



**MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE DE LA  
CONSULTATION SUR  
LE PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ DE LA  
VILLE DE MONTRÉAL**

**CONCERTATION EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE VERDUN**

Septembre 2024

**Concertation en développement social de Verdun**  
4555 rue de Verdun, Montréal (Qc), H4G 1M4 (bureaux)  
4501 rue Bannantyne, Montréal (Qc), H4G 1E3 (correspondance)  
Tel : 514 396-5363

# SOMMAIRE

---

INTRODUCTION	page 3
COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS	page 5
Logement / habitation	page 5
Milieus de vie complets et inclusifs	page 8
Hébergement des organismes communautaires	page 10
Gouvernance et participation citoyenne	page 11
	page 13
CONCLUSION	
SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS	page 14

# INTRODUCTION

---

La Concertation en développement social de Verdun (CDSV) est la table de quartier de Verdun. Elle réunit des représentant-es de tous les milieux : communautaire, institutionnel, économique ainsi que des citoyens. Nos missions sont de travailler collectivement à l'amélioration des conditions de vie des Verdunoises et Verdunois ainsi qu'à la lutte à la pauvreté.

## **Le contexte verdunois**

Le territoire sur lequel la CDSV concentre ses efforts, l'arrondissement de Verdun, a cette particularité d'être composé de 3 quartiers très distincts, qui vivent des réalités très différentes.

L'Île-des-Sœurs (IDS) est par exemple souvent considérée comme une entité « à part », qui évolue en marge du reste de Verdun. Il s'agit notamment d'un quartier qui a connu un important développement immobilier ces dernières années ; développement qui, selon de nombreux acteurs verdunois, n'a pas fait l'objet d'une réflexion et d'une démarche de planification intégrée et cohérente. Il s'agit également d'un quartier « plus riche » mais qui présente certaines poches de pauvreté.

Verdun « terre-ferme », qui regroupe les quartiers Wellington-De l'Église et Desmarchais-Crawford, connaît de son côté de nombreuses transformations : revitalisation de la rue Wellington, augmentation du réseau cyclable, amélioration de la qualité des espaces publics, augmentation de l'offre événementielle... Longtemps considéré comme un quartier défavorisé marqué par la pauvreté, le chômage et l'insécurité, Verdun est aujourd'hui devenu un quartier très attractif, reconnu notamment pour son cadre de vie exceptionnel.

Ces transformations ne profitent cependant pas à tout le monde. Verdun est aujourd'hui confronté à un processus de gentrification particulièrement rapide et « violent », marqué notamment par des changements rapides de la composition sociale du quartier : diminution du nombre de personnes à faible revenu, de personnes vivant seules, augmentation du revenu médian après impôt de 23%, augmentation importante du nombre de personnes avec un grade universitaire<sup>1</sup>...

Les conséquences de la gentrification sont particulièrement inquiétantes à Verdun :

- De nombreuses personnes plus vulnérables n'arrivent pas à se à maintenir dans leur quartier. En 10 ans, on dénombre 5 850 personnes à faible revenu en moins à Verdun.

---

<sup>1</sup> Portrait sociodémographique de Verdun – Concertation en développement social de Verdun - septembre 2024.

- Pour celles et ceux qui arrivent à se maintenir, la réponse à certains besoins de base est tout un défi. Par exemple, près de 24% des ménages verdunois dépensent plus de 30% de leurs revenus pour se loger et 4 420 paniers alimentaires sont distribués chaque mois dans le quartier.
- Les inégalités ont également fortement augmenté. Rien que dans le quartier Wellington-De l'église, quartier considéré comme le plus défavorisé, le nombre de personnes se situant dans le décile supérieur de revenu a beaucoup augmenté, passant de 785 à 2 705 personnes entre 2016 et 2021. Dans le même temps, 4 980 personnes se trouvent dans le décile inférieur (17,1%).
- Le nombre de personnes en situation d'itinérance a également beaucoup augmenté depuis quelques années et l'aggravation de certaines situations préoccupe énormément le milieu.
- Les organismes communautaires, qui offrent des services indispensables aux personnes vulnérables, connaissent aussi certains défis en lien avec la gentrification. Un sondage effectué par la CDSV en juin 2022 montrait par exemple que 14 organismes du quartier étaient à la recherche d'un local adapté.

