

Bridge-Bonaventure : un développement en réponse aux besoins de la population,
pas pour les intérêts des promoteurs et/ou l'augmentation des revenus de taxes de la ville.

SOPHIE THIÉBAUT

CITOYENNE RÉSIDENTE DE POINTE-SAINT-CHARLES

JUIN 2023



Introduction

Non, pas un corridor d'ultra densité

Les derniers grands espaces publics de Montréal : 300 hectares. **60% public**

Terrain du bassin Wellington (fédéral) : 900 000 pi²

Pour répondre à des besoins collectifs : crise du logement.

Moi, résidente depuis 5 ans dans la Pointe, 21 ans dans le Sud-Ouest

Ex conseillère d'arrondissement (2009-2021)

Ex candidate aux élections fédérales (2019, 2021).



Le Sud-Ouest en cours de gentrification :

Années de recensement	2006	2011	2016	2021
Nombre de résidents	69 860 (+5,1% par rapport à 2001)	71 546 (+2,4 % par rapport à 2006)	78 150 (+9,2% par rapport à 2011)	84 553 (+ 8,2 % par rapport à 2016)
% de locataires	77 %	68,5 %	65,8 %	66 %
% de ménages sous le seuil de faible revenu	46 %	32,7 %	26,8 %	Donnée pas encore disponible
% de personnes non diplômés	27 %	24,3 %	18,6 %	Donnée pas encore disponible
% des ménages dont le revenu annuel est sous 70 000\$	83,4 %	76,4 %	67,4 %	53,4 %
% des ménages dont le revenu annuel est supérieur à 100 000\$	6,6%	10 %	18 %	30,5%

Définition de la gentrification :

« Arrivée progressive et importante en nombre de nouveaux ménages, plus fortunés, qui vient bouleverser les populations moins favorisées et souvent âgées, traditionnellement installées dans des secteurs populaires.

Phénomène sociologique s'inscrit dans le temps et la conclusion irréversible reste le départ des plus pauvres, incapables de suivre la hausse des loyers.


La hausse des valeurs résidentielles a pour cause la réhabilitation des bâtiments et du quartier (immeubles, sol), ce qui entraîne des hausses de loyer et conséquemment, le déplacement des ménages à moindre revenu.

Pas uniquement l'arrivée d'une population plus fortunée mais aussi d'une revalorisation foncière des quartiers centraux des grandes villes causée par l'arrivée de capitaux liée à une revitalisation post industrielle. »

D'après POPIR comité logement, 2003.



Répondre à la crise, aux **besoins** par des logements réellement abordables :

- **3 685** ménages du Sud-Ouest engouffrent plus de 50% de leur budget pour se loger (en 2018).
 - Étude sur Pointe-Saint-Charles (RIL, 2021) :
 - **condos = 85 % des nouvelles constructions** depuis l'an 2000
 - + 15% d'unifamiliales en rangée (augmentation du prix d'une unifamiliale = + 474%!)
 - **Condos = 36,9 %** des logements comparativement à **29.5% = logements sociaux et communautaires.**
- 

Besoins circonscription fédérale de Ville-Marie/Sud-Ouest/île-des-sœurs en 2019 :

Besoins en logement dans ce secteur :

	Montréal	Pointe-Saint-Charles	Saint-Henri	Petite-Bourogne	Griffintown	Peter Mc-Gill	Vieux Montréal
Locataires	65,6 %	63 %				77,4%	
+ 30% revenu du ménage		29,2 %	33 %	19,2 %	33,1 %	62 %	34 %
Nbre ménages locataires + 30%	164 800	1 520				9 733	668
Sous seuil faible revenu	22,8 %	28 %	25 %	37,5 %		42,3 %	14 %

Mars 22: orientations de la Ville **3800 unités** dont 20% de logement subventionné.

Juin 2022 : proposition médiatisée de Devimco/Groupe Mach/Broccolini/Coprim.

Près de **8000 unités** : crise du logement résolue par création d'unités.

