

PLAN DIRECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE



UN TOIT EN VILLE

*Pour un secteur qui prend à cœur le
logement social et communautaire pour
ne laisser personne dans la rue.*

MÉMOIRE d'Un toit en ville
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Le 8 juin 2023

INTRODUCTION : Un toit en ville propose depuis presque 40 ans, des logements pour les personnes seules et défavorisées à risque d'itinérance, Notre OSBL assure aujourd'hui le logement de 79 personnes dans le quartier de Ville-Marie.

Un toit en ville se **réjouit que Montréal aille de l'avant avec le projet Bridge-Bonaventure**. Face aux hausses vertigineuses du prix des loyers dans ce quartier comme ailleurs à Montréal, nous avons besoins de stratégies claires pour réaliser un vaste chantier de logements hors marché, sociaux et communautaires. Dans ce contexte de spéculation immobilière effrénée et de financiarisation du marché de l'habitation, les pouvoirs publics ont la responsabilité d'agir pour orienter l'aménagement urbain et ainsi répondre aux besoins des populations locales concernées, notamment les plus vulnérables. Il est donc essentiel de se saisir de cette opportunité et que le développement de ce secteur permette la construction de nombreux logements hors marché, sociaux et communautaires. Développer un quartier mixte, qui répond aux enjeux actuels de la crise du logement doit être au cœur des préoccupations de ce développement, afin de ne pas voir se reproduire un nouveau Griffintown.

Crise du logement et besoins de la population

La crise du logement sévit à Montréal avec toujours plus d'intensité. Nous comptons sur la Ville de Montréal pour entendre nos préoccupations en apportant des ajustements et précisions au Plan directeur, et surtout faire des choix clairs en faveur des Montréalais et Montréalaises.

La crise du logement que nous vivons actuellement a des impacts importants sur toute la population montréalaise, mais particulièrement pour les ménages à faible ou modeste revenu. En raison d'une hausse du coût du logement et de la rareté des logements réellement abordables vacants, il est de plus en plus difficile d'y vivre. Les citoyens et citoyennes doivent composer avec un coût de la vie qui augmente, des salaires qui stagnent et la diminution drastique de certains services publics essentiels. Afin d'éviter l'étalement urbain, il est donc primordial de prévoir dans tout futur développement, une place importante aux logements sociaux ou abordables à but non lucratif.

Quelques statistiques

- En 2022, la proportion des ménages à faibles revenus dans le Grand Montréal est de 27,3 % (Observatoire du Grand Montréal)¹
- En 2022, près de 200 000 ménages locataires à faible revenu éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement (Observatoire du Grand Montréal)²
- En 2021, dans le Grand Montréal, 219 455 ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu pour se loger (Observatoire du Grand Montréal)³
- En 2022 que 47 % des locataires Montréalais-es ressentaient un stress important en lien avec leur situation d'habitation (Sondage Léger)⁴
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit une hausse moyenne des loyers de 10 % dans la prochaine année⁵

Le logement social : une partie essentielle de la solution

Le logement à but non lucratif est la meilleure réponse pour remédier à la crise du logement. Les organismes communautaires en habitation assurent des logements à prix décent pour des personnes à modestes revenus. Le prix du loyer est proportionnel à la capacité de payer des ménages.

¹ Cette donnée provient de la section *Grand Montréal en statistiques* de l'Observatoire Grand Montréal, voir <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

² *Idem*

³ *Idem*

⁴ Cette donnée provient d'une étude *Léger pour l'Observatoire des tous petits*, voir <https://tout-petits.org/publications/sondages/logement/>

⁵ Cette donnée provient de Radio-Canada, voir <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1975118/schl-prevision-loyer-augmentation-2023>

À Montréal, plus de 200 OSBL d'habitation comme le nôtre poursuivent cette mission. Parce que nos logements sont faits pour loger dans la longévité, nous assurons collectivement leur abordabilité à vie. Nos locataires sont à l'abri des rénovictions, de la perte de leur logement au profit de location de court terme, et autres problématiques qui contribuent à la crise du logement et à l'insécurité résidentielle des locataires montréalais.