### **Attentes envers le PUM**

C'est donc avec beaucoup d'intérêt que nous avons pris connaissance de cette proposition de *Plan d'urbanisme et de mobilité* (PUM). En effet, le PUM, c'est à la fois, une vision pour la ville de demain, mais aussi des moyens concrets pour tendre vers cette vision et répondre aux défis actuels et à venir : crise du logement, gentrification, changements climatiques... S'il ne peut à lui seul relever tous ces défis, le PUM, qui encadre le développement de notre territoire pour les 25 prochaines années, est un levier non négligeable.

Du fait du mandat de la CDSV, nous poserons un regard davantage « social » sur ce PUM. Nous pensons que l'ensemble de la population doit avoir accès à sa ville, doit pouvoir profiter d'un milieu de vie lui permettant de répondre à ses besoins de base ou encore de participer à la vie sociale et démocratique. Ces différents éléments sont aujourd'hui plus difficilement accessibles pour les personnes plus vulnérables et nous croyons qu'il est primordial que la Ville y porte une attention particulière.

Nous avons tenté de poser à la fois :

- Un regard verdunois sur le PUM : Quelles sont les perspectives pour Verdun présentées dans le PUM ? Est-ce que le document répond aux défis et enjeux actuels présents sur le territoire verdunois?
- Une analyse de certains éléments dans une perspective montréalaise.

Enfin, étant donné la taille du document soumis à consultation, les délais et le moment de cette consultation, nous n'avons pas pu procéder à une analyse complète du document. Certaines parties et thématiques auraient mérité d'être approfondies.

# COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

---

Tout d'abord, nous tenons à vous faire part de notre satisfaction concernant les principaux éléments de vision présentée dans le projet de PUM. La Ville a globalement bien pris en compte les défis environnementaux (impacts des changements climatiques et sociaux (crise du logement, iniquités entre les territoires...) à venir et s'est dotée de cibles ambitieuses pour y répondre.

Nos questionnements relèvent davantage des moyens et stratégies prévues pour appliquer concrètement ces éléments de vision, qui nous paraissent bien souvent insuffisants.

Par soucis de clarté, nous présenterons ces questionnements par thématiques.

## Logement / habitation

Dans sa proposition de PUM, la Ville de Montréal donne une large part au développement résidentiel, et notamment au développement du logement hors marché. **Nous nous réjouissons que la réponse à la crise du logement et la production de logements hors marché soit l'une des grandes priorités de ce PUM.** Les cibles annoncées sont notamment particulièrement ambitieuses, même si le nombre de logements hors marché espéré ne permettra probablement pas de répondre à l'ensemble des besoins.

Si les intentions semblent belles et bien présentes, **le manque de moyens proposés interpelle et questionne sur la capacité de la Ville à atteindre ses objectifs.** La Ville s'appuie notamment sur l'application du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*, dont les retombées actuelles en matière de création de logements sociaux sont très insuffisantes<sup>2</sup>. Les autres stratégies proposées sont très floues, dépendent d'autres paliers gouvernementaux ou partenaires et sont bien souvent déjà mises en place : « *renforcer les représentations auprès des différents paliers de gouvernement pour un financement adéquate* », « *accélérer le développement du logement social adapté...* » (sans aucune précision du comment la Ville va s'y prendre), « *renforcer le rôle de la SHDM* »... Seule nouveauté, l'introduction du zonage incitatif, qui est d'ailleurs largement nommé tout au long du document. Ce nouvel outil avec lequel nous avons très peu de recul amène d'ailleurs son lot d'interrogations.

**Les outils / moyens actuels et ceux proposés dans le PUM nous semblent donc insuffisants pour répondre à la crise du logement et lutter contre la gentrification.**

---

<sup>2</sup> Le document produit par la Ville de Montréal à l'automne 2023 « *Règlement pour une métropole mixte - Bilan des deux premières années de mise en œuvre* » indique que sur les 164 ententes signées, seules 7 comprennent la construction de logements sociaux, les autres concernent le versement de contributions financières. Le nombre total de logements sociaux concerné par ses 7 ententes est de 660 logements sociaux.

La Ville mentionne également que les efforts seront largement dirigés vers les zones d'intensification élevées, que ce soit pour la production de logements de façon générale, mais aussi pour la production de logements hors marché.

