



La transformation d'un ghetto

PROJET DE DÉMOLITION - RECONSTRUCTION
CAS DES PLACES L'ACADIE ET HENRI-BOURASSA



Office municipal
d'habitation
de Montréal

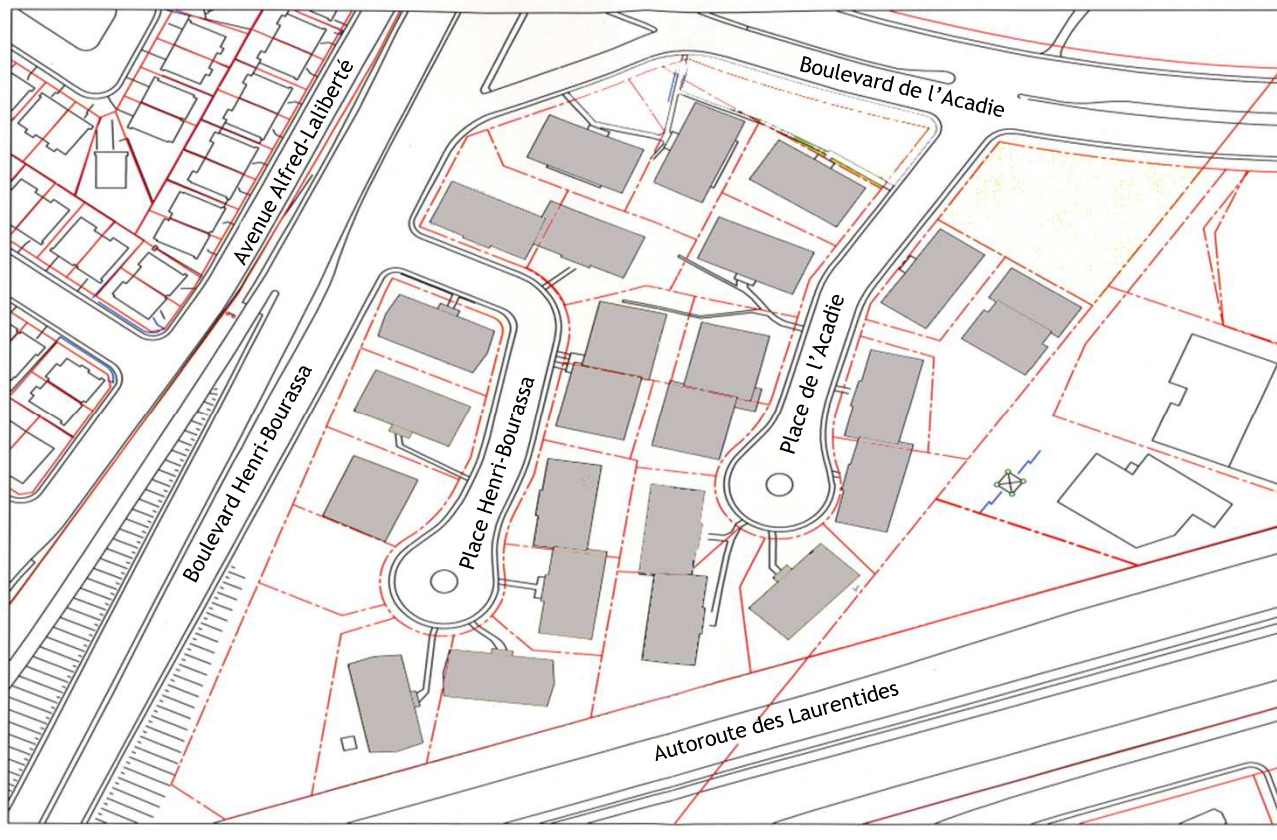
Le plan

- » **Le ghetto**
- » **Les acteurs**
- » **Les interventions**
- » **Les résultats**
- » **Les clés du succès**

