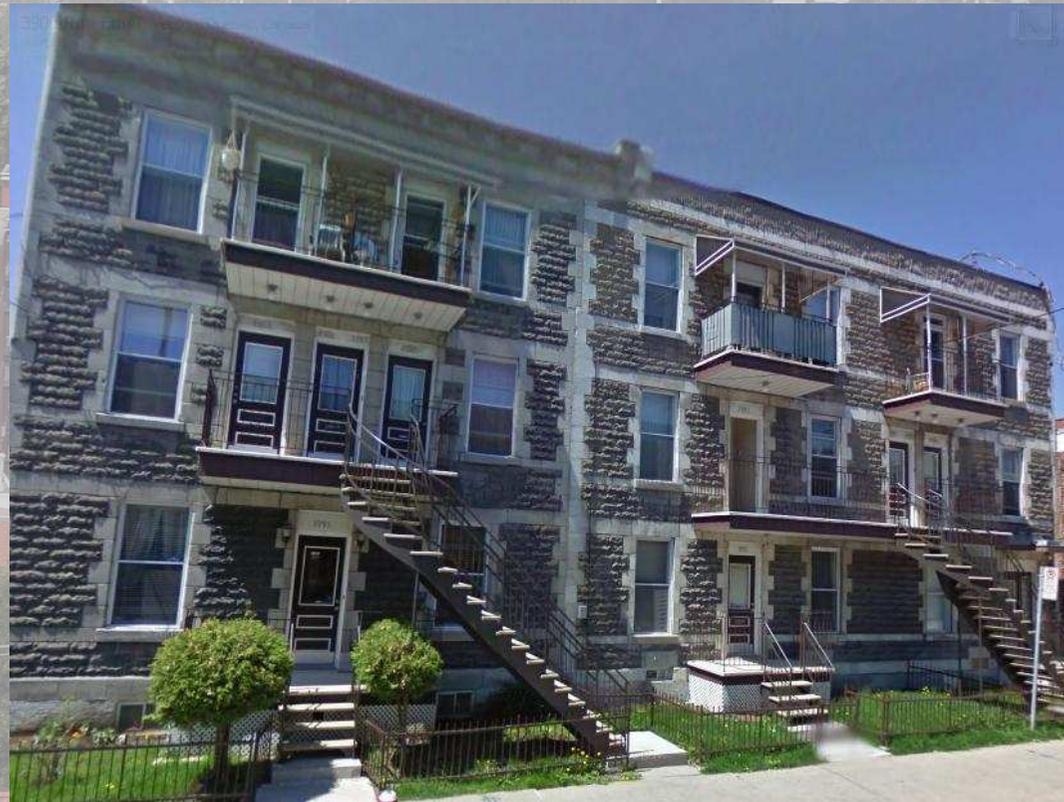
Les facteurs déterminants:

- Les programmes de subvention fédéral-provincial et les contextes économiques;
- La disponibilité des terrains et des bâtiments et leurs conditions;
- Le niveau d'implication de la Ville (et/ou de l'arrondissement) et les choix stratégiques.

Le logement social à Verdun (sur 35 ans) :

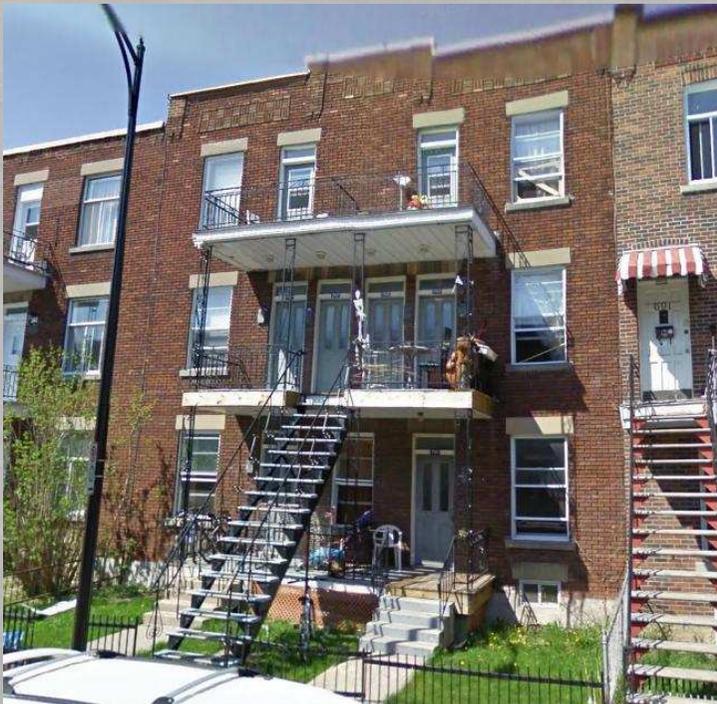
- **Première phase fin des années 70 à 1993**
- Un programme fédéral généreux pour contrer la pauvreté

