



Mémoire Plan Particulier d'Urbanisme

Secteurs des Faubourgs



Denis Hébert
Bac ès Sciences Géographie
Candidat Maîtrise ès Sciences Géographiques
Université de Sherbrooke

présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal

Avril 2019



Présentation

Je fais parti du collectif citoyen Centre-Sud Debout! qui est un regroupement indépendant et apolitique pour la défense des résidents du quartier peu importe leur statut social, Nous incluons les petit.e.s propriétaires et les petit.e.s commerçant.e.s. Nous nous inquiétons de l'impact de la dépossession que nous vivons, de l'embourgeoisement du Centre-Sud et de ses effets néfastes sur la population.

J'écris ce mémoire à titre personnel. J'habite le Centre-Sud depuis 1998, un quartier dans le quel je me suis peu à peu enraciné surtout depuis que je suis papa de deux magnifiques garçons. Je m'inquiète de la manière dont notre quartier évolue. Ce n'est pas la première fois que je participe à un plan particulier d'urbanisme, j'ai participé au PPU de Sainte-Marie, qui ne concernait que le tiers du district électorale de Sainte-Marie. Un Ppu dont peu de chose a émergé même si le but était de créer des « balises souples pour promoteur.e.s, donc rien pour les résident.e.s. Je suis présentement étudiant à la maîtrise en Sciences géographiques de l'Université de Sherbrooke, j'en suis à l'étape final de la rédaction de mon mémoire de la création d'un atlas patrimonial du Centre-Sud, conjointement avec l'Écomusée du fier monde

Le charcutage et la dépossession

Peu importe les références, que ce soit Images Montréal, Wikipédia, la Ville de Montréal ou l'Écomusée du fier monde), le Centre-Sud se délimite à l'ouest par la rue St-Hubert, au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par les voies de chemin de fer du CP et au sud par le fleuve Saint-Laurent. Dans les années 80 suite à une évolution naturelle, le Village Gai s'est créé de lui même sans aide extérieur, sans planification à l'intérieur des limites du Centre-Sud. Si on remonte plus loin dans l'histoire, au temps de la colonie, on constate que le Centre-Sud est né de la fusion du Faubourg Saint-Laurent et du Faubourg Québec. Plus tard, au début du 20e siècle il a été surnommé le Faubourg à M'lasse, du aux déchargement de mélasse qui se faisait au port près de la rue Frontenac dont l'odeur se répandait dans le quartier. Le courant Sainte-Marie, situé près de l'actuel pont Jacques-Cartier, a donné son nom à la partie Est du quartier. Tous des noms issus du langage populaire.

Une de ses dépossession est le charcutage du nom « Centre-Sud » et par le fait même du quartier. On parle de moins en moins de « Centre-Sud », ou de ses composantes que sont Sainte-Marie et Saint-

Jacques, du Village Gai. D'ailleurs même le Village Gai se fait charcuter son nom, je vois de plus en plus seulement le mot « Village ». J'entends dans les médias que de l'autre côté du pont Jacques-Cartier c'est maintenant la Ruée vers l'Est; pour quelqu'un qui a grandi dans Tétreaultville, ça me fait un peu drôle d'entendre ça. Cette Ruée, qui a commencé il y a un an ou deux, elle nous « relie » à Hochelaga-Maisonneuve. Le contraire est aussi vrai, le Centre-Sud deviendrait une partie intégrante, un prolongement du Centre-Ville avec l'appellation de Centre-Ville-Est avec l'artificiel « Quartier des Lumières » qui se crée autour de Radio-Canada. Sans oublier les Portes Sainte-Marie. Le tout noyé dans l'arrondissement Ville-Marie. Ouf...!

Ce charcutage du Centre-Sud est fait par on ne sait qui? Ni par quelle institution. Le pourquoi? Diviser pour mieux régner? Cette dépossession n'est pas unique au Centre-Sud, on a qu'à penser à HO-MA, Mile-Ex des mots et expressions créés par on ne sait qui?

Désolé si je ne met pas de références, j'ai fait cette partie de mémoire, c'est mon domaine d'étude.

La gentrification, l'embourgeoisement, les impacts

Parmi les notions importantes que je me souviens de mes cours de sociologie au cégep, c'est que chaque être humain a trois besoins essentiels pour se développer; se nourrir, se vêtir et se loger et un mot super important – de façon suffisante – parce que un short, un T-shirt et des gougounes ne sont pas suffisant sous nos latitudes. Ces besoins sont bien illustrés avec les deux premiers étages de la Pyramide de Maslow (figure 1). Ces besoins font également parti de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (il serait temps qu'ils incluent les Femmes):

Article 25

1. Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires;¹

Or (attention, je vais écrire des gros mots), des droits que notre belle société capitaliste et égoïste ne garantit pas!