Pour qui la ville ?



Revenus de la taxe foncière :

Texte de Ève-Line Couturier et Louis Gaudreau (2015) :


En 2012, taxe foncière = **97,4 % des sources fiscales des municipalités canadiennes** comparativement à 51,8 % pour les villes françaises.

L'ensemble des **municipalités du Québec** réunies, l'impôt foncier = **56.3 % des revenus**.

Ville de **Montréal**, le revenu foncier = **70 %** de l'ensemble des revenus.

Intérêt fiscal des immeubles en condominiums (plutôt que locatifs).

Intérêts financiers pour l'arrondissement :

- Permis (1% de la valeur du projet)
 - Occupation du domaine public pendant les travaux
 - Modifications de la réglementation.
- 

Étude de John Bradley (2010 et 2014) sur la capacité financière des ménages à acheter les unités privés :

En 2010, les unités les moins chers = 161 000\$, il fallait aux ménages locataires un revenu annuel d'un minimum de 54 000\$ et 8 100\$ d'acompte. Selon les statistiques de 2009, un minimum de **76 % des ménages locataires du Sud-Ouest n'avait pas les moyens nécessaires.**

En 2014, pour envisager acheter un logement de deux chambres à coucher de 74 m² (800 pi²) = 254 372\$, il fallait un revenu annuel brut de 65 000 \$. Seulement **28% des ménages montréalais pouvait se le permettre.**

Seulement **16% de ménages locataires.**

Recensement de 2016, **67,4 %** de tous les ménages de l'arrondissement était toujours **sous la barre de ce 70 000 \$** de revenu annuel en 2018, et même **53,4 % selon les données de 2021.**

Points positifs du Plan directeur de la Ville :

Orientations en faveur de la **protection du patrimoine**,

Orientations pour le **verdissement**, **l'accès aux berges**, la **priorité au transport actif et collectif**.

Ajout de **connexions avec le quartier habité**: le prolongement de la rue du Centre jusqu'au bassin Peel, la passerelle du parc Marguerite-Bourgeoys vers le fleuve Saint-Laurent, le pont tournant pour traverser le Canal de Lachine.

Protection annoncée des emplois dans le **Triangle Nord** Pointe-Saint-Charles ou la **création du Quartier des artisans**.



Pouvoir du zonage :

Bridge Bonaventure = secteur d'emploi depuis 1964.

Exemples : 4700 St Ambroise. Terrain racheté **14,5 M \$**, soit **1 590 \$/m²**

1300-1304 rue Saint-Patrick, dans le triangle industriel au nord-est du secteur Bridge. Terrain, éventuellement situé en face d'une station supplémentaire de REM, vendu en 2018, **7, 28 M \$**, soit **3 394 \$/m²**.

Apriori positif à modifier la réglementation, de l'emploi au résidentiel.

La **consolidation des zones emploi/institutionnel** à assurer dans **règlement 280 ET au Plan d'urbanisme**.



