

Consultation publique Sur L'avenir du secteur Griffintown



Mémoire écrit par le P.O.P.I.R.- Comité Logement
Déposé à l'Office de consultation publique de
Tiohtià:ke (Montréal, territoire mohawk et non-cédé).

Le 20 juillet 2023

Présentation

Depuis 54 ans, l'organisme « P.O.P.I.R.- Comité logement », se consacre principalement au droit au logement et milite pour la défense des droits des locataires dans cinq quartiers du Sud-Ouest de Montréal, à savoir : Petite-Bourgogne, Griffintown, Saint-Henri, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard. La mission du P. O.P.I.R.- Comité logement est subdivisée en deux volets principaux.

- Nous travaillons avec les locataires à la défense individuelle de leurs droits. Pour se faire, nous offrons de l'information et de l'aide de première ligne au sujet des augmentations de loyer, des reprises de logement, des évictions, de l'insalubrité (incluant les infestations de punaises, coquerelles, et Fourmies), voir même de l'intimidation ou harcèlement, etc. Nous nous assurons que les locataires du parc locatif du privé, qui nous consultent soient accompagnés dans leur lutte quotidienne pour le droit au logement sur ce marché.

- En outre, nous nous organisons pour la défense collective des droits, pour le logement social et contre la gentrification/l'embourgeoisement de nos quartiers.

Introduction

À mi-parcours du développement du quartier Griffintown, l'Office de consultation publique de Montréal programme de mener une consultation sur l'avenir du secteur Griffintown en automne 2023. L'objectif de cette consultation est de permettre à la population montréalaise de s'informer sur l'avancée de ce gigantesque projet et de participer à des discussions sur l'aboutissement dudit projet.

L'or d'une consultation publique antérieure, le P.O.P.I.R. avait déjà souligné le fait que les quartiers du canal, autrefois des quartiers ouvriers, donc populaires, ont toujours été majoritairement composé de locataires (71% selon le dernier recensement de Statistique Canada), et que 47.2 % de ces locataires ont un revenu annuel au-dessous du seuil du revenu de besoin impérieux. Aujourd'hui, avec la spéculation immobilière, la gentrification et l'inflation, ces quartiers ont perdu tous leurs parcs locatifs abordables (dans le vrai sens du terme). Rappelons qu'au Canada, est considéré comme abordable un logement où le locataire ne débourse pas plus de 30 % de son revenu pour se loger. À cet effet, Il est juste de revendiquer la mise en place de certaines mesures politiques qui puissent répondre adéquatement aux besoins des mal-logé.e.s et des personnes vivant à faible et moyen revenus depuis toujours dans ces quartiers

Griffintown

Autrement appelé : Cité du Multimédia, Griffintown qui compte actuellement près de 20.000 habitants, est l'unique quartier du canal à manquer autant de points de services (École, centre sportif de la ville, CLSC, centre communautaire).

A. Services publics

1. École :

Après maintes revendications, C'est le communautaire qui devrait faire des sacrifices en cédant une partie du site prévu pour les logements sociaux à la construction d'une école.

Je me rappelle encore cette **adoption par la ville de Montréal en 2021, d'une modification réglementaire permettant de faciliter l'implantation d'une école primaire comprenant 12 classes**, de logements sociaux et communautaires ainsi que d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois. Elle était la condition sine qua non à la réalisation ce rêve tant caressé par les résident.e.s. de Griffintown.

Pour reprendre la déclaration par communiqué de monsieur Benoit Dorais maire de l'arrondissement du Sud-Ouest et président du comité exécutif de la Ville de Montréal.

« Cette école, nous la rêvons depuis des années. Nous continuerons de travailler en partenariat avec le ministère de l'Éducation et le CSSDM jusqu'au bout pour voir ce rêve devenir réalité et offrir aux citoyens de Griffintown un milieu de vie familial à la hauteur de leurs ambitions ».

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) avait même publié quelques mois après, un rapport dans lequel il se montrait favorable au projet d'école dans Griffintown. Cette école était supposée ouvrir ses portes en 2023.

Tous les partenaires étaient favorables à ce projet, et pourtant, en automne 2023, les enfants de Griffintown seront encore envoyés dans les quartiers voisins du canal, à l'école de la Petite-Bourgogne ou de Pointe-Saint-Charles qui fonctionnent déjà à pleine capacité.

2. Un point de service de CLSC

À la table du quartier de la coalition de Petite Bourgogne et Griffintown, nous en avons discuté, nous avons même eu une promesse de salle, mais le projet est mort avant de voir le jour.

3. **Quant à la piscine municipale**, les résident.e.s des logements sociaux et même certains des condos, vont engorger ceux de la Petite Bourgogne. C'est très difficile de réussir à inscrire un enfant ni même à s'inscrire soi-même à une activité ; faute de places disponibles.

B. La situation du logement à Griffintown et Petite-Bourgogne :

Dans les quartiers du canal, bon nombre parmi les 47.2 % des locataires qui ont un revenu annuel au-dessous du seuil du revenu de besoin impérieux, éprouvent toujours des difficultés liées aux problèmes d'abordabilité du logement.

À Griffintown, 1 185 ménages locataires pour lesquels les femmes sont cheffes de ménage, et 260 de ces ménages consacraient 50 % et plus de leurs revenus en loyer. Il y avait 1 545 ménages locataires où les hommes étaient chefs de ménage, et dont 350 de ces ménages consacraient 50 % et plus de leurs revenus en loyer.