1 <https://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/index.html>



Figure 1, Pyramide de Maslow²

La « revitalisation » affame de plus en plus les enfants de ces quartiers, de notre quartier. En plus des écoles de Saint-Henri et de Pointe-Saint-Charles, tel que rapporté dans l'édition du jeudi 28 mars dernier du Journal de Montréal³ et de l'Huff Post Québec⁴. Un avantage d'être un groupe citoyen indépendant, c'est la capacité d'avoir des compétences diverses et des antennes variées nous permettant d'avoir accès à différentes sources d'informations, c'est de cette façon que nous avons appris qu'il faut ajouter les écoles Jean-Baptiste Meilleur, et de Saint-Anselme de perdre leur aide alimentaire à 1\$ par dîner, deux écoles primaires de Sainte-Marie. Or ces écoles subissent les contre coûts de la construction récentes de condos dans leur entourage immédiat (voir images annexe 1). Ces pertes se font en contradiction avec les données de défavorisation du quartier (voir cartes annexe 2). Ces condos ont été construits très récemment, dans les cinq dernières années. Tellement récemment qu'il y a une différence entre les images de Google Map et de celles de Google StreetView.

Les effets négatifs de la gentrification impacte aussi les logements sociaux comme les coopératives d'habitation. Le marché privé avec l'arrivé des condos influence le niveau des taxes foncières à la hausse de tout un secteur. J'habite dans la Coopérative d'habitation Faubourg Québec, située sur la rue Harmony à un coin de rue de l'école Jean-Baptiste Meilleur et des nouveaux condos (annexe 1). Ma coopérative d'habitation nécessite des rénovations majeurs. Depuis le dernier rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, l'évaluation de ma coopérative a beaucoup augmenté, au point d'être trop élevé pour bénéficier des différentes subventions offertes par la Ville de Montréal pour la rénovation domiciliaire. Ce qui fait que les travaux devront s'étendre sur une plus longue période et qui au final nous coûterons encore plus cher. Le hic, c'est qu'une coopérative d'habitation n'a pas de valeur marchande. Personne ne peut la vendre sur un coup de tête. Il faut que les 2/3 des membres

² <http://mymotivation.fr/wp-content/uploads/2017/07/pyramide.png>

³ https://www.journaldemontreal.com/2019/03/28/en-raison-de-lembourgeoisement-des-eleves-defavorises-seront-privés-dun-diner-a-1-1?fbclid=IwAR1DrL4GT6oNvAflhNdmcbVV3aNS-X9bkhLiL6hYaTToZ_kF69o0ZjQv7x8

⁴ https://quebec.huffingtonpost.ca/2019/03/28/eleves-sud-ouest-montreal-embourgeoisement_a_23701281/

votent en ce sens. Elle n'a pas de valeur, mais nous subissons les impacts de ces augmentations.

Airbnb et autres menaces

L'une des grosses menaces au marché immobilier de Montréal est l'achat de domicile par des non-résidents canadiens, particulièrement des condos au centre-ville. La situation s'est aggravée entre 2016 et 2017, rappelons qu'en juillet 2016, le gouvernement de la Colombie-Britannique a autorisé la Ville de Vancouver d'imposer une taxe de 15% aux acheteurs non-résidents⁵. Le problème s'est alors déplacé vers l'est du pays. En 2017, Montréal devance maintenant Toronto et Vancouver pour l'achat de domicile par des non-résidents, 7,6%, 3,8% et 3,2% respectivement⁶. Si on se fie à ce même article, la situation a toujours été pire à Montréal comparativement aux deux autres grandes villes (tableau 1)

Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|------|------|------|------|
| Montréal (Centre-ville et Île-des-Sœurs) | 6,9 | 4,9 | 4,3 | 7,6 |
| Île de Montréal | 2,3 | 1,7 | 1,7 | 2,7 |
| Gatineau (RMR) | - | 0,3 | 0,6 | 1,1 |
| Québec (RMR) | 0,6 | 0,6 | 0,5 | 0,5 |
| Toronto (Centre) | 4,3 | 5,8 | 3,5 | 3,8 |
| Ville de Toronto | 2,7 | 3,8 | 2,6 | 3 |
| RMR de Toronto | 2,4 | 3,3 | 2,3 | 2,5 |
| Ville de Vancouver | 3,4 | 5,4 | 3 | 3,2 |
| Banlieue de Vancouver | 2,3 | 3,4 | 2,3 | 2 |
| RMR de Vancouver | 2,3 | 3,5 | 2,2 | 2,2 |

