

SERVICES JURIDIQUES
communautaires

DE POINTE-SAINT-CHARLES
ET PETITE-BOURGOGNE

AVENIR DE GRIFFINTOWN : REMETTRE LES CITOYENNES ET LES CITOYENS
AU COEUR DU DÉVELOPPEMENT



Présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal
Dans le cadre de la consultation Avenir de Griffintown

17 août 2023



2533 rue du Centre, bureau 101, Montréal (Québec) H3K 1J9
tél: 514-933-8432 | téléc: 514-933-4381 | servicesjuridiques.org

INTRODUCTION

Notre organisme, les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, est un organisme communautaire à but non lucratif et un centre local d'aide juridique, sous le contrôle de la population locale. Nous sommes présentement le seul Centre local d'aide juridique au Québec. Notre équipe de travail se compose d'avocat.e.s et d'adjointes juridiques comme tout autre cabinet, mais nous avons également un poste dédié complètement au volet communautaire de notre organisme. La mission de notre organisme est d'œuvrer à la reconnaissance, la protection et la défense des droits économiques et sociaux pour les populations défavorisées. Nous œuvrons dans les quartiers montréalais de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne depuis plus de 50 ans. Notre organisme communautaire est par ailleurs voué à la défense collective des droits des personnes désavantagées économiquement. Nous prenons le temps de souligner ici que nous pratiquons en droit du logement depuis notre création. Depuis plus de 50 ans, nous représentons les locataires dans leurs litiges envers leurs propriétaires, qu'ils soient des propriétaires privés, l'Office municipal d'habitation de Montréal, des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif d'habitation, des promoteurs souhaitant convertir en condo, etc. Nous en voyons de toutes les couleurs, et nous sommes témoins des besoins criants en matière d'habitation. D'abord et avant tout, notre message est le suivant : le développement de tout secteur devrait se faire dans l'objectif premier de répondre aux besoins de la population du quartier.

Notre implication à Griffintown

À titre de Centre local d'aide juridique, notre secteur d'intervention inclut le secteur Griffintown. Notre secteur d'intervention étant défini par notre accréditation émis par la Commission des services juridiques de 1974, il inclut « la Pointe-Saint-Charles (délimitée par le canal Lachine, l'autoroute Bonaventure, la rue Bridge et le fleuve Saint-Laurent) et la Petite-Bourgogne (délimitée par le canal Lachine, la rue Atwater, la rue Saint-Antoine et la rue Peel) ». Notre expérience de défense des droits des personnes habitant dans ces secteurs de la ville nourrit notre réflexion, tant pour ce que nous souhaitons pour Griffintown, que pour ce qu'il faut absolument éviter.

Notre conseil d'administration est composé de 9 personnes, dont 6 citoyen.ne.s habitant dans Pointe-Saint-Charles ou à la Petite-Bourgogne (incluant Griffintown) et 1 représentant.e d'organismes communautaires provenant de chacun des 2 quartiers. Certains administrateurs de notre conseil d'administration sont résidents de ce que l'on appelle désormais le « Griffintown ». Notre organisme est également membre de la Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, une table de concertation qui dessert aussi le secteur de Griffintown et nous participons activement à son comité « Aménagement et milieu de vie ». L'opinion présentée dans ce mémoire est concertée avec celle contenue dans le mémoire déposé par la Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé. Les enjeux sont nombreux à Griffintown : manque d'accès aux services publics et communautaires, insuffisance d'espaces publics et de lieux de socialisation, transport en commun inadéquat, îlots de chaleur et vivre-ensemble difficile. Notre expérience à Griffintown démontre que

le développement qui a eu lieu dans ce secteur s'est fait en fonction des intérêts des promoteurs, avec peu de respect pour la communauté locale, et même pour les nouveaux résidents qui s'y sont installés.

1. LOGEMENT

Au moment de l'adoption du PPU Griffintown en 2013, il aurait été difficile d'envisager que Montréal allait emboîter le pas aux grandes villes canadiennes en termes d'accessibilité au logement. En 2023, le FRAPRU dénombre près de 500 ménages sans logement après le 1^{er} juillet, dont environ 115 à Montréal¹. À titre comparatif, en 2014, soit un an après le PPU, on en dénombrait une trentaine au Québec². Également, cela fait plusieurs années que nous réclamons 50 000 logements sociaux de plus au Québec, dont au moins 4000 dans le Sud-Ouest de Montréal³.

