

Regroupement Information Logement (RIL)

Mémoire

Présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM)

Dans le cadre de la consultation publique
sur la *Stratégie centre-ville*

Montréal, 26 octobre 2016



REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT

1945, rue Mullins, bureau 110
Montréal QC H3K 1N9
Téléphone : 514 -932-7742
infolog@rilsocam.org

Table des matières

1.	Le Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe-Saint-Charles.....	2
2.	Notre intérêt sur la stratégie centre-ville.....	2
3.	Le secteur Bridge-Bonaventure.....	4
	3.1 L’historique.....	4
	3.2 La situation actuelle	4
4.	La situation du logement à Pointe-Saint-Charles	6
	4.1 Perte de logements locatifs	6
	4.2 Rôle du logement social et communautaire	6
5.	Nos préoccupations	7
6.	Nos recommandations pour la requalification du secteur Bridge-Bonaventure	8
7.	Remerciements	8

1. Le Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe-Saint-Charles

Le REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT est un organisme à but non lucratif dont la mission, depuis 1979, est de susciter la prise en charge par les citoyens et citoyennes du quartier de leurs conditions de vie et de logement.

Au fil des ans, le REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT a développé une expertise en aménagement urbain, en faisant le développement et la promotion du logement social et communautaire. Nous travaillons en concertation avec les groupes et les citoyen(nes) du quartier et nous bénéficions de l'aide d'un partenaire privilégié, le GRT Bâtir son quartier. Ainsi, 85 % des logements communautaires construits à Pointe-Saint-Charles résultent de ce partenariat.

Aujourd'hui, le RIL préconise trois champs d'activités. Premièrement, le Projet Saint-Charles / Comité logement vient en aide aux locataires souhaitant faire valoir leurs droits et regroupe plus de 1200 ménages requérant des logements communautaires à Pointe-Saint-Charles. Deuxièmement, le REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT fait la promotion du logement social et œuvre activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier.

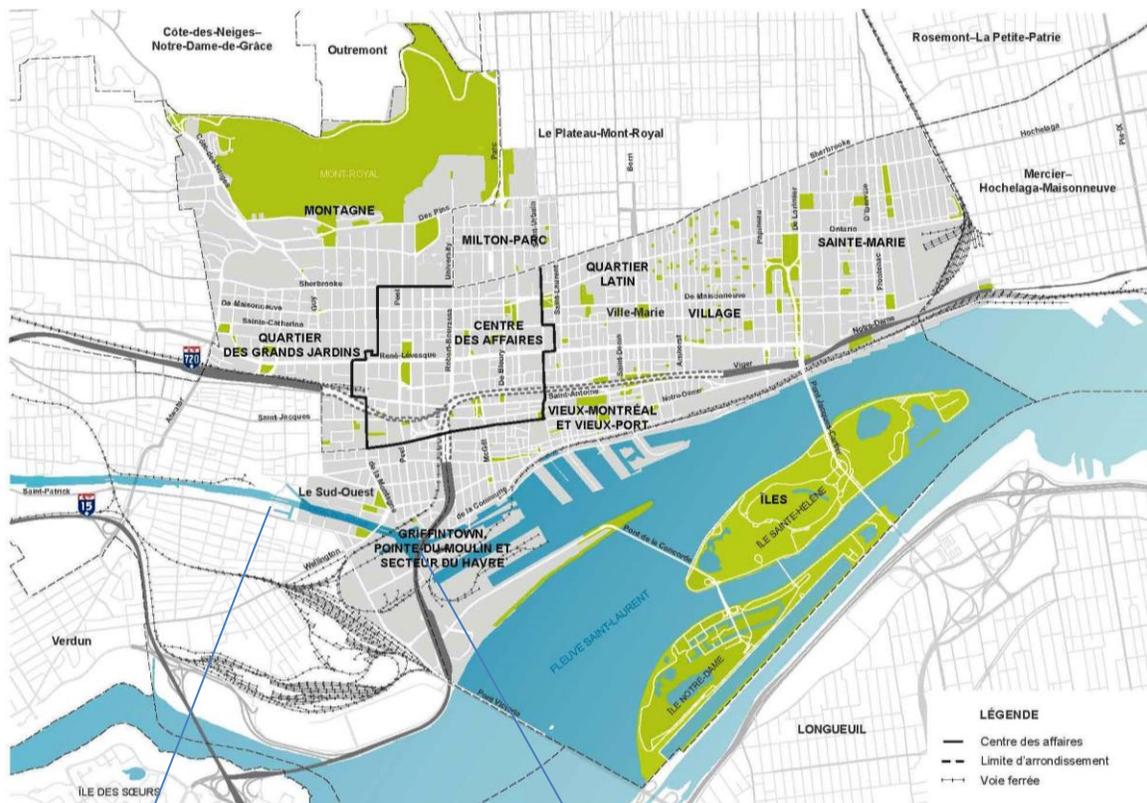
Finalement, le troisième champ d'activité est sous la branche de la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM) qui a pour mandat d'acquérir des immeubles, d'en assurer la gestion et l'entretien, ainsi que d'offrir des services de gestion aux coopératives et OBNL d'habitation. Actuellement, elle gère plus de 1 150 unités de logements coopératifs et sans but lucratif.