LE JOURNAL DE MONTRÉAL

ARGENT IMMOBILIER

Devimco allonge près de 60 M\$ pour un terrain près du futur stade

La société immobilière a payé plus de dix fois la valeur au rôle d'évaluation

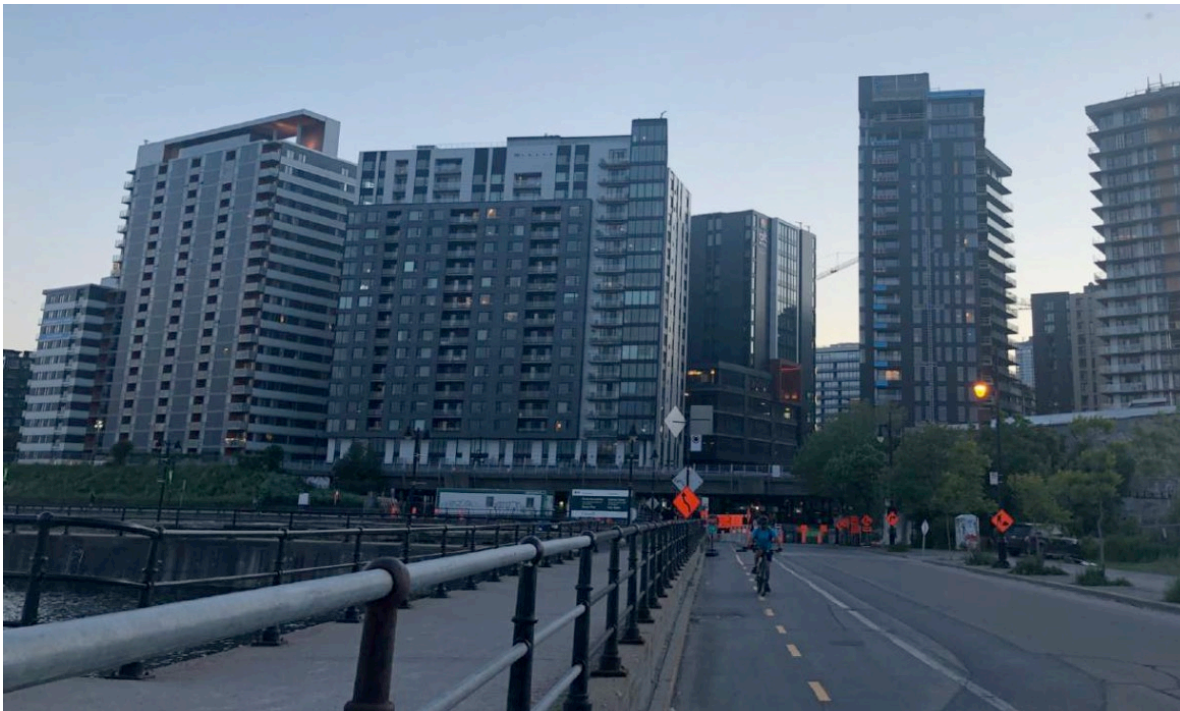
PARTAGEZ SUR FACEBOOK PARTAGEZ SUR TWITTER AUTRES



ACTUALITÉ
QUÉBEC 2022
UKRAINE
ENQUÊTES
ARGENT
SPORTS
WEEKEND
SPECTACLES
MONDE
OPINIONS
PERSPECTIVE
JIM
EN 5 MINUTES
ÉVASION
GUIDE DE L'AUTO
PORTE-MONNAIE
MAISON EXTRA
Hublo
EN DIRECT

https://www.journaldemontreal.com/2021/12/09/pres-de-60m-pour-ce-lot-pres-du-futur-stade?fbclid=IwAR2D40KCxnZTuISuIR_Dcw-RAeciZqsu8BQNnXZ5zr1fIFz1_LDXbe2S64A

Planification de services publics:



Chung Jenni, Manuela Parra-Lokhorst, and Kimberly Salt. Griffintown: A Livable Neighbourhood for All? June 30th, 2021

Exemple de Griffintown :

- de 755 à 5 700 personnes entre 2006 et 2016
= + **655 %**

- 10 000 pers. en 2021.

Potentiel d'accueil de 25 000 résidents (oct. 2018)

(= 24 000 hab/km², le double de densité du Plateau Mont-Royal, le plus peuplé de MTI, avec 12 400 hab/km²).

- Quartier 15 mn


- Manque de services publics (services de **santé**, **bibliothèque**, espace **communautaire** intérieur permanent...)

