

**Mémoire déposé par les membres de la
Corporation de Développement
Communautaire Solidarité Saint-Henri
(CDC-SSH)
à la Commission,
dans le cadre de la consultation sur le
secteur Saint-Ferdinand**

2021

« Pour un développement communautaire et social
pérenne du secteur Saint-Ferdinand »

(Version finale)

Introduction

La CDC Solidarité Saint-Henri est une table de concertation en développement social qui vise l'amélioration des conditions de vie de la communauté de St-Henri. Nous sommes une des 31 tables de quartier de la ville de Montréal, et nous regroupons une vingtaine d'organismes communautaires et d'institutions actifs dans le quartier avec l'objectif de lutter contre la pauvreté, de concerter nos membres, de mobiliser notre milieu et de soutenir des actions collectives. Pour ce faire, nous utilisons une approche démocratique et inclusive, concertée et solidaire, critique et mobilisatrice visant le changement et la transformation sociale. Solidarité Saint-Henri poursuit des actions collectives sur plusieurs enjeux touchant la lutte à la pauvreté et l'amélioration des conditions de vie des résidentEs de notre territoire.

Nous travaillons sur plusieurs dossiers en lien avec le développement urbain, économique et social de Saint-Henri. Tous les acteurs concernés par la lutte à la pauvreté locale contribuent à la rédaction de nos plans d'action triennaux.

Selon le plan [d'action transitoire 2020-2021](#), mis en place en réaction à la pandémie de COVID-19, le Comité aménagement de Solidarité Saint-Henri a défini, selon les enjeux identifiés par ses membres et les résidentEs du quartier, les changements visés suivants :

- Logement
 - Maintenir des personnes à faible revenu dans le quartier
 - Maintenir un parc de logements locatifs accessibles dans le quartier
 - Avoir plus de construction de logements sociaux dans les 3 volets d'AccèsLogis
 - Faire reculer la spéculation foncière
 - Développer une alternative au financement de la Ville qui ne serait pas liée aux taxes foncières
- Accès aux commerces de proximité
 - Plus de commerces de proximité abordables et d'organismes communautaires sur les artères principales et dans les zones moins bien desservies
- Espaces publics et transport
 - Les espaces publics seront plus nombreux, inclusifs, sécuritaires, accessibles et verts
 - Il y aura un ralentissement de la privatisation des espaces publics
 - Il y aura un nouveau partenariat entre l'Arrondissement et le milieu communautaire afin de travailler sur les dossiers en aménagement
 - Les infrastructures de transport seront plus accessibles et sécuritaires
 - Le transport en commun sera plus accessible, incluant les vélos
 - Il y aura un tarif social pour le transport en commun, incluant les vélos

Ce mémoire présente les recommandations concertées de nos membres pour le secteur Saint-Ferdinand dans le cadre de la présente consultation publique. Il commence par remettre en contexte un tel développement dans l'histoire du quartier Saint-Henri, puis présente des recommandations mises en perspective avec les grands enjeux locaux : l'avenir des nombreuses friches industrielles du quartier, le



75 rue du Square-Sir-George-Étienne-Cartier, bureau 201,
Montréal, Québec,
H4C 3A1 (514) 937-9813
Courriel : coordination@solidarite-sh.org

réaménagement de la place Saint-Henri, la nécessité du logement social pour prévenir la gentrification et des exemples de bonnes pratiques, avant de terminer par une synthèse.

Contexte du quartier

Contexte historique : Saint-Henri, un quartier ouvrier

Extrait de l'article de Daniel Guilbert : « Canada Malting : musée ouvrier initié par des résident.e.s », p. 10, [journal communautaire de Saint-Henri, Édition avril 2021](#).

Saint-Henri est reconnu pour ses anciennes tanneries datant du début du 19^{ème} siècle, malheureusement démolies quelques semaines après leur découverte, lors de la construction du nouvel échangeur Turcot en juillet 2015. Plus tard, avec l'ouverture du canal de Lachine, une multitude d'usines se sont installées dans le quartier à partir du milieu du 19^{ème} siècle, jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle. Les familles de travailleurs ont emménagé dans les nouveaux quartiers résidentiels qui entouraient les usines. C'est cette proximité qui fait que Saint-Henri est devenu un quartier dit ouvrier.