- Conversion de plex existants ayant permis de préserver le patrimoine bâti existant
- Exemple:
Création de 11 logements dans la Coopérative Balconville de Verdun), 3983-4003 rue Éthel

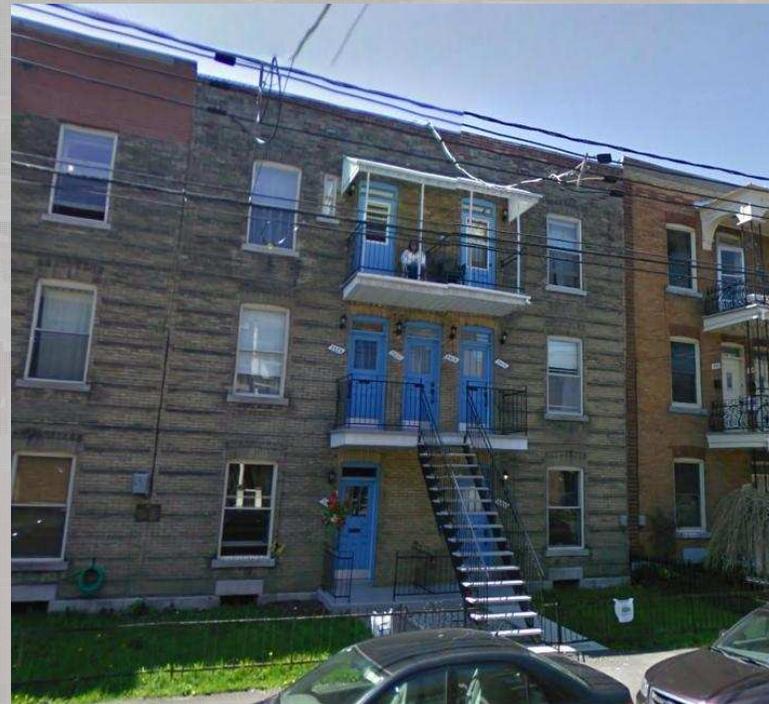


Le logement social à Verdun (sur 35 ans) :

- Conversion / rénovation de plex :