On constate que Montréal manque cruellement de logements sociaux et communautaires à la hauteur des besoins, bien que ceux-ci soient très clairs. Dans le grand Montréal, la part de logements sociaux et communautaires ne représente qu'un maigre 4,5 % des logements disponibles⁶. Considérant que seulement pour Montréal 23 360 ménages⁷ sont en attente d'une place en HLM. Il est nécessaire que cette part augmente. Le projet Bridge-Bonaventure en offre l'opportunité.

Une occasion à ne pas manquer pour l'avenir de Montréal

Avec ce mémoire, nous souhaitons notamment attirer l'attention sur **l'avenir des terrains publics fédéraux et provinciaux qui occupent une grande partie du bassin Peel**. Ces terrains sont convoités par les promoteurs immobiliers pour des projets de logements de luxe et en hauteur dans la poursuite de Griffintown. **Ces terrains publics doivent être réservés à des logements hors marché, sociaux et communautaires.**

Le développement du secteur Bridge-Bonaventure est une **occasion historique** de laisser place au logement social et communautaire, mais aussi de servir d'exemple pour d'autres projets à venir en améliorant la qualité de vie des Montréalais et montréalaises, le développement doit être planifié en prenant en compte les besoins de la population en ayant comme objectifs principaux d'agir sur la crise du logement et la crise climatique. **Il s'agit également d'assurer une mixité en complémentarité avec les immeubles qui seront construits sur les terrains privés avoisinants.**

Un toit en ville **recommande, pour atteindre ces objectifs :**

- Que 2000 logements soient construits sur le site, dont 1600 sur le site du bassin Peel et 400 sur l'actuel stationnement de Cotsco ;
- Que les terrains publics soient exclusivement réservés à la construction des logements sociaux et pour un milieu de vie hors du marché spéculatif ;
- Qu'un minimum de 40 % de logements hors marché soit construit sur les terrains privés ;
- Que, pour répondre aux risques de nuisances sonores occasionnées par le projet du REM, qu'une protection sonore soit érigée entre les rails du CN et du REM et les nouveaux bâtiments ;
- Que le projet comprenne des parcs, ruelles, espaces publics de socialisation et de rencontre.

Plus largement, notre organisme appuie les revendications de la CDC Action-Gardien et fait sienne la déclaration suivante :

Que la Ville de Montréal, en collaboration avec les autres paliers de gouvernement :

- Préserve les terrains de propriété fédérale et provinciale hors du marché spéculatif ;

⁶ Cette donnée provient de la section *Grand Montréal en statistiques* de l'Observatoire Grand Montréal, voir <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

⁷ Cette donnée est disponible sur le site de l'Office municipal d'habitation de Montréal, voir <https://www.omhm.qc.ca/fr/a-propos-de-nous/lomhm-en-chiffres>

- Refuse les mégaprojets immobiliers déconnectés de notre quartier et de notre réalité ;
- Réalise un vaste chantier de logements sociaux et communautaires sur les terrains publics ;
- Planifie en amont les équipements publics et collectifs, dont une école primaire et secondaire, une maison de la culture, des parcs et espaces verts ;
- Crée un milieu de vie à échelle humaine, avec des bâtiments majoritairement entre 3 et 8 étages, et quelques bâtiments de 12 étages maximums ;
- Prévoit un milieu de vie complet dans lequel on peut se loger, travailler, se nourrir, se rencontrer et s'entraider entre voisin.e.s ;
- Priorise les transports actifs et collectifs et les connexions inter-quartiers ;
- Prolonge la rue du Centre pour relier notre quartier avec le nouveau milieu de vie ;
- Crée une bande riveraine le long du fleuve Saint-Laurent, accessible par une passerelle à partir du parc Marguerite-Bourgeoys ;
- Limite le nombre de voies sur le futur boulevard urbain Bonaventure et élimine la circulation de transit automobile par un accès direct avec le pont Victoria ;
- Protège les entreprises et emplois existants et développe la production industrielle légère, alimentaire et artisanale ;
- Respecte l'identité de Pointe-Saint-Charles et met en valeur le patrimoine ;
- N'accepte que des projets cohérents avec les principes de la transition écologique

Un Toit en Ville espère vivement que la Ville fera preuve de leadership dans ce dossier auprès des gouvernements fédéraux et provinciaux, pour la création d'un milieu de vie axé sur la réponse aux besoins criants de logements et aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux de notre communauté.

Pour nous joindre :

Un toit en ville

2310 de Maisonneuve Est

Montréal, QC

H2K 2E7