2. Notre intérêt sur la stratégie centre-ville

D'entrée de jeu, nous voulons souligner notre appui au processus de consultation publique tenue par l'OCPM. Nous sommes heureux de participer à cette démarche de consultation publique. Nous avons assistés aux différentes étapes de la stratégie centre-ville et nous avons lu les documents de consultation présentés par la Ville de Montréal. Ainsi, nous nous sommes engagés aux consultations sur l'avenir du centre-ville. Cette démarche est une occasion exceptionnelle de participer à la redéfinition des grandes orientations qui encadreront l'aménagement et le développement de l'ensemble de l'agglomération et qui touchent notre quartier.

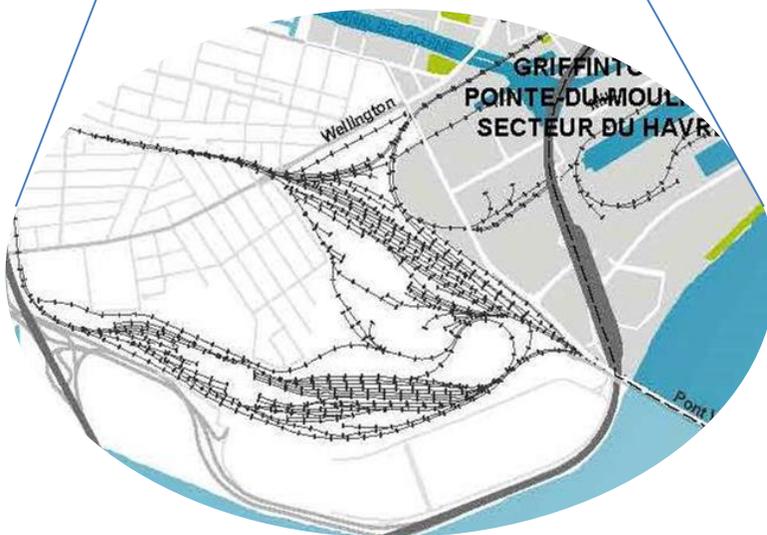
La stratégie centre-ville vise à orienter la croissance urbaine vers le cœur de la région métropolitaine en densifiant, en priorité, le territoire du centre-ville. Elle propose une vision et des orientations stratégiques pour le centre-ville de Montréal pour les 15 prochaines années. Nous considérons qu'elle doit aussi permettre à l'agglomération la consolidation d'un milieu de vie varié et de qualité qui reflète la justice sociale, l'inclusion, le développement durable, etc.

Dans ce contexte, nous sommes particulièrement intéressés pour l'avenir du nommé **Secteur du Havre ou secteur Bridge-Bonavenutre**. Enclavée, contaminée et délaissée, cette zone située dans la portion nord-est de Pointe-Sainte-Charles représente presque le 20 % de la superficie de notre quartier (voir carte 1 et carte 2).



Carte 1 : Stratégie centre-Ville. Secteur d'intervention

Source : http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P83/3.1_strategie_centre-ville_web.pdf Page 13



Carte 2 : Zoom sur le secteur d'intervention dans Pointe-Saint-Charles

Source : http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P83/3.1_strategie_centre-ville_web.pdf Page 13

La population et les organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles sont reconnus pour s'intéresser de très près à l'avenir et au développement du quartier. Aujourd'hui, dans le cadre des consultations publiques sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure, le REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT répond à l'appel en exprimant ses attentes et ses craintes sur ce que sera le cadre de la planification urbaine de la ville et de l'arrondissement.