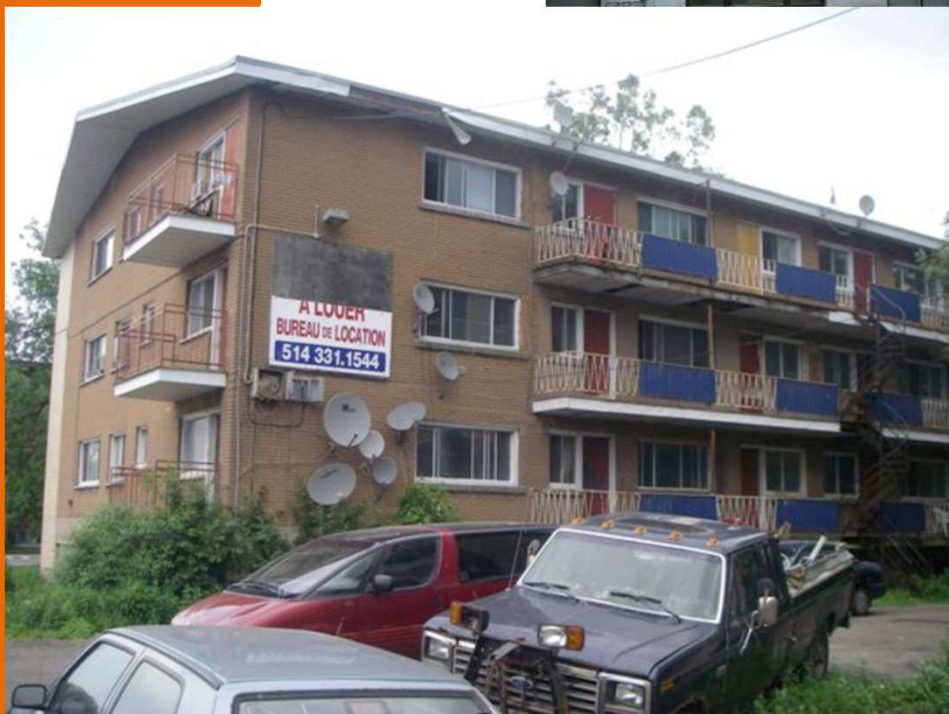


Le ghetto

- » Un ensemble immobilier de 560 logements répartis dans 21 immeubles
- » Un ensemble enclavé par une autoroute et des boulevards à circulation dense



Le ghetto



» Des immeubles « Walk up » des années 1960

- structure bois-brique
- conciergerie avec corridor central
- 3 ½ étages avec logements en sous-sol



Le ghetto

- » Qualité de construction médiocre
- » Détérioration accélérée des bâtiments
- » Déficit d'entretien important



Le ghetto

- » Taudis du 21^e siècle
- » Des problèmes de salubrité aigus
 - infestation de vermine
 - contamination par des moisissures
- » Plus de 50 % des logements étaient vacants



Le acteurs

» LE PROPRIÉTAIRE – jusqu'en 2008

- Un propriétaire non coopératif
- Accumule les avis municipaux d'infraction
- N'est pas intéressé à rénover ou redévelopper son ensemble immobilier
- Se limite à percevoir ses loyers



Le acteurs

» LE PROPRIÉTAIRE – jusqu'en 2008

- Intimide et harcèle ses locataires
- Presse au maximum le citron : minimise ses dépenses
- Mise sur la valeur foncière de son terrain



SÉRIE DANS UN TAUDIS PRÈS DE CHEZ VOUS
Le cul-de-sac des recours

KATIA GAGNON
ET HUGO MEUNIER

Depuis trois ans, la Ville de Montréal s'est dotée d'un
Code du logement qui a des dents. Les services

Dans un taudis près de chez vous

Alors que des milliers de locataires se lancent ces jours-ci à la recherche d'un appartement, La Presse vous invite à découvrir le côté sombre du logement à Montréal. Suivez nos journalistes dans une stupéfiante tournée des taudis de la métropole.

KATIA GAGNON
ET HUGO MEUNIER

sauf pour les grosses araignées qui s'y prélassent. De toute façon, il n'y a pas souvent d'eau chaude. ne cinquantaine de... peut se brosser les dents à la débarbouillette.

jointe. Après une gro- sion, quelques épisodes, il a tout perdu. la première chose qu



Office municipal
d'habitation
de Montréal

Le acteurs

» LES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES

- CACI – Centre d'appui aux communautés immigrantes
- CLIC– Table de concertation Bordeaux-Cartierville