Jan Gehl, architecte danois

Pour des villes à échelle humaine publié en français en 2012

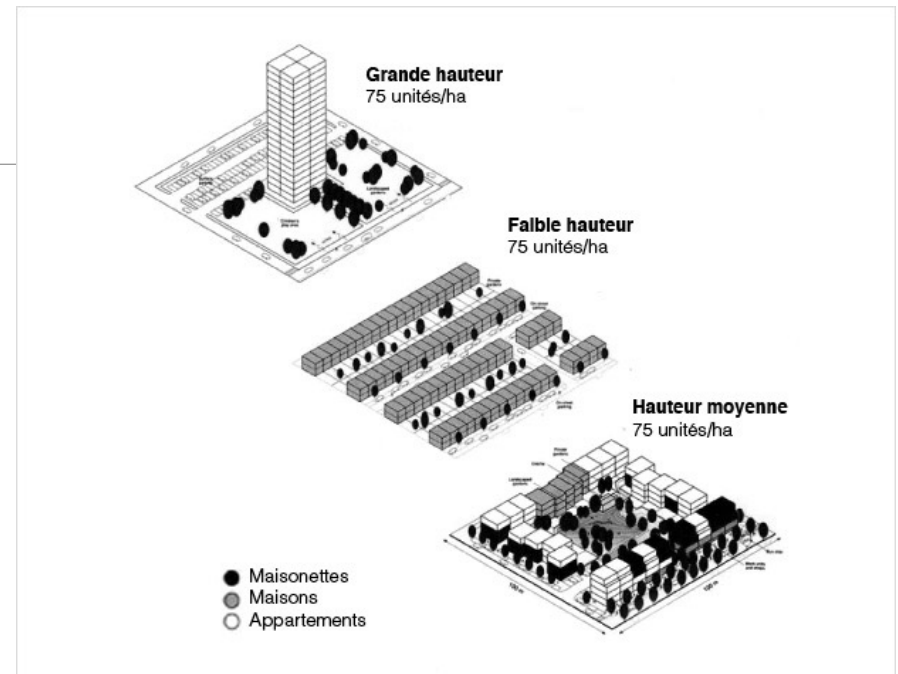
« La communication entre l'immeuble et la rue n'est possible que jusqu'au quatrième étage. (...) Dans un immeuble élevé, la communication avec l'environnement immédiat est excellente aux deux étages du bas (rez-de chaussée et premier), et passable aux deuxième, troisième et quatrième étage. De ces niveaux, on peut observer et suivre ce qui se passe dans la rue (...).

« à partir du cinquième étage, la situation change radicalement. Les détails deviennent imperceptibles, et on ne peut ni reconnaître les personnes se trouvant dans la rue ni communiquer avec elles. À cette hauteur, bureaux, logements devraient relever du contrôle de la circulation aérienne. En tout état de cause, ceux-ci ne font plus partie de la ville » (p.53-54).



Densité :

Densité en hauteur pour **dégager de l'espace au sol**... où, dans le cas de Griffintown, on est venu construire le logement subventionné.



<http://www.imaginerlequebecautrement.org/albums-photo/densit%C3%A9/densit%C3%A9/>

Où sont prévues les unifamiliales ?

Automne 2019 : rénovictions pour cause de fusions ou de divisions de logements dans un même immeuble.

Sud-Ouest = 40 000 logements privés dont 22 240 dans des bâtiments de 5 étages et moins.

2452 unifamiliales = seulement 6,13 %

Modifications à la réglementation d'urbanisme pour empêcher la réduction et division dans les bâtiments de 3 logements et plus.

Duplex non protégés.



Responsabilités du municipal :

Orientations de développement (planification, zonage).

Aménagement du territoire (infrastructures souterraines, investissements selon ses responsabilités : bibliothèque, sports...)

Acquisition (ou pas) de **réserves de terrains** à usage public (notamment pour logements subventionnés).

Ouverture éventuelle aux **modifications à la réglementation**.

Protection (ou pas) **des logements locatifs** (transformation en copropriétés, en unifamiliales; démolitions...)



Le consortium de promoteurs souhaiterait investir dans des services publics ?

