

**Communication présentée à l'Office de consultation publique de Montréal  
dans le cadre de la consultation sur l'avenir de Griffintown**

**Par**

**Guillaume Cliche-Rivard, député de Saint-Henri–Sainte-Anne**



**ASSEMBLÉE  
NATIONALE  
DU QUÉBEC**

**2 août 2023**

## INTRODUCTION

Le bilan du Plan particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown constitue une occasion unique de tirer des conclusions sur le développement du secteur ces dix dernières années, mais aussi de prendre les engagements nécessaires à la réalisation d'objectifs clés, notamment la construction d'une école primaire dans le secteur et l'accentuation de l'offre en logements sociaux et abordables dans cette partie de la ville.

En tant qu'élu à l'Assemblée nationale du Québec sur le territoire de Griffintown, je dépose ainsi la présente communication à l'OCPM relativement aux enjeux de l'éducation et du logement. Je ne me positionnerai donc pas sur la question des limites de hauteur du Plan d'urbanisme ou du Règlement sur les projets particuliers (PPCMOI).

### École primaire à Griffintown

Le PPU du secteur Griffintown de mai 2013, déposé il y a plus de 10 ans, avait pour objectif de « *solliciter la collaboration des commissions scolaires de Montréal afin d'établir les conditions requises pour l'implantation d'une école primaire dans le secteur Griffintown* ». Le sujet avait également fait l'objet d'un rapport complet de l'OCPM en mars 2021, projet qui fut malheureusement plus tard abandonné. Évidemment, entre temps et depuis, de nombreuses rencontres et discussions ont eu lieu sur le sujet, mais en vain. Ainsi, malheureusement, force est de constater qu'encore à ce jour, non seulement ladite école n'a pas encore vu le jour, mais que l'annonce officielle, ne serait-ce que de son emplacement, n'a pas encore été faite.

L'objectif de la présente communication est de réitérer l'importance pour les familles de Griffintown de pouvoir compter sur une école primaire dans leur quartier, qui doit demeurer à échelle humaine et doit permettre la mise en place des services essentiels à l'épanouissement de sa population. Dans ce cadre, il nous est important de souligner l'importante mobilisation citoyenne, notamment du groupe de parents *Pour une école primaire à Griffintown*, qui accentue de plus en plus la pression auprès des élus et acteurs de notre communauté. Deux campagnes électorales actives sur le terrain lors des derniers mois et mes centaines de rencontres avec les citoyens et citoyennes dans ce contexte, me permettent également d'affirmer sans contredit que la non-réalisation de cet objectif du PPU de 2013 demeure un irritant majeur auprès de la population du secteur.

Nous estimons que l'avenir de Griffintown passe par le succès d'un tel projet, d'où la pertinence d'ancrer ce débat au cœur des consultations publiques sur le bilan et sur l'avenir du quartier. En effet, un secteur aussi névralgique et central de la ville ne pourra se développer et y attirer des familles s'il ne peut pas compter rapidement sur la mise en place d'une école de proximité. L'échec actuel explique, certainement en partie, pourquoi la proportion de ménages de personnes seules y vivant est plus élevée dans le secteur (54 %) que dans le reste de l'Arrondissement (44 %). Le rapport de l'OCPM devra donc contenir des recommandations et des objectifs précis à court terme relatifs à la mise en place de ce projet.

Nous comprenons que la mise en place d'une école primaire nécessite la collaboration de plusieurs acteurs, notamment du Centre de service scolaire de Montréal, de l'Arrondissement du Sud-Ouest, du ministère de l'Éducation et plus encore. L'objectif ici n'est pas de chercher des explications sur les délais du projet, mais plutôt de réaffirmer qu'une solution négociée et qu'une posture de compromis est essentielle à la réussite d'un tel projet. En effet, l'heure est à la prise de solutions. Au niveau provincial, soulignons que le ministère de l'Éducation et le financement devront être au rendez-vous rapidement une fois le projet prêt à être lancé.

Finalement, nous espérons que d'importantes leçons seront tirées de l'incapacité à réussir à matérialiser un tel projet en moins d'une décennie. En effet, le développement futur du quartier Bridge-Bonaventure, qui a fait l'objet d'une consultation à l'OCPM très récemment, doit tout de suite prévoir une feuille de route en amont contournant les obstacles affrontés dans le dossier de l'école primaire de Griffintown. Nous espérons qu'à tout le moins, ces difficultés auront permis une prise de conscience et de réflexion nécessaires.

