



MÉMOIRE présenté
à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation
sur le PLAN DIRECTEUR DE MISE EN VALEUR
du secteur BRIDGE-BONAVENTURE

La Cité des bâtisseurs de Pointe-Saint-Charles
1130 rue de la Sucrierie, Montréal H3K 0A6
Adopté par le Conseil d'administration

La Cité des bâtisseurs est un organisme à but non lucratif (OBNL) d'habitation pour personnes âgées qui a été initié par le Conseil des aînés, un organisme communautaire du quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal. Le projet a été développé après une consultation des personnes âgées du milieu et le constat d'un manque flagrant de ressources d'habitation communautaire leur permettant de continuer à résider dans le quartier.

La Cité des bâtisseurs, qui aura 10 ans cette année, compte 115 logements pour des personnes de 65 ans et plus, autonomes ou en légère perte d'autonomie. Plus de 85% des locataires sont des personnes qui vivent seules et qui bénéficient du Programme de supplément au loyer de la Société d'habitation du Québec, considérant leurs revenus modestes. De plus, l'organisme a une liste d'attente de plusieurs dizaines de personnes âgées à la recherche d'un logement qu'elles peuvent payer et qui leur assure une sécurité sociale et financière pendant leurs dernières années de vie. Malheureusement, la Cité des bâtisseurs ne suffit pas à répondre aux besoins importants des personnes âgées de notre quartier.

Cette situation reflète la réalité des personnes âgées de Pointe Saint-Charles. Selon le recensement de 2021, les personnes de 65 ans et plus représentent 11,9% de la population du quartier et la proportion de personnes à faible revenu après impôt, atteint 41,7% chez les aînés du quartier, comparativement à 31,2% dans l'arrondissement Le Sud-Ouest et 9,7% sur l'île de Montréal.

Dans le contexte de pénurie de logements réellement abordables pour les gens du quartier et de tout Montréal, l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure, dans la partie est de notre quartier nous préoccupe vivement. Selon M. Marc-André Houle du Centre de recherche et d'action sur l'habitat, 88% des mises en chantier effectuées entre les années 2000 et 2015 dans l'arrondissement Le Sud-Ouest sont des condominiums. Le règlement municipal pour une métropole mixte,

(souvent appelé 20-20-20) ne semble pas avoir pour effet d'infléchir cette tendance qui ne fait qu'accentuer la gentrification et l'exclusion d'une partie importante de la population résidente, dont près des 2/3 sont locataires et leur modeste revenu ne leur permet pas d'espérer accéder à la propriété, surtout pas à Montréal.¹

Devant ces besoins importants et soucieux que tous les ménages vivant déjà à Pointe Saint-Charles puissent y rester, y vivre dignement et en sécurité, quel que soit leur revenu, le Conseil d'administration de la Cité des bâtisseurs a pris la résolution d'appuyer la démarche de la Corporation de développement communautaire Action Gardien et d'alerter l'OCPM sur les conséquences de la transformation rapide du quartier et des environs.²

Les orientations du Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure déposé par la Ville de Montréal sera déterminant pour l'avenir de notre milieu de vie. Le développement de cette immense friche industrielle peut être une occasion historique de créer un milieu de vie à échelle humaine répondant aux besoins des ménages de tout âge et de toutes conditions et résilient face à la crise du logement et à la crise environnementale.

Nous sommes particulièrement préoccupés par l'avenir des terrains fédéraux, appartenant à la Société immobilière du Canada (SIC), et des terrains propriété de Loto-Québec. Ces terrains publics doivent servir à répondre aux besoins urgents de la collectivité, plutôt que de les vendre aux promoteurs du marché privé qui les convoitent dans le but d'assurer un rendement financier rapide pour leurs

¹ Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement, seulement que 14 logements locatifs sur 1000 sont actuellement inoccupés et disponibles dans le secteur "Le Sud-Ouest — Verdun" (excluant l'île des-Sœurs;) d'où l'augmentation importante et rapide des loyers qui est induite : entre octobre 2021 et octobre 2022, le loyer moyen du marché a bondi de 30,1% dans le Sud-Ouest. Source : Portail d'information sur le marché de l'habitation (SCHL)