Source: SCHL

Tableau 1

Cette situation crée plusieurs problèmes. En premier lieu, une hausse des prix de vente des domiciles, suivi par une hausse de l'évaluation foncière, contribuant à l'augmentation des taxes qui feront grimper artificiellement le prix des loyers, et, pour finalement, entraîner une diminution du nombre de logements disponibles pour le marché locatif⁷. Pour couronner le tout, cet afflux de

⁵<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/794713/taxe-investisseurs-etrangeurs-vancouver-christy-clark-de-jong-crise-immobilier>

⁶<https://www.journaldemontreal.com/2017/12/19/plus-de-proprietaires-de-condos-non-residents-dans-la-region-de-montreal-1>

⁷<http://www.ledevoir.com/politique/montreal/505860/airbnb-il-est-plus-que-temps-d-agir>

nouveaux condos devient une mine d'or pour que ces logements soient utilisés pour de la location de courte durée popularisé par des plates-formes de type Airbnb. Il est grand temps de restreindre à la fois l'achat de domicile par des non-résident.e.s canadien.ne.s et la prolifération de ces logements qui ne servent que pour de la location de courte durée. C'est une autre forme de dépossession que vive les habitants de certains quartiers « branchés », le cas de Barcelone est probant⁸. Le Centre-Sud, voir Montréal doivent éviter cet « exemple »

En terminant, il y a une expression qui m'exaspère de plus en plus est la « mixité sociale » que l'on nous tape dessus s'en relâche que l'on nous l'enfonce dans la gorge pour « notre bien » semble-t-il, alors qu'elle est néfaste pour la population du Centre-Sud comme nous venons de le voir. Pourquoi est-elle toujours dans un seul sens? Pourquoi serait-ce toujours aux pauvres, aux résidents des quartiers populaires, au Fier monde de faire des sacrifices? Pourquoi toujours les chasser? Il serait temps que cette chasse se termine!

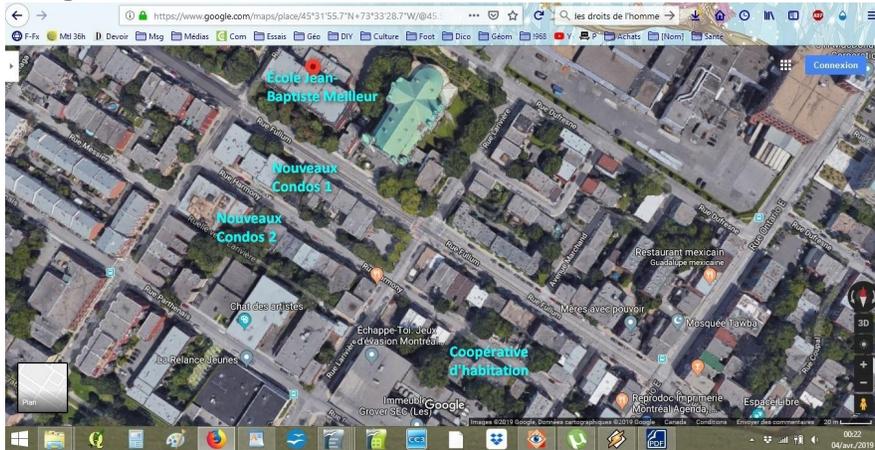
Merci!



⁸<https://www.parismatch.com/Vivre/Voyage/Airbnb-le-vice-et-la-vertu-1386956>

Annexe 1

Localisation de l'école Jean-Baptiste Meilleur, des nouveaux condos et de la Coopérative d'habitation Faubourg Québec



<https://www.google.com/maps/place/45%C2%B031'55.7%C2%22N+73%C2%B033'28.7%C2%22W/@45.5312962,-73.55691,17.98z/data=!4m13!1m6!3m5!1s0x0:0x75d7e706dfad509412s:C3%89cole+Saint-Anselme!8m2!3d45.5362951!4d-73.5548312!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d45.532126!4d-73.5579612>