Ce mémoire répond donc à plusieurs objectifs. Nous nous sommes attardés d'une part, aux effets de la requalification de ce secteur sur l'ensemble du quartier. D'autre part, nous avons privilégié le logement social et communautaire qui est au cœur de notre mission. Voilà pourquoi cette présentation rappelle la **situation de Pointe-Saint-Charles et ses besoins en logement communautaire et social**. Il soulève ensuite **les points forts** du développement du secteur Bridge-Bonaventure, mais aussi **ses éléments préoccupants** en trois parties : nos opinions, nos préoccupations et nos recommandations.

3. Le secteur Bridge-Bonaventure

Le REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT, depuis quelques années s'intéresse à l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. En partenariat avec la Table de concertation et l'arrondissement, nous avons réalisé des visites guidées, une caractérisation du secteur, de tables rondes sur l'emploi et le transport. Voici un survol de nos analyses en trois temps :

3.1 L'histoire

Le secteur Bridge-Bonaventure est stratégiquement situé à proximité du centre-ville, le long du canal de Lachine et du fleuve Saint-Laurent. À l'origine, les rives marécageuses de Pointe-Saint-Charles ont servi de dépotoir et ont progressivement été remblayés par de la terre et des déchets. Le territoire compris entre le pont Victoria et le canal témoigne d'une riche histoire, notamment le quartier *Goose Village* démoli en 1964. En effet, ce secteur avait été désigné en 1954 par le rapport Dozois comme insalubre. Au moment de la démolition, 305 familles doivent quitter leur maison¹. Depuis cela, divers projets ont vu les jours, par exemple, en 1967, dans le cadre de l'EXPO 67, la Ville construit l'Autostade pour accueillir des événements sportifs et des concerts. Cette construction est démolie en 1977. En 2005, Loto-Quebec annonce le projet du nouveau Casino. Projet qui a été abandonné suite aux protestations de la population. Finalement, plus récemment, en 2013, Projet Montréal propose le quartier Bonaventure, impliquant la démolition de tous les bâtiments existants et la construction de plus de 7 000 logements. Bref, des interventions radicales ponctuent l'histoire de ce secteur de Pointe-Saint-Charles.

3.2 La situation actuelle

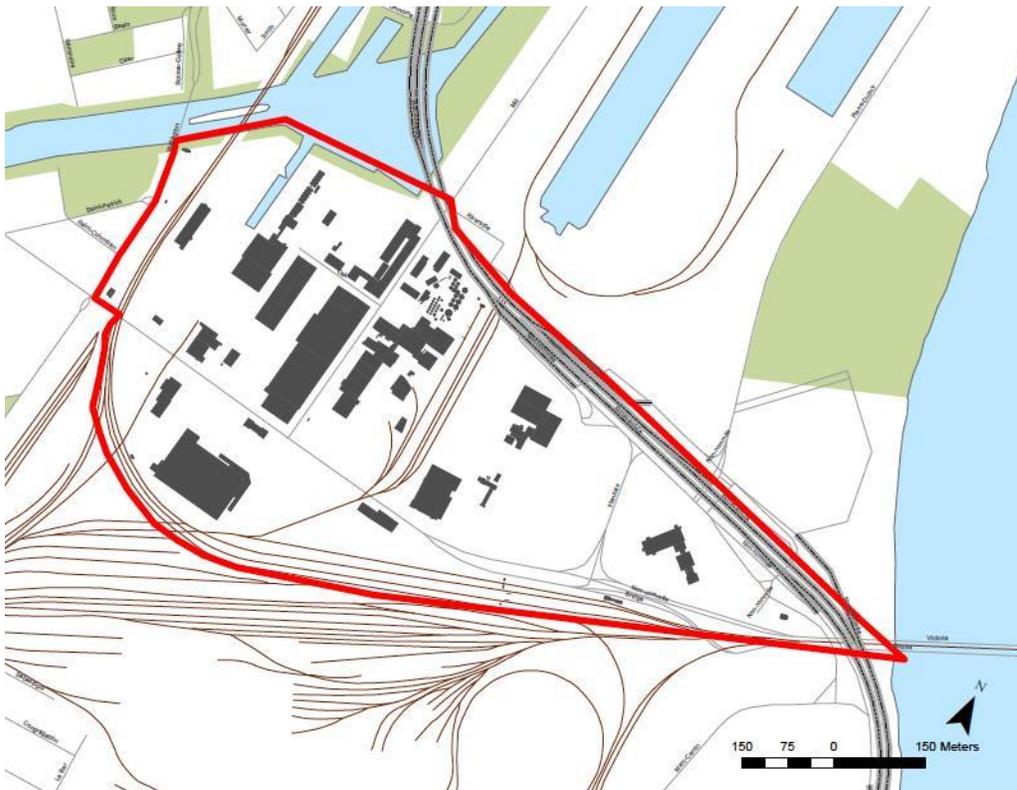
- **Transport** : le secteur Bridge-Bonaventure est saturé par des infrastructures de transport (chemin de fer, gare de triage, autoroutes, etc.) qui agissent comme des barrières en coupant ce territoire du reste du quartier. Par ailleurs, plusieurs nouveaux projets à venir tournent autour du transport :

