



Mémoire du Regroupement Information Logement



Déposé à l'Office de Consultation Publique de la Ville de Montréal
dans le cadre des consultations sur le Plan directeur de mise en
valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

Montréal 8 juin 2023

Notre organisation

Le Regroupement Information Logement (RIL) est le Comité logement du quartier Pointe-Saint-Charles. C'est un organisme à but non lucratif qui se base complètement sur le leadership citoyen local. Il est ainsi profondément ancré dans son milieu. Le RIL est membre actif de la CDC Action-Gardien. De plus, il siège sur les conseils d'administration du GRT Bâtir son Quartier ainsi que de six OBNL d'habitation communautaire du quartier. L'organisme œuvre depuis 1979 à l'amélioration des conditions de vie et de logement par une approche de prise en charge collective portée par les citoyen.nes du quartier et axée sur la défense des droits des locataires, l'éducation populaire, la mobilisation ainsi que la promotion et le développement du logement communautaire. Au fil des ans le RIL a développé une véritable expertise dans l'aménagement urbain et la réalisation de projets de logements communautaires. De manière plus détaillée, notre travail se décline en ces quatre principaux axes :

1- La 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- L'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- La Mobilisation sociale et la 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- La promotion et le soutien du logement social

Il regroupe les requérant.e.s en attente d'un logement communautaire dans le quartier et fait avec eux et elles 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 Coopératives d'habitation dans le quartier. À ce jour, la liste du Projet Saint-Charles regroupe 1100 ménages, tous en attente d'un logement social dans le quartier. Un fait à noter est que 80% de ces 1100 ménages ont un revenu inférieur à 30 000\$ par année. Considérant les prix actuels du marché locatif privé, il s'agit d'une population qui n'est pas desservie par les développements immobiliers privés.

Pointe-Saint-Charles, Le Sud-Ouest et la Ville de Montréal, un état des lieux

Le travail que l'on fait au quotidien nous place en plein cœur de la situation du logement à Montréal. À chaque jour, c'est d'horribles histoires d'hommes et de femmes qui vivent des situations de mal logement qui nous sont témoignées. Reprises frauduleuses de logement, évictions forcées, harcèlement, violences, les locataires sont soumis.es à un débalancement du pouvoir qui met continuellement à risque leur droit au logement.

Les problèmes qui rongent notre tissu social sont profonds, depuis maintenant une vingtaine d'années, le logement est en crise à Montréal. La crise du logement que nous vivons est plus qu'un état de crise. Une crise est quelque chose de momentané, de passager. Parler de crise, c'est ignorer les actions qui sont volontairement entreprises pour provoquer le problème. Nous choisissons de problématiser les enjeux de logement en spécifiant le rôle actif des parties prenantes dans l'organisation sociale du modèle de l'habitation canadien et dans le façonnement du marché locatif

montréalais. Soit les promoteurs immobiliers privés et les décideurs publics. Loin d'être soumis à une vulgaire main invisible, ni le fruit d'un imaginaire rapport d'équilibre entre l'offre et la demande, le marché locatif est dirigé par la classe propriétaire et la promotion immobilière.

Dans les quelques dernières années, nous avons connu les conséquences de laisser libre court à la promotion immobilière financiarisée. Que ce soit au niveau de la construction neuve, de l'achat d'immeuble locatif existant ou encore de la conversion immobilière, nous reconnaissons en cela le principal responsable à la *crise* dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui. Ce laisser-aller, cet encouragement même, de la part des décideurs publics de tous les niveaux de gouvernement, aura permis de rapprocher la Ville de Montréal des autres métropoles canadiennes en termes d'inabondabilité des logements, d'augmentation de l'itinérance, de déplacement des populations, d'effritement du tissu social et des effets sur la santé des populations urbaines. Dans Pointe-Saint-Charles, entre 2011 et 2021, les loyers ont augmenté de 50%¹. Il est aujourd'hui impossible, pour une famille de notre quartier, de trouver un logement de 2 chambres sous la barre des 1500\$/mois. Alors que 41.7% des personnes de 65 ans et plus, dans le quartier, vivent sous le seuil de faible revenu et près de la moitié (48.5%) des personnes de plus de 15 ans ont un revenu en-dessous de 40 000\$/année, il est impossible pour une part importante des résident.es du quartier de pouvoir d'y trouver un logis qui leur serait réellement abordable.² Cette situation fait en sorte que présentement, à Pointe-Saint-Charles, 32% des locataires n'ayant pas de subvention au logement paient plus de 30% de leurs revenus pour y habiter. Cette situation dans laquelle les locataires et mal-logé.es du quartier se retrouvent profite à la classe propriétaire, à la promotion immobilière ainsi qu'aux investisseurs immobiliers.