Avec le recul, nous constatons que le développement immobilier s'est déroulé en fonction des intérêts des promoteurs et continuera de le faire si des mesures structurantes ne sont pas adoptées rapidement. Sur la question des nouveaux développements immobiliers, l'Arrondissement, dans son Bilan de la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme Griffintown, conclut que :

« L'adoption du Règlement pour une métropole mixte en avril 2021 et les nombreuses modifications réglementaires apportées au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest assurent désormais l'obtention de ces gains [en matière de verdissement, gestion des matières résiduelles et stationnement] sans devoir nécessairement utiliser d'approche discrétionnaire (PPCMOI). De plus, il s'avère qu'aujourd'hui, cette procédure est lourde à porter pour l'appareil municipal et soulève plusieurs questionnements quant à la justification desdites dérogations de la part de la population. »⁴

Deux observations sont à faire à ce sujet. D'abord, nous partageons le constat de l'Arrondissement que l'autorisation via la procédure discrétionnaire pour les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a donné un levier de négociation aux promoteurs. Si cette approche est intéressante pour les promoteurs communautaires, nous jugeons qu'elle a donné trop de pouvoir aux promoteurs privés qui n'ont pas les intérêts de la population locale en tête.

¹ Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). « Communiqué : Bilan du 1er juillet 2023: Les problèmes ne s'arrêtent pas au lendemain du 1er juillet, prévient le FRAPRU » (4 juillet 2023), Montréal. En ligne : <<https://www.frapru.qc.ca/bilan1erjuillet2023/>>

² Andrea Lubeck. « Voici l'évolution du nombre de ménages sans logement au 1er juillet depuis 10 ans », (4 juillet 2023), 24 Heures, Montréal. En ligne : <<https://www.24heures.ca/2023/07/04/en-graphique-voici-levolution-du-nombre-de-menages-a-la-rue-depuis-10-ans>>.

³ P.O.P.I.R. – Comité logement. « Communiqué : Profitons des urnes pour dénoncer l'austérité! » (27 octobre 2015), Montréal. En ligne : <<https://popir.org/category/mobilisation/logement-social/>>.

⁴ Arrondissement du Sud-Ouest. « Bilan de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme secteur Griffintown ». Document de présentation pour l'OCPM, Montréal (mars 2023), p. 52.

Ensuite, l'arrivée du RMM en 2021 n'est à notre avis une solution suffisante pour rétablir une offre diversifiée en matière de logement. Effectivement, la règle du 20-20-20 est plus souvent qu'autrement contournée par les promoteurs, soit par la cession de terrains et d'immeubles à la ville ou par le paiement d'une compensation financière⁵. Également, la définition d'un logement abordable du règlement est problématique, car elle désigne simplement ces logements comme étant sous les prix du marché⁶. Cette définition perd tout son sens dans un contexte où les prix du marché sont artificiellement gonflés par la spéculation immobilière et une pénurie de logements.

En réponse à l'urgence du logement dans le Sud-Ouest et à Griffintown, nous appuyons les recommandations de la Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en Santé, soit :

RECOMMANDATIONS :

- Développer des services pour l'ensemble de la population, et avec une attention particulière pour la population à faible revenu
- Continuer à favoriser la construction de logements sociaux en vue d'obtenir un minimum de 15% à 20% de logements sociaux dans Griffintown
- Revoir les politiques provinciales et municipales afin de les rendre plus contraignantes en matière de livraison d'unités de logements sociaux

2. SERVICES DE PROXIMITÉ ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les statistiques démographiques de Griffintown nous confirment la présence d'une population bien nantie, avec une grande majorité de personnes âgées de 25 à 64 ans, de plus nombreux ménages composés de personnes seules ou de couples sans enfant, et d'un revenu moyen des ménages nettement plus élevé que dans le reste de l'arrondissement⁷. Les services et les commerces qui se sont installés dans le quartier sont accessibles à cette population, laissant derrière une nouvelle population défavorisée installée dans le quartier avec la construction de logements sociaux. En 2021, 15% de la population de Griffintown vivait sous le seuil de faible revenu⁸.