² Cité des bâtisseurs, procès-verbal du conseil d'administration du 8 mai 2023.

investisseurs en construisant des tours de condominiums de luxe, comme dans le quartier voisin de Griffintown. Ces terrains devraient, à notre avis, rester en dehors du marché spéculatif, être cédés à des promoteurs sans but lucratif dont la mission est de loger convenablement des ménages éprouvant des besoins de logement en utilisant, par exemple, des programmes fédéraux pour « *en faire des logements abordables, durables, accessibles et socialement inclusifs* »³ ainsi que des programmes québécois qui soutiennent notamment le développement de logements coopératifs, sans but lucratif et publics.⁴

Nous demandons à la Ville de Montréal d’user de tous les leviers disponibles à l’échelle municipale pour soutenir la réalisation d’un projet porté par la collectivité du quartier de Pointe Saint-Charles **en réponse aux besoins locaux et montréalais les plus urgents en matière de logement. En ce sens, nous lui demandons de fixer un objectif ambitieux de logements sociaux et de concentrer ses efforts pour réaliser un tel objectif.**

Nous demandons aussi à notre Ville de s’assurer d’une planification d’ensemble visant à créer un milieu de vie à échelle humaine avec des constructions principalement entre 3 et 8 étages et uniquement quelques pointes de hauteur ne dépassant pas l’édifice du Nordelec, un bâtiment phare de notre quartier qui est voisin de la Cité des bâtisseurs.

Toute planification en amont devrait prévoir des espaces pour des infrastructures collectives facilitant l’insertion de divers services essentiels notamment des écoles

³ L’initiative des terrains fédéraux pilotée par la Société canadienne de logement (SCHL) appuie la cession de terrains et immeubles fédéraux excédentaires à des promoteurs admissibles (des organismes sans but lucratif] pouvant être aménagés en logements et en collectivités abordables. Voir le site de la SCHL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/initiative-des-terrains-federaux>

⁴ Voir le Cadre normatif 2021-2024 du Programme d’Habitation Abordable Québec(PHAQ), point 5, admissibilité des demandeurs : http://www.habitation.gouv.qc.ca/en/vedette/programme_dhabitation_abordable_quebec

(de niveau primaire, secondaire, de métiers...), des garderies, des parcs et espaces verts, des services de santé, incluant un point de service de la Clinique communautaire de Pointe Saint-Charles et un centre de jour pour les aînés et leurs proches aidants, sans oublier diverses formules d'habitation pour aînés réellement abordables qui sont en nombre insuffisant comme l'illustre notre liste d'attente à la Cité des bâtisseurs. Également cette planification devrait inclure des espaces éducatifs, communautaires, sportifs, récréatifs accessibles universellement et offrant des services aux quartiers environnants, notamment une maison de la culture en complément à notre bibliothèque qui offre des services aux aînés.

Pour un milieu de vie sain et sécuritaire dans ce nouveau développement, nous demandons également :

- L'élimination du trafic de transit par un lien direct à la sortie du pont Victoria vers l'autoroute Bonaventure.
- Des mesures d'apaisement de la circulation sur les rues résidentielles locales sans stationnement sur rue, excepté des débarcadères pour les livraisons et les personnes à mobilité réduite.
- La réduction de la place de l'automobile individuelle et la priorité accordée au transport collectif (incluant le transport adapté) ainsi qu'au transport actif amélioré avec des voies sécuritaires pour la marche, le vélo et les triporteurs avec un souci constant d'accessibilité universelle qui bénéficiera à tous. En particulier nous demandons l'acquisition par la Ville d'une bande de terre au sud de la rue Wellington entre les rues De la Sucrierie et Bridge pour corriger l'absence de trottoir et de piste cyclable qui créent un problème important de sécurité pour les débarcadères d'autobus et pour les déplacements des piétons et cyclistes.
- Des zones tampons et des écrans anti-bruit à proximité des voies ferrées (incluant celle du REM) et entre la zone résidentielle et les zones réservées à

l'industrie. Des études réalisées par la Ville de Montréal et la Direction régionale de santé publique pour évaluer l'impact des orientations retenues sur la santé, la pollution sonore et atmosphérique et la sécurité des déplacements devraient mener à des mesures de mitigation dans les plans d'ensemble des aménagements prévus. Ces mesures sont nécessaires pour un environnement qui ne nuit pas à la santé des résidents.