Cette stratégie amène plusieurs questionnements :

- C'est dans ces zones d'intensification élevée que la pression foncière risque d'être la plus forte et donc les coûts des terrains plus élevés. Dans ce contexte, la Ville sera-t-elle capable de concurrencer le secteur privé, et notamment de s'aligner sur les prix du marché, afin d'acquérir des terrains pour y développer du logement hors marché? Sans outil réellement contraignant, comment la Ville pourra-t-elle convaincre les promoteurs de contribuer à la production de logements sociaux en construisant sur site? À titre d'exemple, le projet Cité de l'île à l'Île des-Sœurs, dont le PPCMOI a été adopté en décembre 2022, prévoit la réalisation de 1220 logements, dont 6% de logements sociaux sur site<sup>3</sup>. La principale raison avancée pour justifier la faiblesse de ce pourcentage dans un quartier qui ne contient aucun logement social, c'est la difficulté de construire du logement social considérant le coût des terrains. L'Île-des-Sœurs n'est sans doute pas le quartier le plus représentatif de ce qui se passe à Montréal, mais ce cas illustre tout de même les difficultés récurrentes que la Ville connaît à inciter les promoteurs à contribuer à hauteur de 20% sur site. À noter également que les secteurs adjacents aux zones d'intensification élevées risquent d'être affectés par le développement de ces secteurs, positivement mais aussi négativement. On peut par exemple penser aux risques d'augmentation des prix des terrains / logements causés par la construction de projets résidentiels à proximité.
- Quelle stratégie la Ville compte déployée dans les zones d'intensification moins élevées ou dans les secteurs où les disponibilités foncières sont rares et ne permettent pas l'implantation de projets d'envergure? Verdun « terre ferme » est par exemple dans ce cas : peu de terrains disponibles, retard conséquent en termes d'offre sociale (seulement 4% du parc locatif), gentrification intense qui rend le marché locatif privé inabordable. Ces différents constats justifient encore un peu plus l'importance de développer une offre de logement alternative au marché privé. Ce problème se pose encore un peu plus dans les secteurs où des actions de verdissement ou d'écologisation sont effectuées. La notion d'écogentrification est d'ailleurs peu explicitement abordée dans le PUM. **Nous pensons donc que la Ville doit impérativement accentuer ses efforts dans les quartiers qui se gentrifient rapidement pour contrer d'expulsion des ménages plus vulnérables.**
- Quelle stratégie pour anticiper les besoins en logements hors marché dans les secteurs plus éloignés, secteurs vers lesquels les ménages plus vulnérables se dirigent et risquent de se diriger dans les prochaines années faute de choix alternatifs (impacts de la gentrification)?

Nous regrettons également l'**absence de stratégies et moyens claires pour protéger le parc locatif et les locataires**. On parle « *d'adopter des dispositions réglementaires et des outils ayant pour effet de limiter les transformations de logement susceptibles de contribuer à l'éviction des locataires* »<sup>4</sup>. C'est peu précis et aucune

---

<sup>3</sup> <https://nouvellesdici.com/actu/cite-de-lile-un-projet-immobilier-de-4-tours-a-lile-des-soeurs/>

<sup>4</sup> Page 33 du document « Mise en œuvre »

information n'est donnée sur le comment la Ville souhaite inciter les Arrondissements à aller de l'avant avec certaines dispositions.

.....

**Recommandation 1** - Que davantage de moyens et d'outils soient identifiés et mis en place pour développer du logement social et ainsi atteindre les cibles proposées. La Ville pourrait par exemple s'appuyer sur le zonage différencié pour permettre des densités plus importantes pour les projets de logements hors marché.

**Recommandation 2** - Que le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial soit revu afin d'augmenter de façon significative les exigences d'inclusion, notamment sur les sites publics, et de favoriser le développement de projets de logements sociaux sur site en réduisant les possibilités que les promoteurs utilisent les contributions financières comme portes de sortie.

**Recommandation 3** - Que la Ville mette en place dès maintenant une stratégie d'acquisition foncière afin d'augmenter significativement les disponibilités foncières pour le logement social, en utilisant tous les moyens à sa disposition et notamment le droit de préemption, l'expropriation et la fiducie foncière. Une attention particulière doit être donnée aux secteurs à forte pression foncière où les terrains disponibles sont peu nombreux.

**Recommandation 4** - Que les périmètres de planification des projets soient élargis afin d'y inclure systématiquement les quartiers adjacents afin de prévoir les impacts de ces développements et de mettre en place des mesures spécifiques pour protéger les résident-es des quartiers limitrophes (exemple : développement de logements sociaux pour limiter les impacts liés à la potentiel augmentation des coûts du logement).