« Le développement multifonctionnel et mixte proposé inclut l'aménagement de 1 400 logements familiaux, de 20% de logements sociaux et abordables, la **création d'un pôle civique** pouvant intégrer une école publique et d'autres services communautaires, éducatifs et sportifs pour notamment les familles. » (mai 2022)

« l'aménagement de 1,400 logements familiaux, de 20% de logements sociaux et abordables, la **création d'un pôle civique** pouvant intégrer une école publique, sans oublier l'intégration de fonctions commerciale et bureau ». (juin 23)



Conclusion :

- **La résidentialisation** de ce secteur d'emploi se justifie **pour accroître le développement de logement économiquement abordable**, selon la capacité de payer des ménages montréalais. Ce dont nous avons besoin, c'est de logement social et communautaire.
- Des **terrains publics doivent être utilisés à des fins publics**, l'application du Règlement pour une métropole mixte (20/20/20) est insuffisante. Je souhaite que la ville reconnaisse le statut particulier des espaces actuellement sous la responsabilité de la SIC.
- Si il devait y avoir du développement logement privé, la réglementation devrait prévoir des espaces pour des **unifamiliales, en rangée**, c'est ce qui permettrait de maximiser l'espace au sol. Et/ou protéger drastiquement les duplex des quartiers limitrophes.
- Les **services publics** doivent être **planifiés par les urbanistes de la ville**, il s'agit d'une responsabilité publique. Leur **financement** doit être prévu d'avance, et coordonné avec les paliers de gouvernement (services de santé, garderies...)
- Les secteurs d'emploi et institutionnels doivent être zonés pour cet usage au Plan d'urbanisme ET au règlement local.

Enjeu de circulation non réglé (25 000 véhicules/jour via pont Victoria)

Bibliographie

- **Action Gardien et Réseau Information Logement de Pointe-Saint-Charles, Évelyne Lemaire et Viviana Riwilis** : « Étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles ». 2013. <https://www.espacesendisparition.org/documentation/>
- **Action Gardien et Réseau Information Logement de Pointe-Saint-Charles, Hassan El Asri (RIL) et Arnaud Chauvet (RIL)** : «Portrait de l'habitation à Pointe-Saint-Charles ». Avril 2021. <https://www.rilpsc.org/publications/etudes/>
- **Beudet, Gérard** : « OCPM sur Griffintown ». Février 2012. <https://www.youtube.com/watch?v=nEv7lrWZ2cw>
- **Bradley, John** : « Capacité d'achat dans la Pointe et le Sud-Ouest ». 29 mars 2010.
- **Bradley, John** : « Calcul capacité d'achat ». 14 avril 2014.
- **Canada** : « Stratégie nationale sur le logement du Canada. Un chez soi d'abord ». 2017. <https://www.chezsoidabord.ca/fr/questce-que-la-strategie>
- **Couturier Éve-Lyne et Louis Gaudreau** : « Fiscalité municipale, peut-on faire mieux ? » IRIS Institut de Recherche et d'Information Socio-économique. Janvier 2015.
- **Gehl, Jan** : « Pour des villes à échelle humaine », Éditions Écosociété. 2012.

- **JBC Média** : « Immobilier commercial ». Volume 12, numéro 11, février-mars 2019.
 - **Jolicoeur, Martin** : « Devimco allonge près de 60 M\$ pour un terrain proche du futur stade ». Journal de Montréal. 9 décembre 2021.
https://www.journaldemontreal.com/2021/12/09/pres-de-60m-pour-ce-lot-pres-du-futur-stade?fbclid=IwAR2D40KCxnZTuISuIR_Dcw-RAeciZqsu8BQNnXZ5zr1fIFz1_LDXbe2S64A
 - **POPIR Comité logement, Marc-André Houle** : « La gentrification dans le Sud-Ouest, un combat sans compromis ». Mars 2003.
 - **Projet Montréal** : « Le quartier Griffintown réincarné ». Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal. Février 2012.
 - **Ville de Montréal** : « Programme Particulier d'Urbanisme, secteur Griffintown ». Mai 2013.
https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20GRIFFINTOWN%20%20MARI%202013.PDF
 - **Consortium de promoteurs** : <https://www.visionbridgebonaventure.com/>
- 