

Consultation publique sur le secteur
Bridge- Bonaventure

Mémoire du
**Regroupement Information Logement
De Pointe-Saint-Charles**



**Transmis à l'office de consultation publique
de Montréal**

Septembre 2019

Table des matières

Sigles	1
Présentation de l'organisme	2
Notre intérêt aux consultations sur le secteur Bridge-Bonaventure	4
Pour une planification concertée et cohérente	5
Pointe Saint-Charles proie de la gentrification	6
Le logement communautaire : un outil pour le maintien des ménages moins nantis dans un quartier en pleine mutation	8
Remerciements	12

Sigles

CDC	Corporation de développement communautaire
COOPS	Coopératives
CDPQ	Caisse de dépôt et placement du Québec
FRAPRU	Front d'action populaire en réaménagement urbain
GRT	Groupe de ressources techniques
OCPM	Office de consultation publique de Montréal
OBNL	Organisme à but non lucratif
REM	Réseau express métropolitain
RCLALQ	Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
RIL	Regroupement Information Logement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SIC	Société immobilière du Canada

I- Présentation de l'organisme

Le Regroupement Information Logement (RIL) est le Comité logement du quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal. C'est un organisme à but non lucratif qui se base complètement sur le leadership citoyen local et il est profondément ancré dans son milieu. Le RIL est membre de la CDC Action-Gardien. Il siège sur les conseils d'administration du GRT Bâtir son quartier ainsi que de six OBNL d'habitation communautaire. L'organisme œuvre depuis 40 ans pour l'amélioration des conditions de vie et de logement à travers une approche de prise en charge collective portée par les citoyen.ne.s du quartier et axée sur la défense des droits des locataires, sur la promotion et le développement du logement communautaire. Au fil des ans le RIL a développé une véritable expertise dans l'aménagement urbain et dans le rassemblement des ressources nécessaires à la réalisation des projets de logements communautaires. Son travail se décline en quatre axes principaux :

1- Défense des droits des locataires

Le RIL assure un service d'information de référence et de soutien gratuit aux locataires pris avec des problèmes de logement. Ils peuvent compter sur le soutien de l'organisme pour faire respecter leurs droits et se renseigner sur leurs obligations.

2- Éducation populaire

Cet axe de travail permet au RIL de stimuler une prise de conscience individuelle et collective au sujet des conditions de vie et de logement en particulier. L'objectif étant de développer une réflexion critique et d'encourager les citoyen.ne.s à s'engager dans des actions visant le développement de la communauté locale.

3- Mobilisation sociale et défense collectives des droits

La défense collective du droit au logement, est au cœur de la mission du Regroupement Information Logement. Cette stratégie d'action consiste à s'organiser collectivement pour promouvoir le droit au logement, dénoncer les violations et identifier les alternatives dans une perspective de transformation sociale. Le RIL est membre du FRAPRU et du RCLALQ. Deux regroupements nationaux qui luttent pour le droit au logement dans deux perspectives différentes, mais complémentaires. La première est axée sur la promotion du logement social la deuxième est orientée sur la défense des droits des locataires. De plus, le RIL s'implique activement dans d'autres mobilisations sociales dont l'objectif est de dénoncer et infléchir les processus d'exclusion sociale.

4- Projet Saint-Charles :

Il regroupe les requérant.e.s en attente d'un logement communautaire dans le quartier et fait avec eux la promotion de nouveaux projets d'habitat communautaire, tout en œuvrant activement à maintenir et à améliorer le parc de logement social existant.

La liste du Projet Saint-Charles est reconnue localement grâce aux différentes ententes relatives à son utilisation. Elle est mise à la disposition des coopératives et des OBNL d'habitation qui disposent de logements communautaires à attribuer. Ainsi, le Projet-Saint-Charles centralise les besoins locaux en logement communautaire et lie l'offre et la demande sur ces logements. D'un point de vue technique, la liste du Projet-Saint-Charles permet la constitution des noyaux de base pour développer de nouveaux OBNL et Coops d'habitation dans le quartier. À ce jour, la liste du Projet Saint-Charles regroupe **651** ménages composés de **1387** personnes, tous en attente d'un logement social dans le quartier.