**Recommandation 5** - Que la Ville répartisse ses efforts de construction du logement social et, de façon générale du logement hors marché, sur l'ensemble du territoire montréalais et pas uniquement dans les secteurs d'intensification. Une alternative au logement privé doit notamment être développée de façon urgente dans les secteurs en voie de gentrification.

**Recommandation 6** - Que la cible de 20% de logements hors marché s'applique à l'ensemble des Arrondissements et non pas seulement à l'échelle montréalaise.

**Recommandation 7** - Que la Ville précise ses stratégies pour protéger le parc locatif et les locataires et la manière dont elle prévoit faire en sorte que les Arrondissements fassent de même.

**Recommandation 8** - Que la Ville intensifie ses représentations au niveau provincial pour demander un investissement financement massif dans la construction de logements sociaux et une meilleure régulation du marché privé (par exemple, dans l'optique de la mise en place d'un registre des loyers, du contrôle de l'hébergement courte durée...).

**Recommandation 9** - Que des moyens concrets soient mis en place pour augmenter le nombre de logements adaptés.

Enfin, nous **nous interrogeons sur la façon dont les orientations en matière d'intensification vont s'appliquer, notamment en ce qui concerne l'évolution de la forme urbaine et l'augmentation des hauteurs permises** dans les secteurs d'intensification intermédiaire. Le quartier Wellington-De l'Église est identifié comme un secteur d'intensification intermédiaire, c'est-à-dire un secteur qui présente des opportunités de densification. Il est mentionné notamment que, dans ces secteurs, « *la réglementation d'urbanisme doit viser, selon le contexte et les possibilités d'évolution de la forme urbaine, une augmentation des hauteurs permises dans la séquence urbaine visée, soit par un doublement de la hauteur de bâti existant, soit par une hauteur équivalente à la largeur d'emprise de la voie publique* »<sup>5</sup>. Dans un quartier déjà dense où la majorité des bâtiments n'excède pas 2 ou 3 étages, il est difficile de voir comment cette orientation va s'opérer de façon cohérente. Par ailleurs, aucune précision n'est apportée sur la manière dont les Arrondissements vont faire appliquer cette orientation, et notamment faire le choix entre les 2 mécanismes proposés<sup>6</sup>. (voir partie « gouvernance » pour les recommandations).

## Milieus de vie complets et inclusifs

La Ville mise beaucoup sur le développement de quartiers complets, structurés autour des infrastructures de transport en commun. Ces quartiers reposent sur une mixité des fonctions et usages (résidentiel, commercial, lieux de vie collectifs, zones d'emploi...) et une certaine mixité sociale. Nous partageons cette approche basée sur le développement de lieux de vie de proximité. Nous souhaitons cependant rappeler l'importance que ces quartiers complets profitent réellement à toutes et à tous, et notamment aux personnes plus vulnérables. Il semble d'ailleurs important de rappeler que le développement de quartier complet et inclusif, notamment dans les secteurs d'intensification élevée où la pression foncière sera plus forte dépendra de la capacité de Ville à atteindre ses objectifs en matière de production de logements hors marché.

De plus, si nous comprenons la logique de concentrer les efforts sur les secteurs d'intensification élevés qui présentent des potentiels de développement plus importants, nous rappelons cependant l'importance de développer également des quartiers mixtes dans les zones plus éloignées et moins desservies en transport en commun, notamment dans une optique de diminution de l'utilisation de l'automobile.

Nous avons relevé quelques éléments et questionnements concernant la mise en place de quartiers complets :

---

<sup>5</sup> Page 15 du « document complémentaire ».

<sup>6</sup> Voir partie « gouvernance et participation citoyenne » (page 13) pour les recommandations.



## Artères commerciales et abordabilité

La Ville souhaite renforcer la vitalité des artères et noyaux commerciaux de proximité<sup>7</sup>. Sans remettre en cause cet objectif, nous souhaitons tout de même rappeler que la revitalisation des artères commerciales peut générer ou contribuer fortement au processus de gentrification d'un quartier. La revitalisation de la rue Wellington a, par exemple, entraîné divers impacts négatifs pour les personnes plus vulnérables (augmentation des coûts des logements, offre commerciale orientée vers des clientèles plus aisées) mais également pour certains commerces (augmentation très forte des coûts des loyers commerciaux entraînant la fermeture ou le déménagement de certains commerces « historiques »). **La diversification commerciale prônée dans le PUM doit également prendre en compte la question de l'abordabilité financière (et donc de la présence de commerces « bon marché »), afin que toutes et tous puissent pleinement profiter de ces artères commerciales de proximité.** Cet enjeu du maintien d'une offre abordable est particulièrement important dans le domaine de l'alimentation.