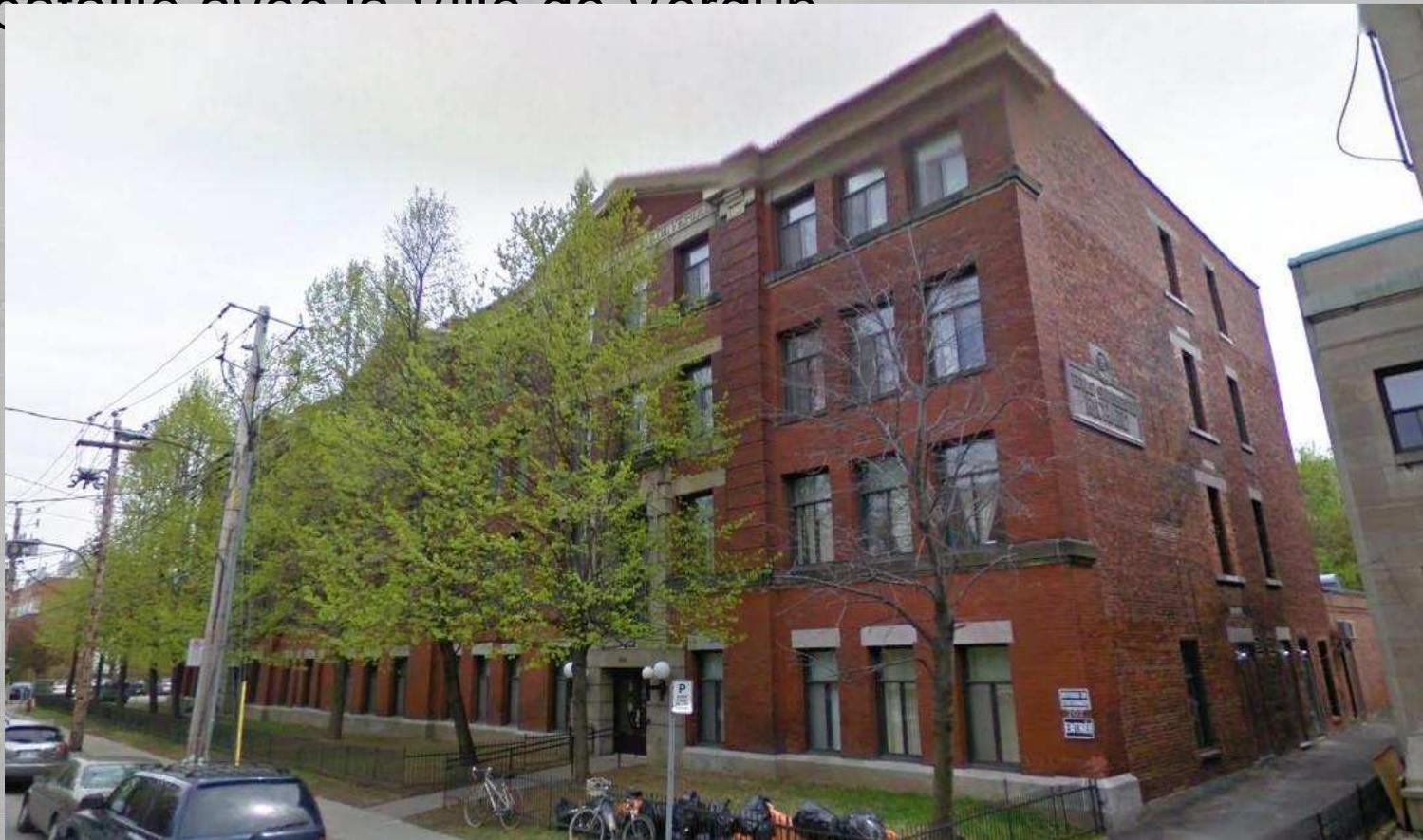
701, 3e Avenue (La fenêtre des familles fières)



3815, boulevard LaSalle (Les joyeux naufragés)

Le logement social à Verdun (sur 35 ans) :

- Autre exemple ayant permis la sauvegarde suite à une négociation avec la Ville de Verdun