II- Notre intérêt aux consultations sur le secteur Bridge-Bonaventure

Le secteur Bridge-Bonaventure est un secteur stratégique sur divers plans, les enjeux qui le concernent dépassent l'échelle locale pour s'inscrire dans une échelle régionale. Ainsi, ce qui adviendra de la transformation de ce secteur, notamment du bassin Peel, sera déterminant pour l'avenir de Pointe-Saint-Charles. Les consultations publiques sur l'avenir du secteur nous offrent une tribune pour attirer l'attention sur les besoins locaux en logements communautaires et pour exprimer notre vision de l'avenir de notre quartier.

La population et les organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles sont reconnus pour s'intéresser de très près à l'aménagement et au développement de leur quartier. Notre organisme s'est impliqué activement dans tous les stades de l'Opération populaire d'aménagement du secteur Bridge-Bonaventure organisée par la CDC Action-Gardien. Nous confirmons notre adhésion aux résolutions issues de cette réflexion collective et notre appui au mémoire de la CDC du quartier.

Aujourd'hui nous répondons à l'appel des consultations publiques sur le secteur par ce mémoire qui vise à exposer les attentes de nos membres et nos préoccupations relatives au chapitre de l'habitation et au droit à un quartier durable et inclusif.

III- Pour une planification concertée et cohérente

Depuis longtemps, les résident.e.s et les groupes communautaires de Pointe-Saint-Charles demandent une planification concertée avec la population locale et en amont de tout développement de leur milieu de vie. Nous saluons la Ville pour avoir mandaté l'OCPM pour organiser une consultation publique sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Cependant, nous demeurons inquiets à propos de la portée d'un exercice de planification qui se déroule en absence d'informations capitales et indispensables à l'élaboration d'une vision d'ensemble. Le manque de telles informations impose une limite à la participation citoyenne dans cet exercice. Quant à la planification en amont du secteur, elle risque l'obsolescence si les acteurs-clés du secteur continuent de prendre des décisions à la pièce sans concertation et sans vision globale.

Primo, bien que le REM soit un projet d'envergure susceptible de remodeler tout le secteur, il s'exécute sans consultation de la communauté de Pointe-Saint-Charles qui va subir une nouvelle fracture du tissu urbain du quartier. Rappelons que Pointe-Saint-Charles est un quartier assez morcelé par de nombreuses barrières physiques (canal de Lachine, autoroute, chemins de fer...). Jusqu'à maintenant, CDPQ-Infra n'a pas dévoilé l'emplacement de la station prévue au bassin Peel. Cependant, l'établissement de cette station risque de dicter le développement de ce sous-secteur, voir même la vocation de tout le secteur Bridge-Bonaventure.

Secundo, le projet de stade de baseball porté par le M. *Stephen Bronfman* s'est imposé dans l'espace public et médiatique, il a même bénéficié d'une acceptabilité politique gratuite, et ce avant qu'il soit déposé officiellement. Nous sommes d'avis que cette manœuvre impose une limite au débat public et une obstruction à l'émergence de nouvelles idées pour le futur du secteur Bridge-Bonaventure. Maintenant, la deuxième version du projet porté par le M. *Bronfman* et *Devimco* se présente comme une réalité et un fait accompli.

Tertio, la *Société des Ponts Jacques Cartier et Champlain* a lancé en juillet 2019 un appel d'offres public pour l'élaboration des plans et devis du nouveau boulevard urbain Bonaventure. Il semble que la société a déjà décidé du tracé, et ce pendant que la Ville entreprend un exercice de planification du secteur. Cette œuvre s'exécute sans égards aux propositions alternatives et sans considération d'une demande de longue date de la communauté locale qui consiste à profiter de la reconfiguration des infrastructures de transport pour connecter le pont Victoria avec le boulevard Bonaventure afin de corriger cette grande erreur urbaine qui complique la vie dans le quartier par la circulation de transit qui en résulte. Nous demandons à la Ville :