¹ Voir les archives sur l'exposition les quartier disparues de Montréal : <http://archivesdemontreal.com/2013/10/16/les-quartiers-disparus-de-montreal-victoriatown-goose-village-17-octobre-1963/>

la transformation de l'autoroute Bonaventure, le tracé du futur Réseau électrique métropolitain (REM); le nouveau pont Champlain, en incluant une nouvelle entrée de ville, etc.

Par contre, concernant le transport actif, on constate l'absence des pistes cyclables. En effet, le réseau s'arrête à Verdun et reprends à l'est du pont Victoria.

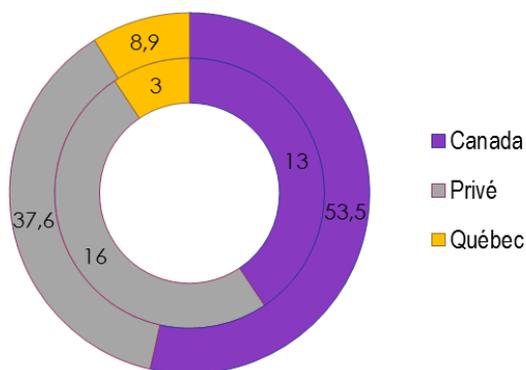
- **Contamination du sol et îlot de chaleur** : à cause des activités industrielles du passé et de presque 100 ans de dépôt de déchets sans aucun encadrement, le secteur est hautement contaminé. La forte contamination du sol ainsi que la présence des infrastructures de transport contribuent à la formation d'un îlot de chaleur qui affecte l'ensemble du quartier habité.
- **Utilisation du sol** : suite à l'abandon progressif de l'activité industrielle et les démolitions du résidentiel, le secteur semble délabré. De nombreux terrains vacants ou sous-utilisés offrent une grande opportunité de développement. En effet, nous avons constaté plus de 50 % des terrains vacants ou sous-utilisés.



Carte 3 : terrains vacants

Source : Ville de Montréal 2011, traitement RIL 2016

Concernant le foncier, le site comporte 32 lots répartis, principalement, entre trois types de propriétaires : gouvernement fédéral, gouvernement provincial et propriétaires privés. À noter : la Société Immobilière du Canada (SIC) possède 53,5 % de la superficie du site (voir graphique 1).



Graphique 1 : Propriétaires fonciers selon le nombre de lots possédés (anneau intérieur) et selon la superficie en pourcentage (anneau extérieur).

4. La situation du logement à Pointe-Saint-Charles

La stratégie Centre-Ville et le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) ont présentés des principales tendances en matière résidentielle, la diversité du type de logements, la taille et les orientations de la construction neuve. Deux aspects ont attiré notre attention : l'abordabilité et la mutation de l'offre locative. C'est justement, deux aspects abondamment abordés dans l'étude que nous avons réalisé sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles.

Depuis 2011, le REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT et la Table de quartier Action-Gardien travaillent à une analyse de la situation du logement à Pointe-Saint-Charles. Les résultats de cette étude ont permis d'identifier les différents enjeux autour du thème de l'habitation dans le quartier. Les constats effectués viennent confirmer certains des diagnostics portés par la stratégie centre-ville, mais soulèvent également de nouvelles préoccupations auxquelles la Ville de Montréal doit s'attarder.