Le acteurs

» LES RESSOURCES COMMUNAUTAIRES

- Organismes très présents auprès des locataires
 - programmes de formation
 - défense des droits des locataires
 - mise sur pied d'un comité de résidents
 - mobilisation des locataires
 - utilisation des médias
 - pression auprès des gouvernements

MONTRÉAL | CRI DE DÉTRESSE

« Expropriez nos taudis »

Time to get tough with landlord



Office municipal
d'habitation
de Montréal

» LA VILLE DE MONTRÉAL

- Aux prises avec un propriétaire délinquant
- Soumise aux pressions des locataires, des groupes communautaires et des médias pour agir. Plusieurs souhaitent une expropriation
- Inspections systématiques dans le cadre de son Plan de lutte à l'insalubrité (respect du code du logement)
- 8280 éléments de non-conformité reliés à la sécurité et la salubrité
- 928 constats d'infraction totalisant près de 200 000 \$ d'amendes
- Souhaite un redéveloppement complet du site



Les interventions

» L'ÉLÉMENT DÉCLENCEUR

- La vente en 2008 de l'ensemble immobilier à un nouveau propriétaire ouvert à un partenariat avec la Ville et le milieu communautaire



Les interventions

» LES MOYENS

- Les programmes de subventions en place
 - AccèsLogis pour la construction de logements sociaux subventionnés
 - Programme Rénovation-Québec (PRQ) pour la démolition et réalisation de logements privés
 - Accès Condos pour la réalisation de logements en copropriétés abordables
- La volonté politique d'agir et de régler le problème



Les interventions

» LA STRATÉGIE

- Réaliser un projet mixte de qualité en conformité avec la politique d'inclusion de la Ville de Montréal
 - 30 % de logements abordables dont la moitié sont des logements sociaux.
- Travailler en étroite collaboration avec les locataires et le milieu communautaire
 - « Si tu travailles pour moi mais sans moi, tu travailles donc contre moi. »
Proverbe arabe, cité à la conférence RHF de la Réunion
- Affecter un coordonnateur municipal au projet



Les interventions

» LA DÉMOLITION

- Démolition des 560 logements et redéveloppement complet du site



Les interventions

» LE RELOGEMENT

- Relogement temporaire des 165 ménages résidant sur le site
 - engagement de la Ville à assurer un retour dans le nouveau projet
 - mandat réalisé par l'Office municipal d'habitation de Montréal (6 mois)
 - 110 ménages intéressés à revenir
 - Coût : 1,25 M \$
 - indemnité de loyers
 - frais de déménagement
 - supplément de loyers au ménage les plus démunis



Les interventions

» LE PROJET DE REMPLACEMENT

- Construction de 1293 nouveaux logements
 - 470 logements abordables en copropriété
 - 223 logements sociaux
 - 600 logements locatifs avec services pour personnes âgées
- Sont également prévus un centre de la petite enfance, des espaces communautaires et des commerces de proximité



Les interventions

» LE LOGEMENT PRIVÉ

- 470 logements abordables en copropriété répartis dans 2 bâtiments



Les interventions

» LE LOGEMENT PRIVÉ

- 1^{re} phase : 231 logements
- superficie moyenne : 86 m²
- prix moyen : 204 500 \$ / logement ou
2 378 \$ / m²
- subventions à la démolition – reconstruction
de 12 765 \$ / logement dans le cadre du
Programme Rénovation-Québec
- accessible à un ménage dont le revenu
se situe entre 50 000 \$ et 55 000 \$



Les interventions

» LE LOGEMENT SOCIAL

- 223 logements sociaux réalisés par 2 OBNL dans le cadre du Programme AccèsLogis.
 - superficie moyenne : 70 m²
 - coût de réalisation : 38,5 M \$
(intégration de mesures de mitigation contre le bruit)
 - 172 645 \$ / logement
 - 2 466 \$ / m²



Les interventions

» LE LOGEMENT SOCIAL

- Subventions : AccèsLogis / Ville-SHQ : 17,2 M \$
Projets novateurs –SHQ : 2,6 M \$
Rénovation Québec – Ville-SHQ : 3,0 M \$
Contribution additionnelle – Ville : 4,0 M \$
26,8 M \$
- taux mensuel des loyers :
 - 50 % des locataires paieront 25 % de leur revenu (PSL)
les autres : 95 % des loyers médians
 - 1 cc : 531 \$
 - 2 cc : 606 \$
 - 3 cc : 692 \$