Contexte contemporain : Un quartier dans l'ombre de Turcot

Le quartier Saint-Henri fait aujourd'hui face à plusieurs enjeux liés à l'évolution de son aménagement.

Depuis que le gouvernement du Québec a annoncé le projet de reconstruction de l'échangeur Turcot en 2008, les membres de Solidarité Saint-Henri ont priorisé l'intégration urbaine de l'autoroute. Nos actions ont visé une mobilisation large des résidentEs et de tous acteurs concernés par ce mégaprojet afin de réduire le plus possible les impacts négatifs pour la population de Saint-Henri.

[Notre Plan de développement populaire \(PDPop\) pour l'ouest du quartier](#), présenté en 2017 en réponse au PDUES Turcot, est le résultat d'années de mobilisation à St-Henri et présente les propositions des résidentEs et groupes communautaires du quartier pour répondre à ces enjeux et besoins identifiés par les résidentEs :

- **Le manque de logements sociaux ;**
- **Le manque de services et de commerces de proximité ;**
- **L'impact négatif de la circulation automobile ;**
- **Le manque de jardins communautaires ;**
- **Le manque d'épiceries dans l'ouest et d'accès aux aliments abordables.**

Ces enjeux et besoins sont toujours d'actualité en 2021, **particulièrement dans Saint-Henri**, et sont renforcés par la pandémie de COVID-19 et la tendance croissante provoquée par la crise du logement à Montréal, qui a vu augmenter les loyers de 21 % dans le Sud-Ouest entre 2019 et 2021 (Source : *Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)*).

Le Comité aménagement de Solidarité Saint-Henri est au cœur des actions afin de répondre aux enjeux d'aménagements dans le quartier. Ensemble, nous avons réussi à coordonner des consultations et des mobilisations auxquelles plus de 2000 résidentEs et 100 organismes, institutions, et décideurs au niveau



75 rue du Square-Sir-George-Étienne-Cartier, bureau 201,
Montréal, Québec,
H4C 3A1 (514) 937-9813
Courriel : coordination@solidarite-sh.org

local, régional et même national ont participé depuis maintenant plusieurs années. Ces actions ont permis de dégager une vision pour le développement du quartier, soit :

1. Mobilisation Turcot et sa déclaration de principes (2008-2013)
2. Concertation interquartier et l'Alliance de recherche communautaire-universitaire (2009-2014)
3. Atelier citoyen sur l'apaisement de la circulation (2011) et la consultation publique sur le réaménagement de Lionel-Groulx (2012)
4. Charrette sur l'accès au Centre universitaire de santé McGill (2013)
5. La mobilisation contre un mégaprojet de condominiums à la Canada Malting (2013)
6. Forums sur la gentrification du quartier (2014 et 2015)
7. Opération populaire en aménagement de Saint-Henri (2014)
8. L'atelier Aménagement communautaire de la Place Saint-Henri (2015)
9. Plan de développement populaire (PDPop) (2017)
10. Soutien au Collectif À nous la Malting pour la rédaction de son plan d'affaires (2017 à aujourd'hui)
11. Consultation pour la vision communautaire de la Place Saint-Henri (2015, 2021)

Les friches industrielles doivent revenir à la communauté

Les friches industrielles, reconnues aujourd'hui comme des ensembles industriels exceptionnels, ainsi que les infrastructures de transport et leurs abords, sont les témoins du passé ouvrier du quartier Saint-Henri. On retrouve ces friches et infrastructures généralement dans des quartiers défavorisés, subissant de rapides transformations physiques et le déplacement de leur population d'origine. Ces phénomènes proviennent de la gentrification produite par les politiques territoriales des différentes instances de pouvoir. Ces ensembles et leurs abords, à l'origine lieu de travail et de vie des classes populaires, sont aujourd'hui particulièrement prisés par les classes aisées et créatives, qui les détournent, par exemple, en ateliers d'artistes, en lofts industriels de luxe, en lieux éphémères festifs, ou les démolissent complètement pour ériger des tours à condos. Cet enjeu est particulièrement présent dans le Sud-Ouest, où de nombreuses usines et terrains industriels historiques groupés sur le bord du canal de Lachine ont été remplacés massivement par des condos, participant de fait à la privatisation partielle des bords de ce canal public censé appartenir à touTEs.