Les récents développements immobiliers dans le quartier n'auront pas été de grand aide à cet égard. Dans les dix dernières années, le quartier a connu une augmentation populationnelle de 1300 nouveaux résidents. Cela s'est traduit, dans les 5 dernières années, en une augmentation de 0.8% du nombre de ménages locataires et de 10.4% de ménages propriétaires. Ces nouveaux habitants se sont presque exclusivement installés aux abords du Canal Lachine. Conséquence de ces nouveaux développements, les condominiums représentent maintenant 27% des unités d'habitation du quartier, comparativement à la moyenne montréalaise de 21%.

¹ Recensement populationnel 2021, Statistique Canada

² Recensement populationnel 2021, Statistique Canada

Le Projet-Saint-Charles, l'expression du mal-logement à Pointe-Saint-Charles, de la mobilisation du quartier et de la nécessité d'un important chantier de logements sociaux à Pointe-Saint-Charles

C'est dans ce contexte que les efforts de mobilisation et d'organisation autonome des locataires et mal-logé.es du quartier autour du Projet-Saint-Charles prend tout son sens. Impliqué.es depuis plus de quarante ans, à tous les niveaux, dans le développement de logements communautaires, les membres du Projet-Saint-Charles expriment une volonté affirmée que le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure serve aux intérêts des locataires et mal-logé.es du quartier en y construisant un important chantier de logements sociaux et communautaires. De plus, ils ne veulent pas voir *Griffintown traverser le Canal ni vivre entourer d'immenses tours de condo près desquelles nous ne nous sentons pas les bienvenus.es.*

Au Projet-Saint-Charles, nous sommes aujourd'hui plus de 1100 ménages membres, comptant ainsi plus de 2000 personnes. Nous continuons de grandir à la hauteur de plus de 30 nouveaux ménages membres mensuellement, signe des criants besoins du quartier et des quartiers environnants. Contrairement aux développements immobiliers privés, dont aucun besoin n'est exprimé, étudié, cité ou même remarqué, les développements immobiliers communautaires sont espérés parce qu'ils répondent à des besoins matériels réels, se loger et vivre dans un environnement sécuritaire, accueillant et ouvert.

Pour être aligné avec son désirs, que nous partageons, de **garder les familles sur l'île**, la Ville de Montréal devrait définitivement faire davantage de place au développement de logements communautaires. Il s'agit du seul type d'habitation développant encore aujourd'hui de grands logements et les réservant aux grandes familles. Il est aussi urgent de **développer une offre de petits logements abordables pour les personnes vieillissantes**. Comme nous l'avons vu précédemment, Une part importante des personnes âgées du quartier vit avec des très faibles revenus et ont urgemment besoin de nouvelles habitations, sur le même modèle que l'OBNL Cité des Bâtitseurs, qui répondent à leurs besoins en termes financiers et de type de milieu de vie. En sommes, nous souhaitons rappeler que **le développement urbain doit se faire par et pour les résident.es.**

Le secteur Bridge-Bonaventure

Le secteur Bridge-Bonaventure est principalement composé de secteurs d'emploi et industriels en fonction, notamment aux abords des rue Bridge, Mill ainsi que le long des rues Marc Cantin et Carrie Derick. Néanmoins, ce grand secteur qui représente près de la moitié de la superficie du quartier de Pointe-Saint-Charles comporte de nombreuses friches industrielles dont une part importante est ciblée à des fins de réaménagement et de résidentialisation. La résidentialisation des friches industrielles urbaines est un phénomène majeur dans l'ensemble des grandes villes canadiennes. L'augmentation constante de la population crée un effet sur l'occupation de l'espace et les Villes se retrouvent à devoir choisir entre l'étalement ou la conversion de zone industrielle et leur développement hautement densifié. Ce processus entraîne la promotion immobilière à s'intéresser grandement à ces sites, qu'ils soient privés ou publics, afin de les acquérir à bas prix et de maximiser, par la suite, leur rentabilité. L'exemple du récent achat, le 12 novembre 2021, par Devimco du site de Ray-Mont Logistique à l'angle des rues Bridge et Wellington, à la hauteur de 59 883 078\$, est un exemple clair de cette logique qui embarque la financiarisation immobilière au poste de commandement du développement urbain. Soutenu par des fonds d'investissement, des acteurs de la promotion immobilière s'accaparent spéculativement des friches industrielles et prennent part aux débats publics afin de rentabiliser au maximum leurs activités de promotion immobilière. La Ville ne doit pas se développer en fonction de la promotion immobilière et des retours sur investissement attendus par leurs créanciers mais plutôt par les populations qui vivent au quotidien le territoire.