## Planification des équipements collectifs

Si la Ville insiste sur la création de quartier complet et le renforcement de l'offre et l'accès des lieux de vie collective, **nous retrouvons peu de précisions sur la manière dont ces équipements vont être planifiés, notamment lors de projets immobiliers de grandes ampleurs.** Les exemples récents de projets développement résidentiel qui ont été adoptés sans que les besoins en équipements engendrés par l'augmentation de la population n'aient été planifiés sont assez nombreux. À l'île-des-Sœurs par exemple, aucun terrain n'a été identifié pour développer de nouvelles écoles publiques malgré les perspectives très importantes de développement résidentiel<sup>8</sup>.

Par ailleurs, **nous regrettons que seul le développement de bibliothèques fait l'objet de cibles quantitatives dans le document.**

## Personnes en situation d'itinérance.

Dans le contexte actuel de forte augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance, d'aggravation de certaines situations, de sur-médiatisation des enjeux de cohabitation et de multiplication de cas de « pas dans ma cours », il nous semble nécessaire que la Ville clarifie certaines positions et mettent en place des solutions concrètes pour faciliter le quotidien et surtout la survie des personnes en situation d'itinérance. La mise en œuvre du PUM offre certaines opportunités, notamment en ce qui concerne l'implantation de ressources (hébergement, centre de jours...), la question des campements ainsi que le partage et l'aménagement des espaces publics.

**Nous avons été particulièrement déçus de constater que les personnes en situation d'itinérance sont très peu présentes dans le PUM.** La question de « *l'encadrement des ressources pour personnes en situation d'instabilité résidentielle de manière à faciliter leur implantation sur le territoire*<sup>9</sup> » est abordée, mais c'est à peu près

---

<sup>7</sup> Page 88 du document « Stratégie montréalaise »

<sup>8</sup> À noter que la Ville et l'Arrondissement de Verdun ont pleinement conscience de l'enjeu, soutiennent l'importance d'avoir nouvelle école publique à l'Île-des-Sœurs et se mobilisent pour ; c'est le gouvernement provincial qui a aujourd'hui mis sur la glace tout projet d'école dans ce quartier. Le questionnement soulevé dans ce mémoire réside davantage dans le séquençage et le fait que les projets de développement résidentiels vont voir le jour sans que certains équipements de proximité ne soient prévus, ce qui aura un impact conséquent sur le quotidien des futurs habitants.

<sup>9</sup> Page 25 du « Document complémentaire »

tout. Le développement de quartiers inclusifs nécessite pourtant que ces quartiers soit pensés pour répondre aux besoins des personnes les plus vulnérables.

.....

**Recommandation 10** - Que la Ville intègre des mesures visant le maintien ou le développement de commerces abordables lorsqu'elle aborde la question du renforcement des artères et pôles commerciaux.

**Recommandation 11** - Que le développement des équipements nécessaires au bon fonctionnement d'un quartier, notamment des écoles, soit planifié en amont de la délivrance des autorisations et permis pour les projets immobiliers d'envergure.

**Recommandation 12** - Que la Ville autorise l'implantation de campements pour personnes en situation d'itinérance et définisse, avec les différents partenaires, les conditions facilitantes pour subvenir aux besoins des personnes vivant dans ces campements (exemple : création de zones dédiées avec installation d'équipements sanitaires).

**Recommandation 13** – Que des cibles sur l'ajout d'équipements et infrastructures visant l'inclusion, la santé et le bien-être des personnes en situation d'itinérance soient précisées.

**Recommandation 14** – Que la Ville accentue les représentations visant à mettre en place une tarification sociale des transports en commun pour les personnes à faible revenu.

## Hébergement des organismes communautaires

Depuis plusieurs années, de nombreux organismes connaissent des difficultés à se loger. À Verdun, en 2022, 13 organismes déclaraient être à la recherche de locaux à court ou moyen termes<sup>10</sup>. De nombreuses difficultés dans la recherche de locaux étaient avancées : coûts des loyers exorbitants, rareté de l'offre, taille inadaptée... Cette pénurie de locaux abordables, adaptés et disponibles fragilise le milieu communautaire et met en péril certains services à la population.