### **Accentuation de l'offre en logements sociaux et abordables**

D'abord, rappelons que la présente consultation s'opère dans un contexte de profonde crise du logement au Québec et à Montréal, se traduisant tant en pénurie de logements qu'en inaccessibilité financière de ceux-ci. Nous estimons que le présent rapport de l'OCPM devra contenir des recommandations et objectifs clairs afin que Griffintown fasse partie de la solution à ce problème, alors que les coûts d'habitation mensuels moyens y sont plus élevés qu'ailleurs dans l'arrondissement.

Actuellement, dans le Grand Montréal, plus du quart des ménages locataires (230 000 ménages) consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger. L'effritement de l'accessibilité financière des logements a également été constaté dans l'étude menée par Steve Pomeroy du Centre for Urban Research and Education (CURE) de l'Université Carleton qui mesurait la perte entre 2016 et 2021 de plus de 90 000 unités de logement ayant un loyer mensuel inférieur à 750 \$. Les logements hors du marché spéculatif de type coopérative, OBNL ou HLM, représentent à peine plus de 5 % du parc locatif du Grand Montréal, soit 32 451 unités de logement. En ce moment, 24 000 ménages sur l'île de Montréal sont inscrits sur les listes d'admissibilité pour obtenir un logement social et le délai d'attente est de plusieurs années. Griffintown n'échappe pas à cette logique et il faudra absolument favoriser davantage la construction de logement social et abordable dans ce quartier. C'est dans ce contexte que se situe la présente communication.

Bien que nous saluions le fait qu'« *en date de mars 2023, les ententes relatives à la réalisation de logements sociaux et communautaires en vertu de la Stratégie d'inclusion ainsi que du RMM ont permis de réaliser 684 logements sociaux et communautaires dans le secteur du PPU Griffintown* », force est de constater que plusieurs promoteurs préfèrent payer ce qui peut s'apparenter à des « pénalités financières » plutôt que de rencontrer les exigences relatives à la construction de logement social ou à la cession de terrains.<sup>1</sup> En effet, la Ville de Montréal annonce avoir encaissé près de 3 M\$ en garanties financières pour non-respect d'engagements, ce qui est louable, mais il demeure difficile de se réjouir d'un tel contournement par certains prometteurs, et ce, alors que s'effrite et se volatilise du même coup un nombre important d'unités devant être destinés au logement social. S'il est certain que ces sommes amassées permettent le déploiement et le financement de projets novateurs et importants par la Ville en matière de logement, force est de constater que les pénalités n'ont pas toujours eu le plein effet escompté.

Les stratégies mises en place par la Ville doivent être saluées, mais il faudra certainement réfléchir à davantage de moyens afin d'assurer la construction de logements sociaux et cela ne pourra pas se faire sans la participation active et financière du Gouvernement du Québec. Le rapport de l'OCPM devra donc prévoir des recommandations et des objectifs clairs, ainsi que

---

<sup>1</sup> Montréal — Service de l'habitation, État de la situation du logement social et communautaire ainsi que les logements abordables sur le territoire du PPU Griffintown depuis son adoption, mars 2023.

des moyens, pour assurer l'accentuation de l'offre en logements sociaux et abordables dans Griffintown.

Concrètement, c'est en développant une quantité importante de logements à l'abri du marché spéculatif qu'une véritable pression à la baisse sur l'ensemble du marché locatif pourra s'exercer. De surcroît, la construction d'unités hors marché spéculatif en garantit l'accessibilité à perpétuité. Après des décennies de désengagement de l'État dans le financement de logements sociaux et communautaires, nous devons aux générations futures d'accroître substantiellement le parc de logements à l'abri de la spéculation financière.

## **CONCLUSION**

Par le présent mémoire, nous souhaitons saluer le travail de réflexion et de consultation. Nous saluons le travail de la Ville de Montréal et de l'ensemble des groupes de la société civile qui se sont mobilisés pour présenter leur vision de développement pour ce secteur névralgique de la métropole.