Ne pas répéter Griffintown

L'expérience des récents développements à Griffintown depuis 2016, notamment dans le sous-secteur des Bassins du Nouveaux Havres, démontre clairement que le logement communautaire amène et conserve ses familles, contrairement aux développements privés de condominiums. Pour le sous-secteur des Bassins du Nouveaux Havres, les familles vivent exclusivement dans la Coopérative des Bassins du Havre, dans les OBNL Habitation 21 et 22 ainsi que dans le développement d'Accès-Condo promu par la SHDM. Tous les développements privés environnant s'étant plutôt construit sous le mode *gros bâtiment, petit condo*. Des études faites entre 2016 et

2020 démontrent que 30% des achats de condo dans Griffintown ont été fait par des investisseurs.³ Une statistique qui ne surprend guère mais qui démontre une tendance qui s’inscrit dans le modèle de développement privés promût par la promotion immobilière financiarisée.

Nos recommandations

Afin de réussir un redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure qui réponde adéquatement aux besoins exprimés par les ménages locataires et mal-logés de Pointe-Saint-Charles, de l’Arrondissement Le Sud-Ouest ainsi que de l’ensemble de la Ville de Montréal, nous nous appuyons sur les quatre principes suivants afin de nous guider dans le développement d’un milieu de vie résidentiel aux abords du Bassin Wellington ;

- 1- Développer sur les terrains publics un vaste chantier de logements sociaux et communautaire, pour répondre à une diversité de besoins de ménages du quartier et montréalais.
- 2- Sur les terrains privés, exiger un minimum de 40 % de logements hors marché, sur site.
- 3- Préserver les terrains publics hors du marché spéculatif de façon pérenne, par le biais d’une fiducie ou d’une emphytéose.
- 4- Développer un milieu de vie à échelle humaine.

En ce qui a trait à l’habitation

Nous proposons de **miser sur la formule du logement communautaire** afin de développer un milieu de vie accessible, mixte et à échelle humaine sur les terrains publics Bassin Wellington. Nous prônons la formule du logement sociale et communautaire parce que :

C’est une formule qui se place en dehors de la logique du profit en replaçant les intérêts des résident.es à l’avant-plan.

Qui permet ainsi de tempérer le marché immobilier, de restreindre les pressions inflationnistes et de jouer le rôle d’un régulateur important ;

Qui permet d’aménager des milieux de vie qui répondent aux besoins exprimés et non aux intérêt pécuniaires d’investisseurs, de fonds de placement ou d’acteurs de la promotion immobilière.

Qui permet de construire un patrimoine collectif, non seulement pour les ménages en difficulté d’aujourd’hui, mais également pour les générations futures ;

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/lobservateur-du-logement/2020-housing-observer/effets-de-la-pandemie-sur-marche-de-lhabitation-de-montreal>

Et, finalement, qui 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.

Pour réaliser cela, le Regroupement Information Logement (RIL) et la CDC Action-Gardien appellent depuis des années les différents paliers de gouvernement à travailler conjointement pour se prévaloir de cette initiative afin de **soustraire le terrain à l'obligation de rentabilité de la SIC** et permettre la création d'un milieu de vie inclusif axé sur les besoins des ménages locataires, incluant logements hors marché et infrastructures collectives.

Bien que nous ayons de très sérieux bémols sur la définition de l'abordabilité de la Stratégie nationale, retenons que cette initiative ouvre la porte au fait que les terrains excédentaires fédéraux soient réservés exclusivement pour des projets de logements sociaux et abordables. Cette approche change considérablement du cadre habituel de l'appropriation foncière par les investisseurs privés en fonction de leurs intérêts économiques. Ainsi, la présence de propriétés publiques dans un secteur à requalifier est précisément l'opportunité recherchée pour mettre en place des projets réellement inclusifs et accessibles à tous.