- **D'exercer son leadership auprès des différents acteurs du secteur pour qu'ils attendent la fin des consultations et tiennent compte de ses conclusions.**
- **D'exercer son leadership auprès de ces acteurs pour qu'ils cessent de prendre des décisions unilatérales susceptibles d'influencer l'avenir du secteur et compromettre la planification amorcée par la Ville et l'élaboration d'une vision d'ensemble cohérente.**

IV- Pointe-Saint-Charles proie de la gentrification

Auparavant, quartier ouvrier et populaire, Pointe-Saint-Charles subit, de nos jours, de plein fouet les conséquences de l'expansion d'un marché immobilier axé sur le développement des condominiums et animé par l'accès à la propriété. Entre 2011 et 2016, le nombre des ménages propriétaires du quartier a augmenté de 29.4% contre 5.2% à Montréal ⁽¹⁾. Les condominiums constituent actuellement 25% des logements de Pointe-Saint-Charles, soit une augmentation de 70,5% depuis 2011. Ce fort engouement pour ce type d'habitat favorise la spéculation foncière et entraîne une hausse significative de la valeur foncière et par conséquent, l'augmentation des taxes qui s'y rattache. Le tout se traduit alors par des augmentations successives et souvent abusives de loyers pour les locataires à faible et modeste revenus.

(1) *Les statistiques citées dans ce mémoire à propos des ménages du quartier proviennent toutes du Recensement de la population 2016 de Statistiques Canada.*

Au cours des dix dernières années, le nombre des ménages du quartier ayant un revenu de 60 000\$ ou plus a augmenté de 267%. Le revenu médian des ménages propriétaires est de 86 463\$. Tandis que le revenu médian des ménages locataires est de 35 240\$. Un écart de revenu de 51 223\$ qui témoigne de la dichotomie qui se trace entre les deux catégories de ménages du quartier. Nous constatons que l'arrivée massive d'une classe mieux nantie s'effectue dans le cadre d'un rapport de possession et de dépossession. La possession et l'appropriation du quartier par les résident.e.s qui disposent d'un capital financier, culturel et scolaire plus élevé. La dépossession et l'exclusion des résident.e.s de longue date qui n'arrivent plus à se loger convenablement dans le quartier et qui n'ont pas les moyens pour fréquenter les nouveaux commerces qui s'y installent. Il faut mentionner que les commerces abordables de proximité subissent aussi les effets de ce changement du profil socioéconomique du quartier. Ils disparaissent l'un après l'autre en faveur d'une nouvelle offre commerciale destinée à une clientèle disposant d'un pouvoir d'achat plus élevé. Le lien se brise, ainsi, entre les résidents de longue date et leur quartier, jadis, populaire.

Entre 2011 et 2016, le loyer moyen a augmenté de 23.2%. Sur cette même période, on enregistre la conversion de 254 logements en condominiums ⁽²⁾. Derrière ces conversions de logement se cachent des drames humains et des histoires d'évictions, reprises de logements, harcèlements et des augmentations abusives et successives de loyers. Des histoires qui soulèvent toutes le même constat : le déplacement progressif des ménages moins nantis de Pointe-Saint-Charles. Il est évident que la gentrification perturbe la structure populationnelle du quartier et accentue l'effritement du tissu social local.

Dernièrement M. *Bronfman* a annoncé son rapprochement avec le promoteur immobilier Devimco pour le développement d'un mégaprojet qui inclut un stade de baseball, des tours à condos, bureaux, hôtels, commerces et services de divertissement. L'établissement d'un tel projet d'envergure remodelera l'offre et la demande dans le quartier sur tous les niveaux : habitation, commerce, transport, espace et services publics... S'il reçoit le feu vert, ce type de développement immobilier, déconnecté de la réalité locale, sera le point culminant du

(2) *Traitement du RIL des statistiques relatives aux permis de transformation, démolition et construction délivrés entre 2011 et 2016 par l'arrondissement Le Sud-Ouest.*

processus de la gentrification de Pointe-Saint Charles. Le site visé par les deux promoteurs fut déjà convoité par Loto-Québec pour le déménagement du casino qui a suscité une forte résistance de la communauté locale. Une lutte qui façonne toujours l’imaginaire collectif des résident.e.s du quartier.