**Nous nous attendions donc à ce que la Ville intègre dans son PUM des réponses à cette crise des locaux communautaires et aux difficultés croissantes des organismes à se loger. Ce n'est malheureusement pas le cas**, ce qui est particulièrement incompréhensible et décevant étant donné l'implication de la Ville dans différentes démarches liées à cet enjeu<sup>11</sup>. Si l'importance du milieu communautaire est soulignée<sup>12</sup>, les défis rencontrés en termes d'hébergement ne sont pas abordés. Aucune stratégie ou moyens spécifiques ne sont donc proposés. Certains leviers ne sont pas saisis. La Ville souhaite par exemple « *optimiser l'occupation des espaces de*

---

<sup>10</sup> Sondage sur les besoins en locaux des organismes communautaires de Verdun – Concertation en développement social de Verdun – juin 2022.

<sup>11</sup> Notamment le CRAL - Comité régional pour l'accès à des locaux abordables et accessibles.

<sup>12</sup> Page 124 du document « Stratégie montréalaise ».

bureau »<sup>13</sup>, partant du constat que plusieurs organisations et entreprise ont revu à la baisse les espaces nécessaires à leurs activités depuis le développement du télétravail. La Ville ne mentionne pas les organismes communautaires comme pouvant potentiellement profiter de cette optimisation.

.....

**Recommandation 15** - Que la Ville et les Arrondissements reconnaissent que la réponse à la crise des locaux est une responsabilité publique, qui n’incombe pas seulement aux organismes, et qu’ils-elle mettent à la disposition des milieux les ressources pour identifier et mettre en place des solutions avec les milieux.

**Recommandation 16** - Que des solutions et moyens spécifiques pour répondre à la crise d’hébergement des organismes communautaires soient identifiées dans le PUM, et que ceux-ci soient présentés de façon distincte des équipements publics et lieux de vie collectifs.

**Recommandation 17** - Que des processus clairs soient définies afin que les nouveaux équipements publics intègrent systématiquement des usages communautaires, et afin que les Arrondissements planifient ces superficies de façon à répondre à différents besoins communautaires.

**Recommandation 18** - Que l’utilisation du droit de préemption soit étendue à l’implantation de projets visant l’hébergement des organismes communautaires.

**Recommandation 19** - Que les organismes communautaires soient exemptés de la réglementation visant à limiter l’augmentation des superficies commerciales aux zones établies et aux secteurs d’intensification élevée (comme les commerces alimentaires le sont dans les déserts alimentaires)<sup>14</sup>.

## Gouvernance et participation citoyenne

Nous souhaitons par ailleurs rappeler l’importance d’intégrer les différents acteurs et les citoyen-nes dans toutes les réflexions qui touchent aux conditions et au cadre de vie de la population. Un effort doit être notamment fait pour rejoindre et recueillir les besoins et préoccupations des personnes plus vulnérables davantage éloignées des processus habituels de participation / consultation.

La Ville de Montréal a réitéré au travers du PUM sa volonté de s’appuyer sur l’ADS+ de façon transversale. Nous nous en réjouissons ; nous pensons cependant que **la Ville et les Arrondissements doivent aller beaucoup plus loin, notamment dans la mise en place en place de conditions favorables à la participation de toutes et tous.**

La démarche de consultation mise en place actuellement dans le cadre du PUM est par exemple loin d’être exemplaire et ne permet mais pas une participation effective de la population et des différents acteurs intéressés :

<sup>13</sup> Page 96 du document « Stratégie montréalaise »

<sup>14</sup> Page 37 du document « Mise en œuvre ».

délais très courts pour prendre connaissance et s'approprier le contenu du plan (compte tenu de la longueur du document), période choisie pour la consultation, peu d'effort de vulgarisation... Dans le même sens, les processus de consultation publique prévus dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* sont insuffisants : manque d'information sur la tenue des consultations, modes de consultation très « élitistes », aucun retour une fois les consultations réalisées....