Ainsi, nous appelons à **renforcer l'énoncé de vision proposée pour** y inclure la réponse à la crise du logement. Comme énoncé de vision, nous suggérons :

« En 2050, ce secteur stratégique de Montréal servira de modèle pour sa réponse concertée et innovante à la crise du logement dans les quartiers centraux, en misant sur les terrains publics et parapublics du secteur et sur une collaboration exemplaire entre les trois paliers de gouvernement. Grâce à des terrains protégés du marché spéculatif, des milliers de ménages à petit et moyen revenu et des familles s'installent et demeurent à long terme dans des logements sociaux et abordables hors-marché. »

De plus, nous suggérons d'ajouter une grande orientation à part entière qui s'intitulerait « *Accessibilité au logement et milieu de vie à échelle humaine* » et d'ajouter comme principales balises de cette nouvelle orientation :

De collaborer avec le palier provincial et fédéral pour préserver les terrains publics et parapublics hors du marché spéculatif ;

D'exclusivement développer une offre de logement de tenure communautaire sur ces terrains ;

Que sur les terrains privés, atteindre une part de 40 % de logements sociaux et abordables hors marché, et garantir la cession d'immeubles plutôt que la contribution financière ;

Qu'au besoin, envisager des transferts de terrains pour garantir une répartition équitable des logements sociaux et hors marché dans l'ensemble du secteur ;

Que le développement résidentiel respecte le cadre bâti du quartier d'implantation en ne dépassant pas les 40 mètres de hauteur, soit 12 étages résidentiels ;

Que le nombre d'unités à implanter dans le secteur n'excède pas une densité favorable à l'installation et à la rétention dans le secteur des familles et des personnes âgées.

En ce qui a trait aux leviers règlementaires à inclure au Plan Directeur

Alors que l'exercice de proposition d'un plan directeur de mise en valeur du Secteur Bridge-Bonaventure tel que mis en pratique par la Ville depuis quelques années déjà est très pertinent, nous jugeons qu'il serait bénéfique, pour le développement du site, que des leviers règlementaires claires soient inclus directement dans ce Plan. Ces leviers doivent s'inscrire règlementairement et ne pas rester, indéfiniment, à haut niveau et de l'ordre des volontés exprimées par les fonctionnaires et élus actuels. Ainsi, nous soutenons que les enjeux suivants doivent faire partie des modifications règlementaires du Plan d'urbanisme. Nous proposons ainsi de **réviser le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure de la façon suivante :**

En Maintenant le site situé au sud de la rue Wellington dans le triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord dans l'affectation "secteur d'emploi", de façon à ce que l'arrondissement puisse néanmoins inscrire à son règlement de zonage les usages institutionnels permis avec cette affectation, et ce, afin de préserver ce site de toute pression liée à un usage résidentiel ;

En Modifiant l'affectation du sol au nord de la rue Saint-Patrick et à l'est de la rue Montmorency, de secteur mixte à secteur d'emploi ;

En Maintenant le site situé au sud de la rue Mill et à l'est de la rue Bridge en secteur d'emplois ;

En Modifiant l'affectation du sol des sites adjacents au pont Champlain, à l'ouest et au sud du boulevard Gaétan-Laberge et à l'est de l'émissaire Saint-Pierre, en grand espace vert ou parc riverain ;

En Maintenant les limites de hauteur à 25 mètres sur tout le territoire du bassin Wellington, sauf sur le secteur situé entre le chemin de fer, la rue Bridge et le prolongement du bassin Wellington, et au sud la rue Mill où la hauteur maximale peut aller jusqu'à 40 mètres ;

En Modifiant la délimitation des secteurs de densité de construction 12-T12, 12-T13 et 12-T14 pour des sections beaucoup plus restreintes, en y indiquant des C.O.S. et les hauteurs maximales, pour préciser et mieux encadrer les densités et pointes de hauteurs permises ;

En Inscrivant les secteurs devant faire l'objet d'une planification d'ensemble en vertu des articles 145.9 à 145.14 de la LAU directement au Plan d'urbanisme afin d'assurer la concordance réglementaire nécessaires

Enfin, en Renforçant le règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme en y ajoutant des conditions et des balises d'aménagement, et ce, sans attendre le futur PUM. Ces éléments seraient à inscrire au chapitre 4 du plan d'urbanisme et/ou les chapitres d'arrondissement.