Les interventions

» LES RÉSIDENCES

- 600 logements locatifs pour personnes âgées
- 3 résidences avec services
 - repas
 - services médicaux légers
- à être réalisés dans une 3^e phase



Les interventions

» COÛTS DE L'OPÉRATION

SUBVENTIONS

	Ville	SHQ	Total
au promoteur privé :	3 M \$	3 M \$	6 M \$
aux 2 OBNL	9,4 M \$	17,4 M \$	26,8 M \$
infrastructures (égouts, rues, trottoirs)	2,6 M \$		2,6 M \$
relogement des locataires	1,2 M \$		1,2 M \$
	16,2 M \$	20,4 M \$	36,6 M \$

Les interventions

» RETOUR SUR INVESTISSEMENT POUR LA VILLE

taxes municipales avant redéveloppement : 200 000 \$ / an

taxes municipales une fois le projet terminé : 2 100 000 \$ / an

apport additionnel : 1 900 000 \$ / an

• rendement annuel municipal : $\frac{1,9 \text{ M } \$}{16,2 \text{ M } \$} : 11,7 \%$

recouvre son investissement en 8 ½ ans



Office municipal
d'habitation
de Montréal

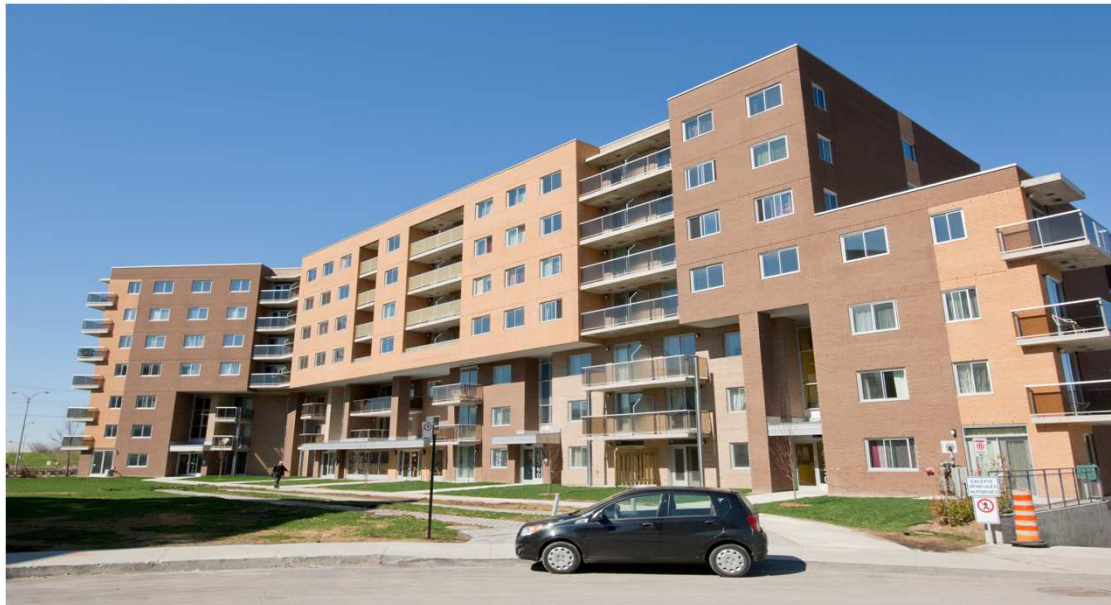
Les résultats

- Infrastructures réalisées à 80 %
- 3 projets complétés ou en voie de l'être : 454 logements
- Succès de vente des logements en copropriété
 - 205 des 231 logements de la 1^{re} phase sont déjà vendus
 - mise en chantier sous peu de la deuxième phase



Les résultats

- Tous les logements sociaux seront occupés d'ici le 30 juin 2011
- Les ménages relocalisés auront alors intégré leur nouveau logement
- Élimination d'un ghetto insalubre où vivaient 450 personnes



Clés du succès de l'opération

- Volonté politique forte
- Véritable partenariat avec le nouveau propriétaire
- La collaboration étroite avec les groupes communautaires et les locataires
- Les programmes de subventions