La récente consultation publique sur l'École et les équipements collectifs dans Griffintown décrit bien l'expérience des personnes moins nanties dans le quartier. On constate qu'il manque de lieux de socialisation accessibles autant à l'intérieur qu'à l'extérieur⁹. Les personnes moins nanties ne peuvent pas non plus fréquenter les commerces de proximité

⁵ Quentin Dufranne. « Logement social et abordable : où en est le Règlement pour une métropole mixte? ». (8 juillet 2023), Journal le Métro, Montréal. En ligne : <https://journalmetro.com/actualites/montreal/3109166/logement-social-et-abordable-ou-en-est-le-reglement-pour-une-metropole-mixte/>.

⁶ Ville de Montréal. *Règlement pour une métropole mixte*. Document explicatif- Version révisée novembre 2020, Montréal, p.21.

⁷ Arrondissement du Sud-Ouest. *Op cit.*, p.24-25.

⁸ Office de consultation publique de Montréal. « École et équipements collectifs dans Griffintown ». Rapport de consultation publique, Projet de règlement P-20-026, Montréal, le 9 mars 2021, p. 22.

⁹ *Ibid.*, p 23.

trop dispendieux, limitant considérablement leurs opportunités d'« habiter » leur propre quartier. On note d'ailleurs que les organismes communautaires desservant le secteur n'ont pas d'espace ni d'équipement à leur disposition pour animer des activités gratuites ou offrir des services.

Au niveau des services de proximité, il est impératif d'avoir une école et d'un endroit offrant des services de santé comme une clinique médicale ou un point de service du CLSC. La présence de services essentiels dans le secteur n'a pas été pensée en amont, et la population locale en paie présentement le prix, surtout la population vulnérable.

Ainsi, nous poursuivons notre appui à la Coalition de la Petite-Bourgogne :

RECOMMANDATIONS :

- Développer des services adaptés à proximité des logements sociaux
- Soutenir le mouvement collaboratif inter-coop et OSBL à Griffintown et dans la Petite-Bourgogne
- Favoriser le développement de services de proximité accessibles physiquement et financièrement
- Soutenir la mise en place d'un point de services de santé public dans Griffintown, particulièrement un point de service du CLSC et un accès à la médecine générale dans un établissement public ou un GMF, pouvant être localisé dans un immeuble commercial ou d'habitation
- Soutenir le développement des nouvelles places octroyées aux CPE pour répondre aux nouveaux besoins induits par l'augmentation de la population
- Soutenir l'agrandissement de l'école de la Petite-Bourgogne en priorité, et la construction d'une nouvelle école publique dans Griffintown
- Mise en œuvre d'initiatives visant le développement d'un système alimentaire local complet favorisant l'accès à des aliments abordables et sains
- Rendre disponibles des locaux pour les organismes communautaires; soutenir notamment la mise en place de locaux communautaires au sein du projet Convergence Griffintown
- Financer les organismes communautaires pour que ceux-ci développent des activités et services pour la population de Griffintown
- Développer des services publics de culture et loisir (ex : piscine, bibliothèque, etc.) en s'adressant en premier lieu aux populations moins bien nanties

3. AMÉNAGEMENT URBAIN ET RÉSILIENCE

Nous savons déjà depuis quelques années, grâce aux données de l'INSPQ, que le secteur est un îlot de chaleur impressionnant. Les aîné.e.s, les personnes souffrant de maladies chroniques, les personnes avec des problèmes de santé mentale, les personnes en situation d'itinérance et les personnes défavorisées économiquement sont les plus affectées par la chaleur accablante qui peut s'installer dans le quartier durant l'été. L'hiver, l'absence

d'arbres et la hauteur des bâtiments crée des corridors de vent impressionnants¹⁰. En effet, on a qu'à s'y promener pour constater à quel point le paysage de Griffintown tranche avec celui de la Petite-Bourgogne avoisinante. Le peu d'espaces communs entre les lieux d'habitation et les rues ressemblent davantage à un paysage en béton qu'aux espaces verts envisagés il y a dix ans. Le PPU Griffintown se voulait être une occasion de développer le secteur pour créer une communauté résiliente face à l'urgence climatique. À ce niveau, le tir est à rectifier.