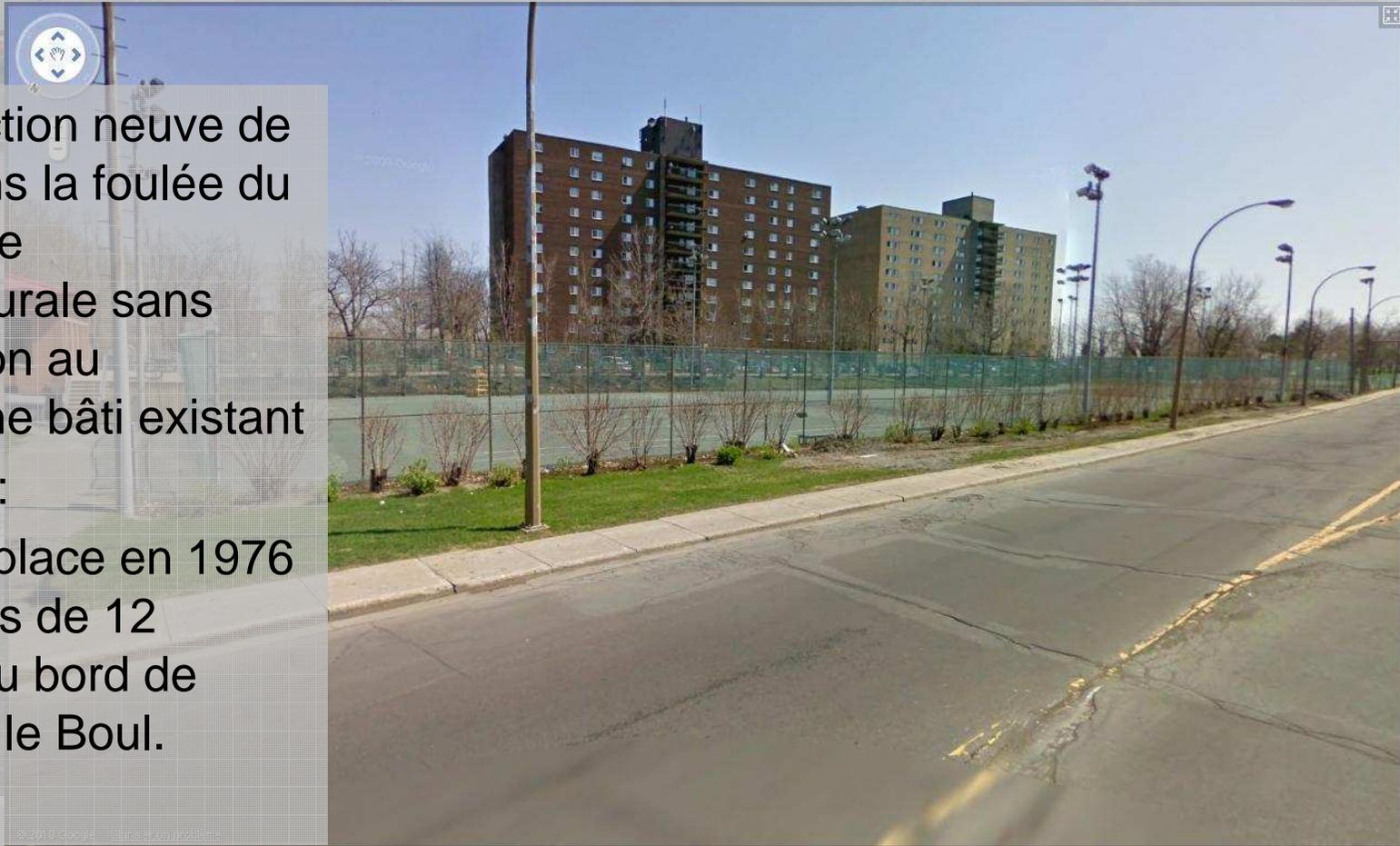


Conversion d'une école
(Coopérative L'Alternative de Verdun) au 200, rue Galt (37 unités)

Le logement social à Verdun (sur 35 ans) :

- **Première phase fin des années 70 à 1993**
- Un programme fédéral généreux pour contrer la pauvreté

- Construction neuve de HLM dans la foulée du simplisme architecturale sans intégration au patrimoine bâti existant
- Exemple:
Mise en place en 1976 de 2 tours de 12 étages au bord de l'eau sur le Boul. LaSalle



Autre exemple



OBNL (Résidences des pionniers du téléphone – Retraités de Bell)
Nouvelle construction 1986
3111, rue Rushbrooke (69 unités)

Le logement social à Verdun (sur 35 ans) :

- **Seconde phase post 1993**
- Retrait du fédéral / Orientation vers le neuf pour contrer la crise du logement :