Suivant ces constats, Solidarité Saint-Henri considère que :

- des mesures concrètes doivent être prises pour que la requalification de ces ensembles industriels, infrastructures et leurs abords ne participent pas davantage au phénomène de gentrification ;
- la communauté locale doit pouvoir profiter de ces terrains afin d'assurer l'accessibilité/abordabilité économique pour touTEs, dans une perspective de relance économique ;
- dans une ville comme Montréal, actuellement développée par et pour les classes aisées, les friches industrielles doivent présenter une opportunité de la développer par et pour la communauté ;
- dans un quartier hautement gentrifié comme Saint-Henri, ces friches représentent les dernières alternatives de changement face à la raréfaction des grands sites.



L'avenir de ces friches concernant la communauté locale, nous invitons la commission à agir en cohérence avec son propre mandat en recommandant des changements au Plan d'urbanisme et de mobilité nécessaires pour respecter la volonté des résidentEs de Saint-Henri et de Montréal.

Solidarité Saint-Henri considère que :

- les résidentEs de Saint-Henri forment la seule instance de prise de décision légitime en ce qui a trait aux décisions concernant des projets dont les conséquences les affecteront au quotidien. De plus, nous considérons que ce sont elles et eux qui détiennent l'expertise nécessaire pour identifier les mesures nécessaires à l'amélioration de leurs conditions de vie ;
- les organismes communautaires travaillent pour soutenir les résidentEs dans une optique d'autonomisation et d'empowerment ;
- le mandat de la commission est de sonder l'opinion publique et de faire des recommandations pour le bien de la communauté.

Lien avec la consultation pour le réaménagement de la place Saint-Henri _____

La consultation pour le secteur Saint-Ferdinand est reconnue comme en lien direct avec la consultation en cours pour le [réaménagement de la place Saint-Henri](#).

La CDC Solidarité Saint-Henri étant très impliquée dans ce processus, nous tenons à vous rappeler les positions et recommandations adoptées par ses membres à ce sujet, regroupées en six grandes thématiques, pour :

- un aménagement participatif large
- du verdissement et de l'embellissement
- de l'accessibilité physique et de la sécurité dans les déplacements
- un aménagement convivial pour touTEs : 4 saisons, inclusif et intergénérationnel
- un espace populaire, communautaire et dynamique
- une valorisation des patrimoines et de l'histoire populaire du quartier

Le développement du secteur Saint-Ferdinand devrait également être, selon nous, en cohérence avec ces recommandations.

Il faut du logement social à Saint-Henri _____

Tel que déposé en juin 2021 dans le cadre de la consultation publique *Premier projet de résolution CA21 220148 adopté en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003)*, ainsi qu'inscrit dans ses plans d'action et revendications depuis de nombreuses années, la CDC-SSH revendique plus de logements sociaux dans le quartier.

Les organismes du quartier estiment en effet qu'il faudrait un **minimum de 500 nouvelles unités de logement social pour répondre au besoin des locataires**. Ce chiffre est à remettre en perspective et probablement à revoir à la hausse avec la gentrification croissante et la présente crise du logement qui a vu les loyers augmenter de 21 % entre 2019 et 2020 dans le Sud-Ouest¹.

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)



En vue de combler les besoins impérieux des locataires, à faible et moyen revenus, il est essentiel de **développer davantage de logements sociaux à Saint-Henri grâce à de solides programmes de logement social**. Pour cela, la Ville de Montréal doit prioriser les représentations auprès du gouvernement provincial et fédéral afin d'**obtenir les budgets adéquats** servant à développer des logements sociaux (AccèsLogis). On rappelle par exemple que l'OBNL Libre'Elles pour femmes, qui doit voir le jour au 4700 rue Saint-Ambroise, est en attente de financement depuis plus d'un an.