Nous sommes particulièrement préoccupés par l’avenir des terrains fédéraux qui occupent une grande partie du bassin Peel et nous sommes d’avis que ces terrains doivent servir en premier lieu les intérêts collectifs et non pas être mis à la disposition des promoteurs immobiliers motivés en premier lieu par la captation de la plus-value.

Nous nous opposons catégoriquement à ce mégaprojet et affirmons que tout projet implanté sur des terrains publics devra servir les intérêts collectifs, notamment les plus urgents, et être structurant pour son milieu d’implantation.

V- Le logement communautaire : un outil pour le maintien des ménages moins nantis dans un quartier en pleine mutation.

Un tiers des ménages locataires de Pointe-Saint-Charles, soit 1520 ménages locataire consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger dans le quartier, et ce au-delà de ce que le Canada considère comme un taux d’effort limite, au-delà duquel on éprouve des besoins impérieux de logement. Presque la moitié de ces ménages (660 ménages) consacrent plus de 50% de leur budget pour le logement. Ils doivent couper, ainsi, dans leurs besoins de base (alimentation, habillement, déplacement...) pour continuer de vivre dans un quartier qui leur est de plus en plus inabordable et de plus en plus étrange suite à l’effritement de leur milieu de vie.

Selon les dernières données de la SCHL, le seuil d’équilibre du marché locatif établi à 3% a drastiquement chuté dans le Sud-Ouest de Montréal. En effet, en seulement une année, le taux d’inoccupation des logements locatifs a chuté de 4.8% à 1.1%. Il est seulement de 0.7% pour les logements d’une chambre à coucher et de 0.2% pour les logements de trois chambres

à coucher. Ces chiffres très inquiétants laissent présager une pénurie sévère de logements qui pourrait notamment entraîner une nouvelle flambée du coût des loyers et une hausse des cas de discrimination lors de la recherche de logement. Ce qui laisse anticiper une détérioration encore plus accélérée des conditions de logement des ménages vulnérables.

Le logement social constitue un véritable rempart contre la gentrification et un outil pour le maintien de la population locale à faible et modeste revenus dans les quartiers en proie à ce phénomène urbain. En 1996, le logement social constitue 37,2% du total des logements de Pointe-Saint-Charles. Cette part a chuté à 33,2% en 2016 et avec les projets en cours, elle devrait ostensiblement chuter à 29,5% dans les prochaines années.

Le développement du secteur Bridge-Bonaventure offre une réelle opportunité pour le rétablissement de la part des logements sociaux dans le quartier et pour le développement d'un milieu de vie axé sur les besoins les plus urgents. Rappelons que la fonction résidentielle fut une des fonctions du secteur Bridge-Bonaventure avant que les bulldozers ne chassent complètement les résident.e.s lors du démantèlement de Goose Village qui constituait une extension du tissu social de Point-Saint-Charles.

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, le gouvernement fédéral a prévu une initiative qui consiste à utiliser les terrains et bâtiments fédéraux excédentaires aux fins de logement social et abordable. Le bassin Peel recèle un immense terrain fédéral sous la responsabilité de la Société immobilière de Canada. Le Regroupement Information Logement et les autres membres de la CDC Action-Gardien appellent les différents paliers de gouvernement à travailler conjointement pour se prévaloir de cette initiative afin de permettre la création d'un milieu de vie complet axé sur les besoins des ménages locataires.

Dernièrement, la Ville de Montréal a émis un droit de préemption sur la propriété fédérale au bassin Peel. Bien que ce nouveau levier crée un rapport de force en faveur de la Ville pour négocier des retombées locales auprès des promoteurs privés, il laisse présager la privatisation de ces terrains. Nous soulignons que notre objectif n'est pas la négociation des

retombées locales, une fois les terrains privatisés, mais le développement de l'ensemble du site en réponse aux besoins les plus urgents. Montréal compte 86 980 ménages locataires qui consacrent plus 50% pour le logement dont 41 950 ménages qui payent plus de 80% pour assurer ce besoin fondamental. Dans ce contexte, la privatisation des terrains publics n'est pas une option. Les terrains fédéraux du bassin Peel sont parmi des derniers grands sites publics qui offrent un fort potentiel de développement intégré sur le territoire de Montréal.