Exemple



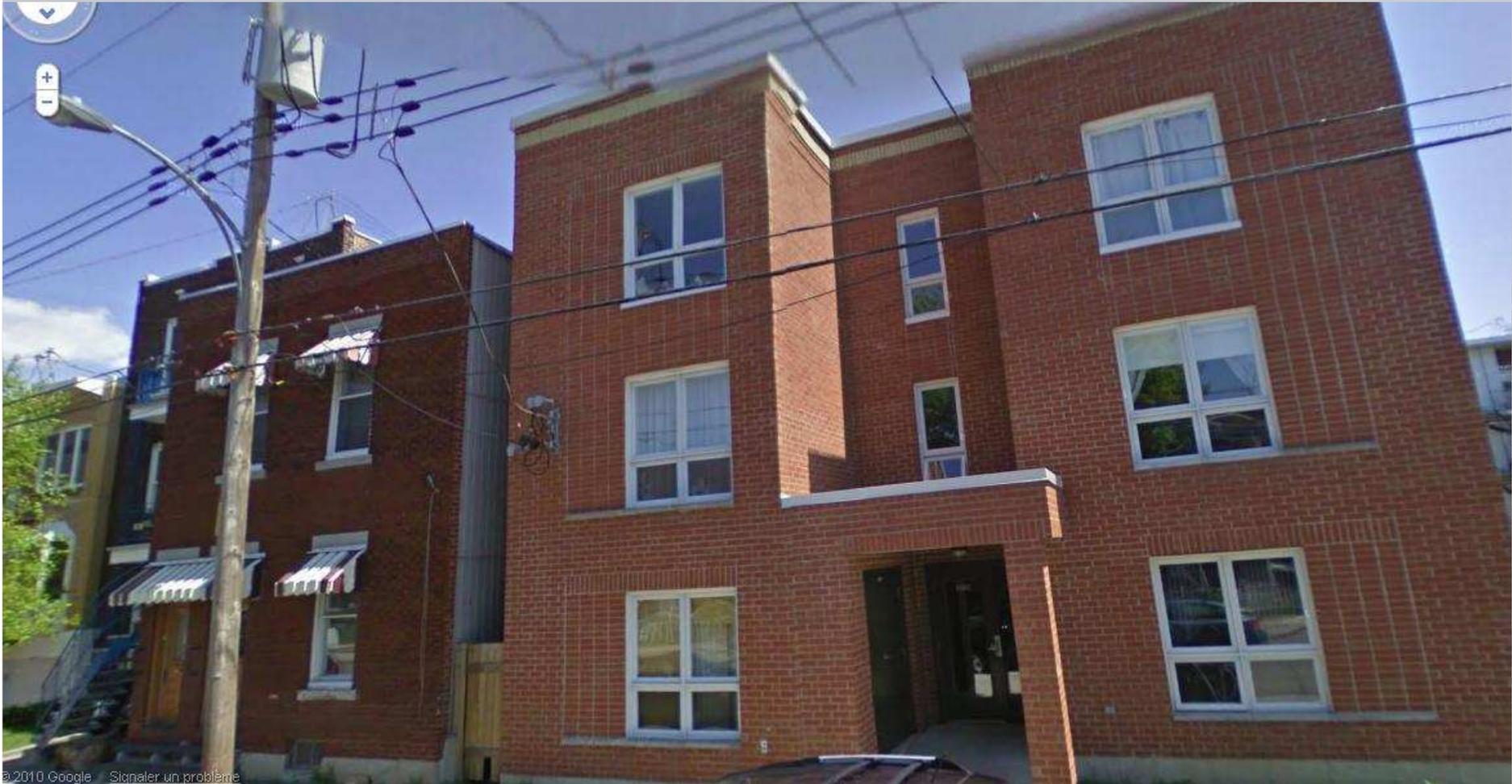
**OBNL (Association canadienne Slave)
Ancien bâtiment industriel converti
444, rue de la Poudrière (40 unités)**

Exemples



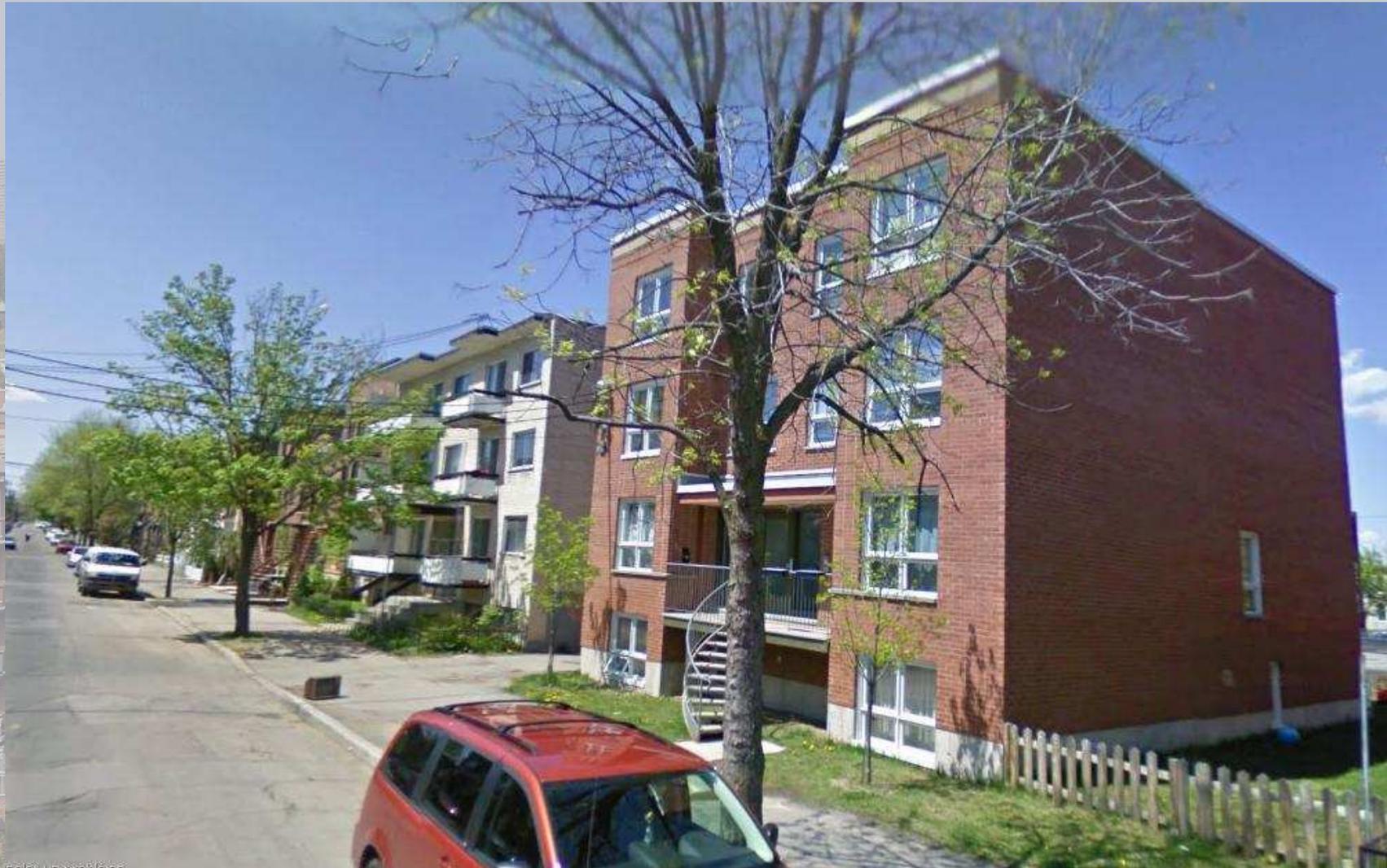
**HLM – 4005, rue Newmarch
2005
(6 unités)**