D'autre part, pour construire des logements sociaux, il est aussi primordial de disposer de terrains ou de bâtiments vacants. Néanmoins, il n'en reste que très peu et ils sont convoités par des promoteurs immobiliers. En ce sens, **il est urgent que l'Arrondissement mette en réserve des terrains et bâtiments et que la Ville fasse un usage plus significatif de son droit de préemption (droit d'être la première acheteuse)**. Ces mesures permettent de freiner la spéculation immobilière en retirant les sites du marché privé et sont un réel soutien aux résidentEs et aux projets communautaires face aux investisseurs immobiliers dont les activités créent de l'exclusion sociale et de la détresse pour les moins nantiEs.

Enfin, **l'Arrondissement devrait adopter un moratoire sur les condos**.

Si l'Arrondissement favorise une mixité sociale, alors il est temps de construire exclusivement des logements sociaux. De cette façon, les éluEs s'engagent réellement à réduire les inégalités sociales ainsi que le phénomène d'éviction qui amène plusieurs locataires à perdre leur milieu de vie.

Si des terrains du secteur Saint-Ferdinand s'avèrent adéquats à la construction de logements, ces logements devraient être des logements sociaux.

Les personnes en situation d'itinérance

Il faut également prendre en compte les besoins des personnes en situation d'itinérance. Depuis quelques années, la cohabitation pose des défis particuliers à St-Henri, auxquels les organismes communautaires et d'autres partenaires tentent de répondre, en collaboration avec les autres pouvoirs publics. Le développement du secteur doit favoriser une saine cohabitation avec les populations marginalisées et doit contribuer à répondre aux besoins de ces personnes. Ci-dessous, nous présentons quelques points liés au contexte du quartier en ce qui concerne l'itinérance, suivi par nos recommandations pour répondre à ce contexte.

Contexte en ce qui concerne l'itinérance :

- La cohabitation entre résidentEs avec et sans domicile fixe est un enjeu critique. Pourquoi :
 - La population des personnes en situation d'itinérance ou en très grande précarité augmente depuis au moins 2014 (observation des organismes et acteurs municipaux, incluant SPVM), mais était plus caché avant la pandémie ;
 - L'impact de la crise de logement : plusieurs personnes nouvellement en situation d'itinérance depuis 2020 (observation des travailleurs-euses de rue et intervenantEs) ;



- L'impact de la COVID-19 : itinérance plus visible dans l'espace public (entre autres à cause du manque d'espaces publics intérieurs), personnes de plus en plus vulnérables (manque de suivi dans le système de santé) ;
- Le grand manque de ressources dans le grand sud-ouest de Montréal pour répondre adéquatement aux besoins.
- Les personnes en situation d'itinérance vont rester dans le secteur. Pourquoi :
 - La proximité de la place Saint-Henri, du chemin de fer, du canal de Lachine, des sites industriels (occupés ou non) et la proximité au peu de services communautaires et publics de l'arrondissement (Maison Benoit Labre, Résilience, CLSC Saint-Henri).
- Il y a un grand besoin d'hébergements d'urgence dans le grand sud-ouest de Montréal, idéalement dans le secteur autour de la place Saint-Henri à cause de la proximité des autres services et du soutien communautaire.

Recommandations :

- Prioriser les usages qui favorisent la cohabitation entre les personnes en situation d'itinérance et les autres personnes fréquentant ou résidant dans le secteur.
- Consulter les acteurs concernés pour bien identifier ces usages.
- Explorer la faisabilité d'inclure un nouveau projet d'hébergement d'urgence dans la planification du secteur.

Des exemples inspirants

Les étudiants de la maîtrise en architecture de l'UdeM ont proposé en 2018 des projets pour Saint-Henri dans le cadre du cours *Éthique et pratique(s) du projet d'architecture*.