4.1 Perte de logements locatifs

Le Ville reconnaît la transformation du marché locatif. C'est effectivement une réalité à Pointe-Saint-Charles, selon ce que nous permet d'observer l'étude des permis de construction émis entre 2000 et 2010. Durant cette période, il s'est construit 52 logements locatifs privés et 97 logements sociaux et communautaires dans le quartier, pendant que s'ajoutaient au marché 652 copropriétés (condos) et 10 résidences unifamiliales. Ces chiffres occultent une partie de la réalité : en s'attardant aux permis de transformation et de démolition émis durant cette période, il est possible d'établir une perte brute de 116 logements locatifs. Cela signifie que **le bilan du marché locatif privé pour la dernière décennie est en fait négatif.**

Dans le secteur Bridge-Bonaventure l'utilisation résidentielle est absente. Toutefois, il est important de souligner le potentiel du développement du secteur concernant la construction du logement social et communautaire.

4.2 Rôle du logement social et communautaire

Le REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT travaille depuis trente-sept ans à la promotion du logement social et œuvre activement à maintenir et développer le parc

d'habitations communautaires du quartier. La stratégie centre-ville doit tenir compte des enjeux liés à la construction de nouvelles unités sociales et communautaires dans le contexte de l'agglomération de Montréal (financement insuffisant, prix de terrains, contamination, etc.). Nous sommes conscients que plusieurs de ces décisions relèvent majoritairement du gouvernement provincial et fédéral. Toutefois, nous considérons que l'agglomération devra prévoir des mécanismes pour se doter, par exemple, d'une réserve de terrains et de bâtiments pour le développement de logements sociaux et communautaires.

Dans le secteur Bridge, les terrains possédés par le gouvernement montrent une possibilité de concrétiser ces réserves.

Nous croyons que la stratégie centre-ville devrait aussi contenir des objectifs exposés en termes de nombres et de pourcentage accompagné d'un processus strict garantissant l'atteinte des objectifs en matière de logements sociaux et communautaires.

5. Nos préoccupations

La stratégie propose cinq principes dont quatre touchent plus directement le logement : densité, mixité, qualité et accessibilité :



Figure 1 : Stratégie centre-ville. Page 41

Nous croyons que le développement de ce secteur doit se faire aussi en harmonie et selon les besoins de la population du quartier. La preuve est la démarche de planification d'ensemble pour développement des anciens terrains du CN. La planification en amont de ce secteur du quartier est un exemple de concertation et de participation citoyenne qui ont abouti à l'adoption d'un projet exemplaire, notamment grâce à la mixité du logement communautaire et privé. Si la stratégie centre-ville prévoit un changement à la vocation « emploi » de ce secteur, nous considérons

essentiel que le projet explicite davantage les mécanismes de concertation ainsi que de revendications soutenues par les citoyens du quartier, par exemple :

- Accès aux berges du Saint-Laurent.
- Maintien de la vocation publique des terrains publics.
- Expliciter l'important potentiel de construction de logement communautaire et social du secteur.

6. Nos recommandations pour la requalification du secteur Bridge-Bonaventure

Concernant l'habitation et pour garantir les principes qui guident la stratégie centre-ville, Montréal doit donc se donner comme priorités :

- Bonification de la stratégie d'inclusion et réclamer les amendements requis à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de mettre en place une réglementation obligeant l'inclusion d'une part significative de logements sociaux dans tout nouveau projet résidentiel privé d'importance.
- Le logement communautaire est souvent la seule option pour les familles avec enfants et les ménages à petits revenus. Pourtant les politiciens misent sur des programmes d'accession individuelle à la propriété... **une vraie politique familiale et sociale, ça passe aussi par la protection et la construction de logements collectifs.**
- De prévoir la réserve de terrains et de bâtiments pour le développement de logements sociaux et communautaire et de protéger le parc existant de logements locatifs en interdisant totalement la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos);

Concernant plus spécialement le secteur Bridge-Bonaventure

- De consulter le milieu dans un processus démocratique pour l'élaboration d'un plan d'ensemble en amont de tout développement de cette partie de Pointe-Saint-Charles, en harmonie avec le quartier déjà existant.
- Construire 100 % de logements sociaux et communautaires dans les terrains public. De réserver les sommes nécessaires à la décontamination des sites destinés au développement de logements sociaux et communautaires.
- Maintien et protection de l'emploi existant dans le secteur.

7. Remerciements

Nous tenons à remercier l'OCPM pour l'organisation de la consultation publique. Nous apprécions cette occasion d'exprimer nos opinions et attentes par rapport à cet outil de planification qui transformera le visage du centre-ville de Montréal et aura un impact profond sur les collectivités montréalaises.