Exemples



**Coopérative les Trois Hérons – 3776, rue Ethel
Ancien stationnement municipal (2005)
(6 unités)**

Exemples



**Coopérative Les Trois Hérons – 289, rue Rielle
Ancien stationnement municipal (2005)
(8 unités)**

Exemples



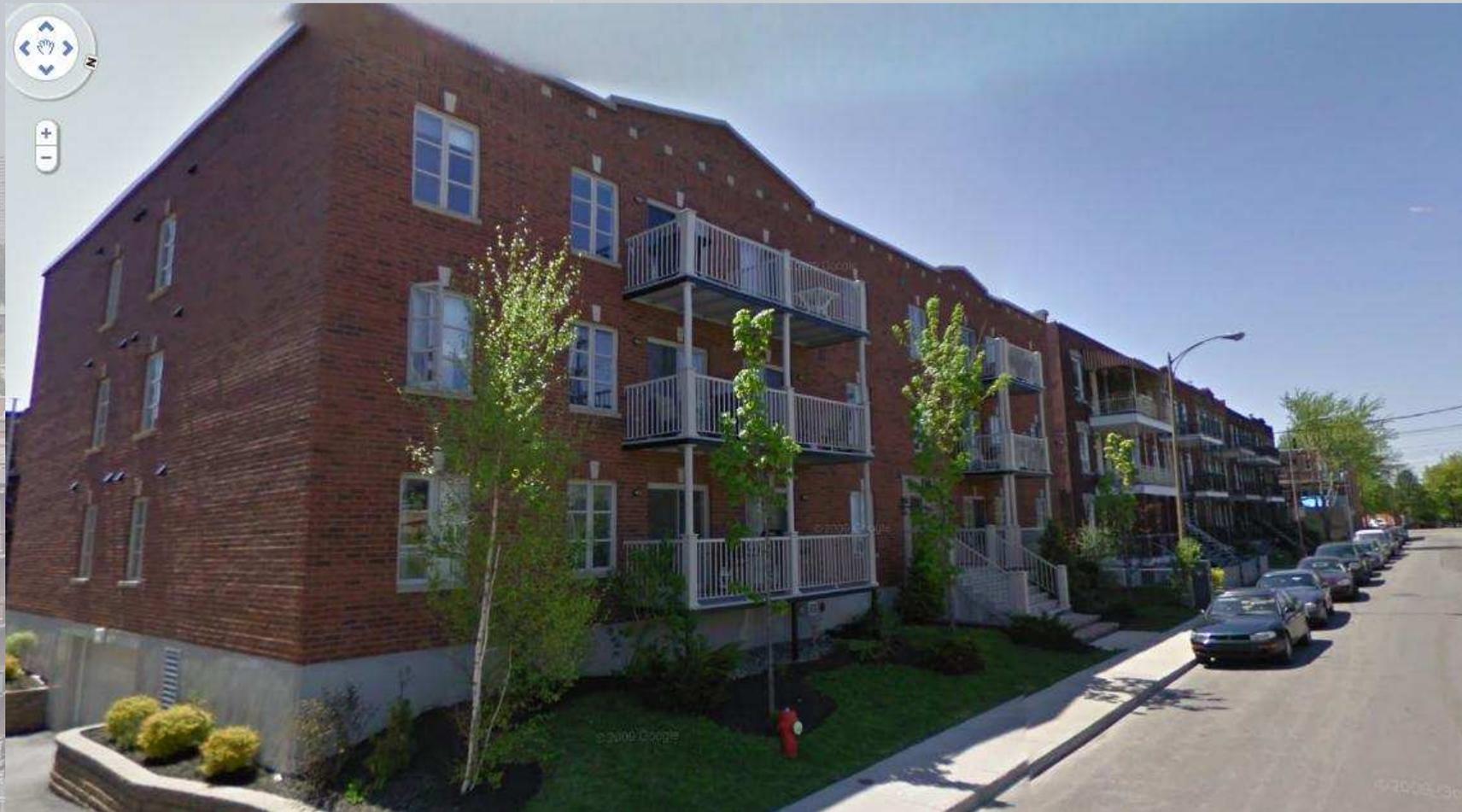
**Coopérative les Trois Hérons 3560, rue Ethel
Ancien stationnement municipal (2005)
(6 unités)**