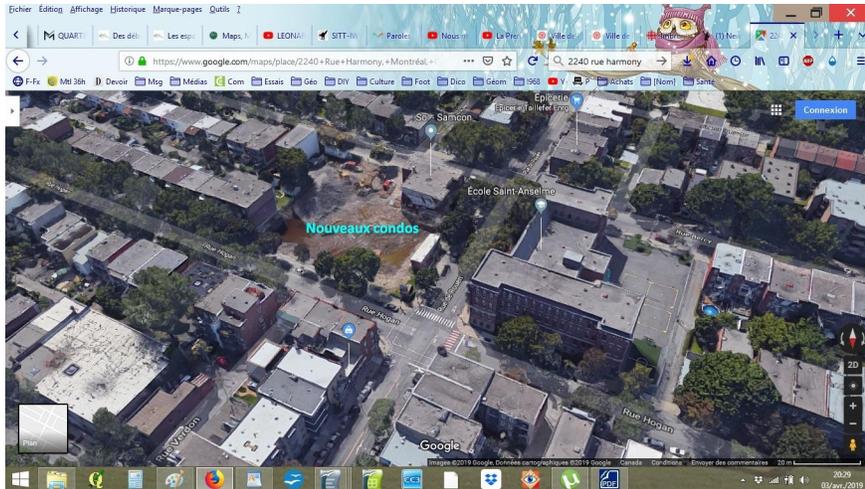
Nouveaux Condos 1, sur la rue Harmony et sur la rue Fullum en arrière plan



Nouveaux Condos 2, sur le côté ouest de la rue Harmony



Localisation école Saint-Anselme et nouveaux condos



<https://www.google.com/maps/place/45%C2%B032'10.7%C2%22N+73%C2%B033'16.9%C2%22W/@45.536309,-73.5552412,123m/data=!3m2!1e3!4b1!4m13!1m6!3m5!1s0x0:0x75d7e706dfad5094!2s%C3%89cole+Saint-Anselme!8m2!3d45.5362951!4d-73.5548312!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d45.5363087!4d-73.5546936>

Vue vers l'Est



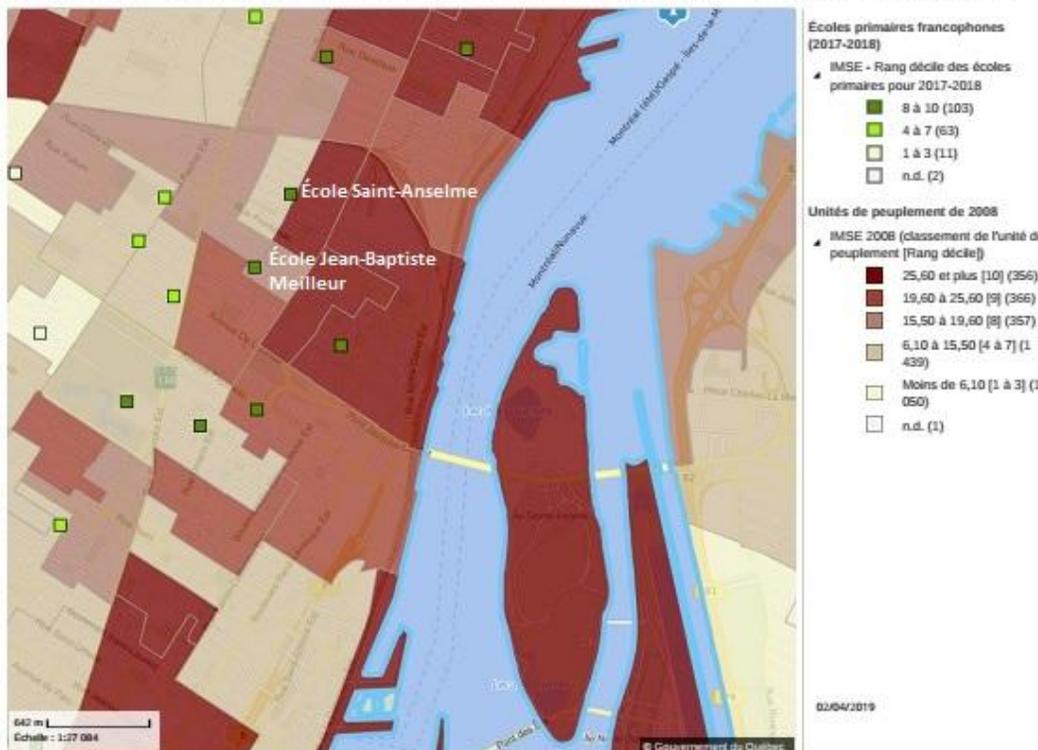
Vue vers l'Ouest



Annexe 2 – Atlas de défavorisation

2008

Atlas de la défavorisation - IMSE par unité de peuplement et rang décile de l'IMSE



2018

Atlas de la défavorisation - IMSE par unité de peuplement et rang décile de l'IMSE