Nous vous invitons particulièrement à prendre connaissance des quatre projets suivants, prenant place sur l'actuel secteur Saint-Ferdinand :

- [Le cœur du quartier Saint-Henri](#) - par Cynthia Lam
- [Renouer avec ce qui nous entoure](#) - par Bernica Joseph
- [La halte Saint-Henri](#) - par Simon Cyr
- [Outils de partage](#) - par Daphné Cyr

Ils y abordent les problématiques propres à Saint-Henri, soit la rupture et les disparités entre l'est et l'ouest du quartier, en cherchant des solutions d'aménagement afin de mieux les reconnecter.

Synthèse des recommandations

Suivant son plan d'action transitoire 2020-2021 adopté par ses membres et les besoins énumérés par le milieu communautaire et des résidentEs de Saint-Henri, Solidarité Saint-Henri recommande que :



75 rue du Square-Sir-George-Étienne-Cartier, bureau 201,
Montréal, Québec,
H4C 3A1 (514) 937-9813
Courriel : coordination@solidarite-sh.org

- **Besoins de base**
 - La requalification du secteur Saint-Ferdinand favorise la continuation de son rôle industriel initial, mais pour répondre aux besoins présents de la communauté locale :
 - en produisant ce dont la communauté a vraiment besoin, comme par exemple, pour Saint-Henri, des aliments frais et abordables
 - en s'assurant que ces activités permettent de développer des zones d'emploi pérennes afin de redynamiser l'économie locale et communautaire
- **Logements et services inclusifs pour touTEs**
 - La requalification du secteur Saint-Ferdinand soit 100 % communautaire et participe au maintien des personnes à faible revenu dans le quartier de façon pérenne
 - en contribuant à offrir des unités de logements social si les usages le permettent
 - en offrant des espaces abordables pour
 - incuber/porter des projets de développement communautaire
 - offrir des commerces et services de proximité abordables et solidaires
- **Environnement, espaces publics et transport**
 - La requalification du secteur Saint-Ferdinand intègre des mesures concrètes pour l'amélioration de l'environnement du quartier en adéquation avec les valeurs sociales énumérées plus haut, et pour ne pas renforcer les phénomènes de gentrification et d'éco-gentrification. Il faudrait que :
 - les aménagements du site participent activement à réduire le phénomène d'îlot de chaleur et de pollution dont le quartier est victime, en intégrant les éléments suivants :
 - des toits verts
 - une densification de la végétalisation dans les espaces libres
 - un contrôle des aires propices à être des îlots de chaleur, comme les stationnements
 - la plantation d'arbres afin de créer des zones de canopée
 - des travaux de réfection qui prennent des mesures afin d'éviter les désagréments renforçant ces phénomènes
 - une partie extérieure de ces ensembles revienne à la communauté en offrant des espaces publics ou semi-publics accessibles à touTEs, soit :
 - des espaces végétalisés
 - des espaces ombragés
 - du mobilier urbain
 - de l'éclairage sécuritaire
 - des espaces de circulation publique pour traverser le site
 - l'aménagement de ces ensembles et de leurs abords soit propice aux déplacements sécuritaires et accessibles pour touTEs et donc, l'apaisement de la circulation grâce à :
 - la signalisation, des traverses et des aménagements de trottoirs et de voies de circulation qui favoriseront la sécurité des piétons et des cyclistes
 - des aménagements garantissant l'accès aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite, entre autres :
 - des rampes d'accès