Parmi les propositions inscrites au Plan directeur de la Ville de Montréal, nous appuyons fortement les orientations suivantes avec quelques précisions :

- Créer des connexions pour piétons et cyclistes entre le secteur Bridge-Bonaventure et le quartier habité de Pointe Saint-Charles avec le prolongement de la rue du Centre jusqu'au bassin Peel, l'installation d'une passerelle entre le parc Marguerite Bourgeoys et le fleuve Saint-Laurent, la réutilisation du pont tournant pour traverser le canal de Lachine vers le centre-ville ainsi que la création d'une large bande riveraine le long du parc d'entreprise de Pointe Saint-Charles ;
- Assurer par règlement de zonage la protection des activités économiques, des emplois et des entreprises existantes. En particulier, le triangle nord de Pointe Saint-Charles (à l'est de la rue Montmorency) ayant un zonage « mixte » décidé par l'arrondissement Le Sud-Ouest après une consultation publique, devrait être réservé à l'emploi. Également conserver comme zone d'emploi, le sud du secteur Bridge où se trouvent des entreprises centenaires comme ADM Five Roses, des quais du port de Montréal et le parc d'entreprise de Pointe Saint-Charles. Ces zones d'emploi à consolider pourraient être desservies par des voies de camionnage concentrées au sud du secteur en évitant le futur secteur résidentiel.

- Le développement d'un quartier des artisans à partir des lieux qu'ils occupent déjà comme les Forges de Montréal, l'Espace verre, en y joignant possiblement des ateliers et une école des métiers traditionnels.
- La protection du patrimoine matériel (bâtiments et ouvrages classés patrimoniaux, parc commémoratif des Irlandais avec la Roche noire) et immatériel (vues vers le fleuve et le Mont Royal). Cette approche devrait souligner la présence autochtone et irlandaise qui ont marqué l'histoire du lieu.
- Créer des aménagements résilients face aux changements climatiques pour les générations futures, avec de l'agriculture urbaine à différentes échelles ; en particulier l'élargissement de la bande verte sur les berges du bassin Peel et la création d'une nouvelle trame verte et bleue reliant Pointe Saint-Charles, Verdun, le parc Jean-Drapeau et le Vieux-Montréal incluant la création d'un parc des berges adjacent à la sortie du pont Champlain à l'est de l'émissaire pluvial Saint-Pierre et d'une passerelle entre le parc Marguerite Bourgeoys et ce futur parc au bord du fleuve Saint-Laurent.

Le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure est une occasion majeure d'assurer un milieu de vie réellement abordable aux aînés et aux familles qui habitent déjà dans notre quartier et aux ménages montréalais qui ont un besoin pressant de se loger à un prix qu'ils peuvent payer. L'atteinte de cet objectif implique que les terrains publics du secteur soient conservés en dehors du marché spéculatif et que la Ville de Montréal encadre fermement les développements futurs pour assurer la réalisation d'un milieu de vie complet à échelle humaine pour les ménages montréalais qui vont y habiter.

En ce qui concerne la mise en œuvre du PDMV Bridge-Bonaventure soumis à cette consultation, les « conditions gagnantes » mentionnées par la Ville se révèlent bien

imprécises. Tout en étant conscients qu'on ne peut pas tout expliciter à cette étape, il faut que l'essentiel soit bien établi et encadré et que les règles pour la suite soient claires pour tous les acteurs impliqués. Nous insistons donc pour que soient précisés les outils règlementaires qui seront utilisés pour encadrer l'application des balises énoncées dans le PDMV, notamment dans la révision prochaine du plan d'urbanisme de Montréal.

Nous espérons que l'administration municipale saura être une alliée de notre collectivité auprès des gouvernements provincial et fédéral pour soutenir la création d'un milieu de vie axé sur la réponse aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux et surtout en réponse aux besoins d'habitation accessible de façon pérenne pour les Montréalaises et des Montréalais.