Nous demandons à la Ville de :

- Refuser l'implantation d'un stade de baseball au bassin Peel,
- Introduire une fonction résidentielle dans la planification du secteur, notamment au bassin Peel. Étant donné que les terrains appartenant à la SIC dans ce bassin sont, dans le fond, des terrains publics, nous demandons qu'ils soient réservés pour le développement des projets de logements 100% communautaires,
- Garder une prudence lors des changements règlementaires afin de conserver un levier d'action en faveur du logement communautaires. Pour les projets résidentiels construits sur les terrains privés, le RIL revendique l'inclusion de 40% de logements communautaire,
- Prévoir des zones tampons autour des zones résidentielles pour assurer une meilleure qualité de vie,
- Favoriser la transition des zones d'emploi proches des zones résidentielles vers des filières prometteuses et qui présentent moins d'enjeux de cohabitation,
- Prévoir le développement des services et des activités complémentaires à l'usage résidentiel,
- Améliorer la desserte de transport actif et collectif, désenclaver le secteur et assurer sa reconnexion avec son environnement,
- Refuser la prolongation de Griffintown et du modèle de développement du centre-ville axé sur une densification extrême.

Le droit à un logement sûr, adéquat et accessible pour tout être humain est un droit fondamental et un devoir de solidarité pour l'ensemble de la société. Maintenant que la ville de Montréal est responsable du développement du logement social sur son territoire, nous demandons à la Ville :

- De se prévaloir de la Stratégie nationale sur le logement et jouer un rôle de premier plan pour que les terrains fédéraux sous la responsabilité de la SIC soient mobilisés pour le développement d'un milieu de vie complet et axé sur les besoins en logement communautaire,
- D'utiliser tous ses pouvoirs et ses leviers disponibles pour soutenir la communauté locale dans le développement d'un projet axé sur 100% de logements communautaires dans le bassin Peel,
- D'intervenir auprès du gouvernement du Québec pour qu'il procède à l'ajustement et la bonification du programme AccèsLogis afin qu'il puisse répondre adéquatement aux besoins en logements communautaires,
- D'intervenir auprès du gouvernement du Québec pour qu'il procède à des programmations pluriannuelles de logements communautaires,
- De miser, dans le développement du bassin Peel sur la formule du logement communautaire parce que :
 - C'est une formule qui se place en dehors de la logique du profit. Il permet ainsi de tempérer le marché immobilier, de restreindre les pressions inflationnistes et de jouer le rôle d'un régulateur important,
 - Il permet de construire un patrimoine collectif, non seulement pour les ménages en difficulté d'aujourd'hui, mais également pour les générations futures,
 - Il permet de dynamiser l'économie locale, non seulement parce qu'il participe à la création d'emploi, mais aussi parce que les économies de loyer réalisées par les ménages qui y vivent sont injectées dans

l'économie locale. En effet, selon une étude de la Société d'habitation du Québec pour chaque dollar versé à titre de subvention par la SHQ, 2,30 \$ sont injectés dans l'économie québécoise ⁽³⁾.

VI- Remerciements

La planification du secteur Bridge-Bonaventure offre une réelle opportunité pour repenser l'aménagement territorial de manière à mettre l'être humain et ses besoins fondamentaux au centre de toutes les interventions.

Nous Salons la Ville pour avoir lancer cet exercice de réflexion collective. Nous remercions l'OCPM pour l'organisation de ces consultations. Finalement, nous saluons le dévouement des citoyen.ne.s et des groupes communautaires de Pointe-Saint-Charles et nous félicitons leur ardeur et leur forte mobilisation pour la défenses des intérêts de notre communauté locale.

*(3) Étude sur les impacts sociaux des activités de la société d'habitation du Québec.
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022924.pdf>*