À la Petite-Bourgogne, qui est majoritairement peuplée de ménages locataires (avec un pourcentage de 64%), on comptait 1 615 ménages locataires où les femmes étaient cheffes de ménage et dont 150 d'entre elles consacraient 50% et plus de leurs revenus au paiement du loyer, contre 1 495 ménages avec les hommes pour chefs et 150 d'entre eux consacraient 50% et plus en loyer. Bien que ce quartier se distingue particulièrement par un grand nombre de logements sociaux, dont 1 404 HLM, la plupart de ces logements arrivent en fin de convention d'exploitation en 2023. La fermeture des immeubles de HLM situés aux croisements Saint-Antoine/ Des Seigneurs ; Georges Vanier/Workman ainsi que la crise du logement alimentée par la spéculation immobilière (avec un taux de vacance de logements de 0.5% dans le Sud-Ouest) sont venues accentuer la pénurie des logements dans la Petite Bourgogne.

Bien que les rénovations de certains HLM aient commencé à la Petite Bourgogne, la Petite-Bourgogne et Griffintown ont encore des besoins criant en logements sociaux.

Qu'est devenue la stratégie de règlement pour une métropole mixte ?

La stratégie de règlement pour une métropole mixte, **avec son objectif de préserver la mixité de nos quartiers et favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous**, était une politique salubre qu'on pouvait espérer. Avant son entrée en vigueur, nous avons vu les coopératives ainsi que les OBNL pousser à Griffintown comme ailleurs dans la province. Alors, nous attendions impatiemment l'entrée en vigueur de ladite stratégie de mixité sociale, d'une part pour coincer les promoteurs véreux qui n'ont qu'un « coffre-fort » à la place du cœur, et d'autre part parce qu'elle nourrissait notre espoir de voir nos projets de logements sociaux émerger.

Nous avons longtemps rêvé de cette stratégie de règlement pour une métropole mixte (tant vantée par les Élu.e.s. de la ville), en plus des achats-rénovations faits par les villes ainsi que les mises en réserve des terrains. Avant son entrée en vigueur, nous avons vu les coopératives ainsi que les OBNL poussés à Griffintown comme ailleurs dans la province. Alors, nous attendions impatiemment l'entrée en vigueur de ladite stratégie au nom de la mixité sociale d'une part pour coincer **les promoteurs véreux**, qui n'ont qu'un « coffre-fort » à la place du cœur pour nous déraciner de nos quartiers, et d'autre part, elle nourrissait notre espoir de voir nos projets de logements sociaux émergés.

Puis vient le **1^{er} avril 2021** ; date **jugée maintenant fatidique** d'entrée en vigueur de cette stratégie. Peu de temps après, nous avons commencé à déchanter, car en fait, c'est après cette date que certains promoteurs ont commencé à contourner l'application de cette stratégie (*refusant catégoriquement de développer les logements sociaux sur leurs sites à condos en visant le meilleur profit ; sous prétextes que cela dévaluait ses condos*). Aujourd'hui, ce même promoteur développe des condos sur plusieurs sites à Griffintown et partout dans la belle province : il a toujours préféré donner une contribution financière. Le promoteur MonDev avait proposé de faire le développement hors site 9À plus d'1 km de Griffintown) dans un autre quartier, pour la portion des logements sociaux prévues sur son site de Chatham/Hunter. Ce projet a démarré, et nous sommes sans nouvelles de la portion de logements sociaux que ce promoteur a proposée hors site. On peut évaluer à au moins 210 logements sociaux de perdus, sur 3 sites du même promoteur, dans le même quartier et ce, avec l'accord de la ville ; qui encourage ces promoteurs de contourner ce règlement. Il a toujours préféré donner une contribution financière.

Le P.O.P.I.R. se demande si tous les promoteurs se comportaient de la sorte, à quoi aura servi toutes ses années de travail pour assoir cette stratégie ? et ce, aux frais des contribuables.

Conclusion :

- A. Le communautaire a déjà fait son deuil de sacrifier une portion des logements sociaux troqués contre une école primaire publique à Griffintown. Sur ce, nous réitérons notre appui inconditionnel à ce projet. Si nous trimons pour avoir une école publique, qui elle, a déjà une proposition de site, qu'en seraient-ils des autres services publics manquants (un point de service CLSC, une piscine municipale et une salle communautaire)?

- B. En un mot Cher.e.s. Élu.e.s. Nous revendiquons au nom de **ladite inclusion sociale** et non pas l'exclusion sociale : La portion de logements sociaux prévus

dans les sites de développement des condos à Griffintown que MonDev nous doit, dans le cadre de la stratégie de règlement pour une métropole mixte ; à fin de répondre adéquatement aux besoins des mal-logé.e.s et des personnes vivant à faible et moyen revenus dans les quartiers du canal.

- C. Enfin, avec 7500 condos sur 750 logements sociaux, en plus du manque criant de services publics ; c'est comparable à une aiguille dans une botte de foin. Griffintown ne mérite pas la qualification de quartier inclusif : c'est plutôt le modèle parfait du quartier gentrifié (comparaison des images de Griffintown de 2013 à 2023). Pour le P.O.P.I.R.- Comité Logements, un quartier mixte est un quartier où il y aurait au moins 40 % de logements sociaux suivis des services énumérés ci-dessus. En une phrase, on peut dire que l'arrondissement et la Ville ont développé un quartier multifonctionnel (surtout pour les plus nanti.e.s,) en lien avec les quartiers avoisinants (multimedia), mais pas vraiment mixte, car les personnes moins nanties y sont vraiment minoritaires.