Exemples



Coopérative Perce-Neige – 63, rue Lafleur
2004
(25 unités)

Exemples



Logement à prix modique

110, rue Rhéaume (12 unités)

Le logement social à Verdun (sur 35 ans) :

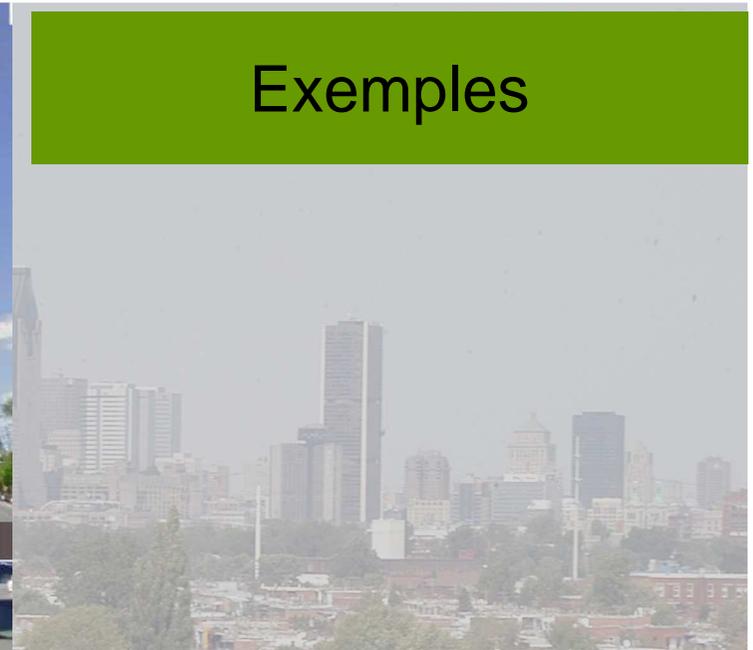
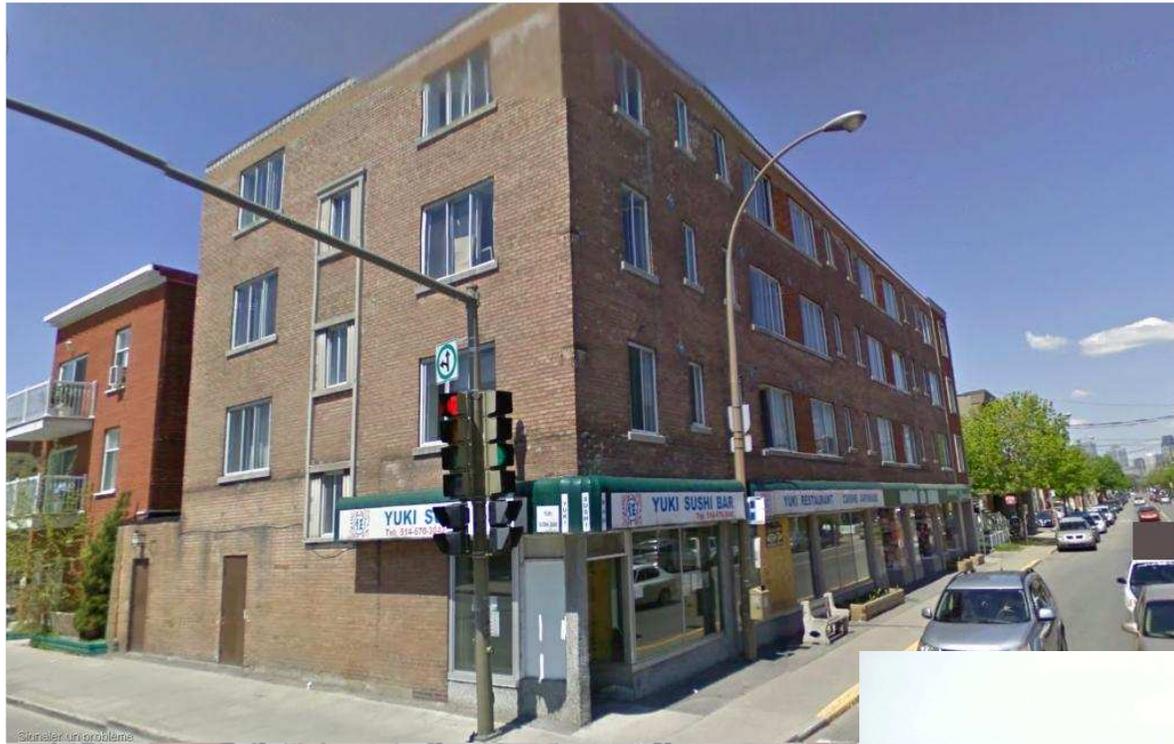
- **Une troisième phase 2002-2005 suite à la fusion:**
 - un engagement en 2002 à créer 10% de l'opération 5000 logements sociaux;
 - la réalisation de seulement 81 logements sociaux et abordables;
 - une mobilisation et une concertation pour du logement social via la table de concertation sur le logement social;
 - une recherche sans succès via le privé.