Enfin, nous souhaitons souligner l'importance de mettre en valeur les spécificités locales de chacun des quartiers. Le PUM propose une vision montréalaise du développement urbain pour les 25 prochaines années. Il s'avère parfois difficile de comprendre comment les grandes orientations et objectifs vont s'implanter concrètement à une échelle plus fine et notamment à l'échelle des quartiers. Le chapitre concernant les déplacements et le développement du réseau de transports collectifs nous permet par exemple de cerner les impacts positifs que ce « futur » réseau pourrait avoir sur les migrations pendulaires et interquartiers. Il est parfois plus difficile de bien comprendre si les projections et orientations définies vont permettre de faciliter les déplacements internes aux quartiers, qui sont pourtant souvent sources de préoccupations dans les milieux.

La mise en place des PLUM nous semble être une occasion primordiale pour rendre cette vision du développement de notre ville plus parlant et concret pour la population.

.....

**Recommandation 20** - Que la Ville révise ses politiques et processus de participation et de consultation citoyenne.

**Recommandation 21** - Que chaque Arrondissement se dote d'une politique de consultation et de participation citoyenne permettant de mettre en place des conditions favorables à une participation effective, notamment des populations plus vulnérables et que la communauté soit intégrée à l'élaboration de cette politique.

**Recommandation 22** : Que la Ville définisse des mécanismes de planification concertée, afin d'intégrer systématiquement et en amont les communautés (tables de quartier, organismes communautaires, comités de citoyens...) lors de la planification de projets urbains majeurs.

**Recommandation 23** : Que chaque Arrondissement soit tenu d'élaborer un PLUM.

**Recommandation 24** : Que des mécanismes clairs de participation et d'implication des communautés soient définis lors de l'élaboration des PLUM et des documents de concordances des règlements d'urbanisme.

**Recommandation 25** : Qu'un comité de suivi de la mise en œuvre du PUM soit mis en place et que celui-ci soit composé d'acteurs de la société civil et notamment de la Coalition montréalaise des tables de quartier.

## CONCLUSION

Comme mentionné précédemment, la vision générale que la Ville a développée pour Montréal prend bien en compte les différents défis que nous allons devoir relever collectivement : les changements climatiques et la transition socio-écologique, la crise du logement, l'accroissement des inégalités sociales et territoriales... Le PUM est un plan particulièrement ambitieux, notamment en ce qui concerne les cibles et objectifs annoncés en matière de transport collectif ou encore de logement.

Si la vision proposée est globalement satisfaisante, certains enjeux (la crise des locaux communautaires) ou populations (personnes en situation d'itinérance) sont quasiment absents de ce plan, ce qui s'avère particulièrement problématique.

Le manque d'outils et de moyens identifiés pour mettre en œuvre certains éléments de vision nous préoccupe également. C'est le cas notamment du logement ; il semble difficile de penser que les cibles proposées en matière de construction de logements hors marché soient atteintes dans le contexte actuel, avec si peu de moyens et d'outils à la disposition de la Ville et de ses partenaires. Or, si la stratégie d'implantation de logements hors marché (particulièrement de logements sociaux) échoue ou n'est pas à la hauteur, cette belle vision du futur de Montréal que la Ville nous propose aura une tout autre saveur, notamment pour les personnes vulnérables.

# SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

---

**Recommandation 1** - Que davantage de moyens et d'outils soient identifiés et mis en place pour développer du logement social et ainsi atteindre les cibles proposées. La Ville pourrait par exemple s'appuyer sur le zonage différencié pour permettre des densités plus importantes pour les projets de logements hors marché.

**Recommandation 2** - Que le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial soit revu afin d'augmenter de façon significative les exigences d'inclusion, notamment sur les sites publics, et de favoriser le développement de projets de logements sociaux sur site en réduisant les possibilités que les promoteurs utilisent les contributions financières comme portes de sortie.

**Recommandation 3** - Que la Ville mette en place dès maintenant une stratégie d'acquisition foncière afin d'augmenter significativement les disponibilités foncières pour le logement social, en utilisant tous les moyens à sa disposition et notamment le droit de préemption, l'expropriation et la fiducie foncière. Une attention particulière doit être donnée aux secteurs à forte pression foncière où les terrains disponibles sont peu nombreux.

**Recommandation 4** - Que les périmètres de planification des projets soient élargis afin d'y inclure systématiquement les quartiers adjacents afin de prévoir les impacts de ces développements et de mettre en place des mesures spécifiques pour protéger les résident-es des quartiers limitrophes (exemple : développement de logements sociaux pour limiter les impacts liés à la potentiel augmentation des coûts du logement).