- des revêtements sécuritaires et de la signalisation (plaques podotactiles)
 - une largeur et une inclinaison adéquate des trottoirs et des chemins
 - des débarcadères d'autobus surélevés
 - des zones de haltes
 - un entretien soutenu de ces installations tout au long de l'année
- une offre de service de vélo communautaire, garages à vélo et stations BIXI
- une insertion dans le réseau de bus STM et cyclable
- la densification de l'offre de services abordables sur place pour que les résidentEs puissent se déplacer moins loin dans le quartier et ainsi diminuer le trafic
- un aménagement architectural global invitant et à l'échelle des piétons
- **Déroulement de la concertation**
 - La communauté soit réellement consultée et intégrée au processus de reconversion du secteur Saint-Ferdinand, afin de ne pas répéter les expériences décevantes du passé. Ainsi, pour la consultation sur le PDUES Turcot, les résidentEs et organismes estiment que trop d'argent a été dépensé dans la consultation sans que leurs conseils et revendications ne soient finalement écoutés. Il est nécessaire de passer par cette démarche afin de renforcer l'acceptabilité sociale de ces futurs projets.
 - Le rôle de la communauté puisse être de développer concrètement des projets 100 % communautaire et pas seulement de donner son opinion, comme elle l'a déjà fait pour des projets porteurs comme le Bâtiment 7 dans Pointe-Saint-Charles. La Ville devrait afficher une volonté politique claire de soutenir ce type de démarche.
 - Les usages transitoires pour les bâtiments appartenant à la Ville soient mis en place dès que possible afin de tester les futurs usages possibles tout en répondant aux besoins présents de la communauté locale, en concertation avec le milieu.
- **Ensembles privés et protection contre la spéculation foncière**
 - Les ensembles privés vacants soient activement, et le plus rapidement possible, sortis de la spéculation par les outils dont la Ville dispose déjà, comme la mise en réserve, ou par la création de nouveaux outils, afin que des projets communautaires et en économie sociale à non but lucratif, abordables et inclusifs puissent y être développés.
 - La révision du plan d'urbanisme et de mobilité inclut des mécanismes afin de protéger ces ensembles de la spéculation foncière tout en assurant des usages cohérents avec les besoins de la communauté aux alentours
 - Un bon exemple local est le site de la Canada Malting dont le zonage est passé en usage mixte afin d'éviter sa condoïsation massive en limitant le pourcentage de logements permis à moins de 50% du site..
 - Les arrondissements adoptent des critères de développements stricts afin d'éviter la conversion privée des sites et d'utiliser leur pouvoir réglementaire pour privilégier l'usage communautaire de ces ensembles, par exemple dans le cadre d'un PPCMOI
- **Revalorisation du patrimoine**
 - En accord avec les orientations telles que définies dans [le Plan de développement populaire \(PDPop\)](#) :



- le patrimoine paysager, environnemental et industriel de ces sites soit valorisé
- le passé ouvrier soit mis en avant par des aménagements et des activités inclusifs pour touTEs, dans une perspective de transformer la dynamique de qui fait la ville = par et pour la communauté

Conclusion

Les membres de la CDC Solidarité Saint-Henri ont choisi de présenter leurs recommandations en lien avec les nombreuses activités de consultation, concertation et mobilisation que nous avons réalisées depuis 2008.

Nous voulons ainsi souligner que la communauté de Saint-Henri a une riche tradition de démocratie participative. Les acteurs en développement social du quartier se réunissent autour des instances de Solidarité Saint-Henri afin de faire vivre cette tradition avec les résidentEs du quartier.

Nous, les membres de SSH, avons choisi de participer aux consultations publiques portées par la commission et espérons qu'elle agira activement pour maintenir sa proposition de privilégier la planification concertée et la participation citoyenne, et ce, pour que le reste des propositions amenées par la commission représente réellement un consensus de tous les acteurs concernés par le développement de ces secteurs, surtout les résidentEs qui y vivent.

Nous pensons que le futur développement du secteur Saint-Ferdinand pourrait positivement améliorer le quotidien des personnes à faible revenu de Saint-Henri, si des décisions politiques fortes sont mises en place pour en faire un secteur propice au développement communautaire et social protégé à long terme, en cohésion avec les projets et partenaires du milieu, et s'il est guidé par l'expertise quotidienne des résidentEs.

Merci pour votre travail.

Les membres de la CDC Solidarité Saint-Henri.

(Pour une liste complète de nos membres, voir notre site Web : solidarite-sh.org)



75 rue du Square-Sir-George-Étienne-Cartier, bureau 201,
Montréal, Québec,
H4C 3A1 (514) 937-9813
Courriel : coordination@solidarite-sh.org