Le logement social à Verdun (sur 35 ans) :

- **Quatrième phase 2005-2010 :**

- Une concertation (Arrondissement – Milieu communautaire – Ville) pour du logement social via la table de concertation sur le logement social;
- Un programme agressif de recherche de terrains :
 - plusieurs cibles simultanées;
 - réserve foncière;
 - intervention rapide des opportunités (incendies);
 - assistance financière;
 - cession de stationnements municipaux excédentaires.
- Des résultats encourageants
 - Projet rue Lesage à venir;
 - Acquisition d'un terrain (rue Galt);
 - Acquisition du bâtiment (4075, rue de Verdun);
 - Projet boulevard Gaétan-Laberge à venir.

Exemples



**OBNL (recyclage du bâtiment
acheté par la Ville)**

4075, rue de l'Église

(28 unités)



Exemples



**Copropriété formée
de 2 Coopératives (Rêve-Bleu
et Entre-deux-âges)**

Boulevard Gaétan-Laberge

Nouvelle construction à venir

(126 unités)



- De nouvelles pistes à explorer de 2010 à 2020:
 - Fonds de réserve sociale (financé par la construction neuve et la conversion en condos);
 - Augmentation des subventions dans les quartiers anciens pour la réalisation de projets de qualité et constituant des modèles de préservation du patrimoine;
 - Réserver les églises à fermer aux logements sociaux (Plan d'urbanisme);
 - Mobiliser les Coops afin d'hypothéquer le bâti existant libre d'hypothèque pour doubler le nombre de logements sociaux;
 - Maintenir la mobilisation et la concertation.

Analyse et pistes

- La mise en valeur des caractéristiques patrimoniales d'un quartier ancien comme dans le vieux Verdun est plus facile vs gentrification vs outils de contrôle;
- Les terrains vacants sont rares et de plus en plus chers donc inabordables pour le logement social;
- Il serait intéressant de revenir à la réalisation de petits projets de Coops dans l'existant assurant une meilleure distribution spatiale / insertion / mixité de population.