**Recommandation 5** - Que la Ville répartisse ses efforts de construction du logement social et, de façon générale du logement hors marché, sur l'ensemble du territoire montréalais et pas uniquement dans les secteurs d'intensification. Une alternative au logement privé doit notamment être développée de façon urgente dans les secteurs en voie de gentrification.

**Recommandation 6** - Que la cible de 20% de logements hors marché s'applique à l'ensemble des Arrondissements et non pas seulement à l'échelle montréalaise.

**Recommandation 7** - Que la Ville précise ses stratégies pour protéger le parc locatif et les locataires et la manière dont elle prévoit faire en sorte que les Arrondissements fassent de même.

**Recommandation 8** - Que la Ville intensifie ses représentations au niveau provincial pour demander un investissement financement massif dans la construction de logements sociaux et une meilleure régulation du marché privé (par exemple, dans l'optique de la mise en place d'un registre des loyers, du contrôle de l'hébergement courte durée...).

**Recommandation 9** - Que des moyens concrets soient mis en place pour augmenter le nombre de logements adaptés.

**Recommandation 10** - Que la Ville intègre des mesures visant le maintien ou le développement de commerces abordables lorsqu'elle aborde la question du renforcement des artères et pôles commerciaux.

**Recommandation 11** - Que le développement des équipements nécessaires au bon fonctionnement d'un quartier, notamment des écoles, soit planifié en amont de la délivrance des autorisations et permis pour les projets immobiliers d'envergure.

**Recommandation 12** - Que la Ville autorise l'implantation de campements pour personnes en situation d'itinérance et définisse, avec les différents partenaires, les conditions facilitantes pour subvenir aux besoins des personnes vivant dans ces campements (exemple : création de zones dédiées avec installation d'équipements sanitaires).

**Recommandation 13** – Que des cibles sur l'ajout d'équipements et infrastructures visant l'inclusion, la santé et le bien-être des personnes en situation d'itinérance soient précisées.

**Recommandation 14** – Que la Ville accentue les représentations visant à mettre en place une tarification sociale des transports en commun pour les personnes à faible revenu.

**Recommandation 15** - Que la Ville et les Arrondissements reconnaissent que la réponse à la crise des locaux est une responsabilité publique, qui n'incombe pas seulement aux organismes, et qu'ils-elle mettent à la disposition des milieux les ressources pour identifier et mettre en place des solutions avec les milieux.

**Recommandation 16** - Que des solutions et moyens spécifiques pour répondre à la crise d'hébergement des organismes communautaires soient identifiées dans le PUM, et que ceux-ci soient présentés de façon distincte des équipements publics et lieux de vie collectifs.

**Recommandation 17** - Que des processus clairs soient définies afin que les nouveaux équipements publics intègrent systématiquement des usages communautaires, et afin que les Arrondissements planifient ces superficies de façon à répondre à différents besoins communautaires.

**Recommandation 18** - Que l'utilisation du droit de préemption soit étendue à l'implantation de projets visant l'hébergement des organismes communautaires.

**Recommandation 19** - Que les organismes communautaires soient exemptés de la réglementation visant à limiter l'augmentation des superficies commerciales aux zones établies et aux secteurs d'intensification élevée (comme les commerces alimentaires le sont dans les déserts alimentaires).

**Recommandation 20** - Que la Ville révise ses politiques et processus de participation et de consultation citoyenne.

**Recommandation 21** - Que chaque Arrondissement se dote d'une politique de consultation et de participation citoyenne permettant de mettre en place des conditions favorables à une participation effective, notamment des populations plus vulnérables et que la communauté soit intégrée à l'élaboration de cette politique.

**Recommandation 22** : Que la Ville définisse des mécanismes de planification concertée, afin d'intégrer systématiquement et en amont les communautés (tables de quartier, organismes communautaires, comités de citoyens...) lors de la planification de projets urbains majeurs.

**Recommandation 23** : Que chaque Arrondissement soit tenu d'élaborer un PLUM.

**Recommandation 24** : Que des mécanismes clairs de participation et d'implication des communautés soient définis lors de l'élaboration des PLUM et des documents de concordances des règlements d'urbanisme.

**Recommandation 25** : Qu'un comité de suivi de la mise en œuvre du PUM soit mis en place et que celui-ci soit composé d'acteurs de la société civil et notamment de la Coalition montréalaise des tables de quartier.