La mobilité en transport actif et collectif doit aussi être améliorée. Les stations de métro George-Vanier et Lucien l'Allier sont éloignées, et même si des lignes d'autobus desservent les artères principales, leur passage n'est pas jugé assez fréquent en fonction des besoins de la population locale¹¹. Certaines rues, comme la rue des Bassins et la rue Ottawa, gagneraient à être mieux desservies. Également, l'arrivée du REM cause beaucoup de désagréments principalement en raison du bruit¹², problème reconnu par la CDPQ Infra. Il est important de prévoir des mesures de mitigation autant à Griffintown qu'à Pointe-Saint-Charles.

Toujours de concertation avec la Coalition de la Petite-Bourgogne, nous recommandons :

RECOMMANDATIONS :

- Prendre des mesures intensives pour protéger les personnes les plus vulnérables contre les effets des changements climatiques, particulièrement les effets des îlots de chaleur (climatisation, verdissement massif, ...)
- Aménager les espaces publics pour favoriser une appropriation par l'ensemble des résidents
- Continuer le développement du réseau d'autobus pour faciliter les déplacements vers les services et à l'intérieur du quartier, dont une ligne d'autobus reliant Griffintown à la station de métro George-Vanier
- Poursuivre l'arrimage du réseau public de transport avec les besoins des résidents des logements communautaires, dont le transport adapté.
- Implanter rapidement des mesures de mitigation du bruit à proximité du REM dans Griffintown

En conclusion, le PPU Griffintown doit être ajusté au contexte climatique économique et social actuel afin de mieux répondre aux besoins des personnes les plus vulnérables. Des années de laisser-aller rendent aujourd'hui nécessaire de mettre les bouchées doubles pour créer un milieu de vie mixte, équitable, accueillant, et pour créer un sentiment d'appartenance dans la communauté.

¹⁰ *Ibid.*, p. 25.

¹¹ *Ibid.*, p. 27.

¹² Alex Fontaine. « À Pointe-Saint-Charles, le bruit fait des mécontents ». (1^{er} août 2023), le Devoir, Montréal. En ligne : <<https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/795436/des-residents-de-pointe-saint-charles-protestent-contre-le-bruit-du-rem>>.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS :

1. Développer des services pour l'ensemble de la population, et avec une attention particulière pour la population à faible revenu
2. Continuer à favoriser la construction de logements sociaux en vue d'obtenir un minimum de 15% à 20% de logements sociaux dans Griffintown
3. Revoir les politiques provinciales et municipales afin de les rendre plus contraignantes en matière de livraison d'unités de logements sociaux.
4. Développer des services adaptés à proximité des logements sociaux
5. Soutenir le mouvement collaboratif inter-coop et OSBL à Griffintown et dans la Petite Bourgogne.
6. Favoriser le développement de services de proximité accessibles physiquement et financièrement
7. Soutenir la mise en place d'un point de services de santé public dans Griffintown, particulièrement un point de service du CLSC et un accès à la médecine générale dans un établissement public ou un GMF, pouvant être localisé dans un immeuble commercial ou d'habitation.
8. Soutenir le développement des nouvelles places octroyées aux CPE pour répondre aux nouveaux besoins induits par l'augmentation de la population.
9. Soutenir l'agrandissement de l'école de la Petite-Bourgogne en priorité, et la construction d'une nouvelle école publique dans Griffintown.
10. Mise en œuvre d'initiatives visant le développement d'un système alimentaire local complet favorisant l'accès à des alimentaires abordables et sains.
11. Rendre disponible des locaux pour les organismes communautaires ; soutenir notamment la mise en place de locaux communautaires au sein du projet Convergence Griffintown.
12. Financer les organismes communautaires pour que ceux-ci développent des activités et services pour la population de Griffintown
13. Développer des services publics de culture et loisir (ex : piscine, bibliothèque, etc.) en s'adressant en premier lieu aux populations moins bien nanties
14. Prendre des mesures intensives pour protéger les personnes les plus vulnérables contre les effets des changements climatiques, particulièrement les effets des îlots de chaleur (climatisation, verdissement massif, ...)
15. Aménager les espaces publics pour favoriser une appropriation par l'ensemble des résidents

16. Continuer le développement du réseau d'autobus pour faciliter les déplacements vers les services et à l'intérieur du quartier, dont une ligne d'autobus reliant Griffintown à la station de métro George-Vanier
17. Poursuivre l'arrimage du réseau public de transport avec les besoins des résidents des logements communautaires, dont le transport adapté.
18. Implanter rapidement des mesures de mitigation du bruit à proximité du REM dans Griffintown