

Memoire présenté par Sophie Thiébaud
Citoyenne résidente de Pointe-Saint-Charles

Consultations publiques sur l'avenir du secteur Bridge Bonaventure

Bridge-Bonaventure : un développement en réponse aux besoins de la population,
pas pour les intérêts des promoteurs et l'augmentation des revenus de taxes de la ville.

21 juin 2023 (version corrigée)

Bonjour, je remercie la ville de Montréal d'organiser ces consultations publiques à l'écoute de ses commettants, et les commissaires et les employés de l'Office de Consultation Publique de Montréal, pour l'intérêt qu'ils voudront bien porter à mon mémoire.

Comme celui-ci a utilisé les idées proposées par la Corporation de Développement Communautaire Action Gardien, dont je soutiens bon nombre de demandes, j'ai conservé en noir les propos qui leur reviennent et que j'entérine. En vert, il s'agit d'ajouts de mon cru.

En brun, vous voudrez bien trouver quelques modifications/ajouts, autorisés à la suite de la présentation orale devant les commissaires, lundi le 19 juin 2023.

Ce secteur Bridge-Bonaventure est névralgique pour le futur de Pointe-Saint-Charles mais aussi de Montréal, de part, entre autres, sa proximité du centre-ville. Il s'agit du territoire en face du bassin Peel, et entre les tours de Griffintown et celles du nord de l'île des sœurs, au-delà du pont Victoria. À vol d'oiseau, il est possible d'imaginer ici la continuité logique d'un corridor d'ultra densification déjà amorcé. Ce secteur accueille également les derniers espaces publics d'envergure de la région métropolitaine, dont 900 000 p.c (83 600m²) de terrains vacants, sous la responsabilité du gouvernement fédéral. Actuellement, et depuis la destruction de Goose village en 1964, il s'agit d'un secteur d'emploi. C'est déjà à cet endroit que des promoteurs avaient proposé un casino en 2005, que le quartier de Pointe-Saint-Charles avait réussi à faire remettre en question en quelques mois, grâce à l'avis négatif de la Direction de la Santé Publique de Montréal sur les risques reliés à la proximité du jeu compulsif.

1 – Moi, Sophie Thiébaud, citoyenne ; moi et la ville ; moi et le fédéral.

J'habite à Pointe-Saint-Charles depuis 2018, et dans le Sud-Ouest (auparavant Saint-Henri) depuis 2003. J'ai une histoire un peu particulière avec le territoire du Sud-Ouest puisqu'au-delà d'y habiter, j'y travaille depuis vingt ans : d'abord comme organisatrice communautaire pendant une dizaine d'années, puis, en tant que représentante politique au niveau municipal pendant douze ans (2009 à 2021). Aussi, j'ai eu le privilège de me présenter deux fois en tant que candidate aux élections fédérales de 2019 et 2021, dans la circonscription de Ville-Marie/Sud-Ouest/île-des-sœurs.

En tant que résidente du Sud-Ouest, je subis depuis plus de vingt ans les conséquences de la transformation rapide de nos quartiers. Avec la hausse du coût du logement et la rareté des logements réellement abordables, il est de plus en plus difficile de rester ou de venir s'installer dans le quartier.

Je suis une immigrante. Arrivée à l'été 2001, organisatrice communautaire, j'ai eu ma première job salariée dans le milieu communautaire du Sud-Ouest. Au printemps 2003, je cherchais un appartement plus proche de mon lieu de travail. Je me souviens très bien de la visite du petit logement que j'allais occuper pendant sept ans dans Saint-Henri. Le loyer pour un petit 4 et demi, une chambre fermée, était alors de 495 \$ et je me sentais être une agente de gentrification à pouvoir m'offrir une telle dépense. Le bâtiment était ancien et l'humidité anormale au rez-de-chaussée. À la suite de la chute de revêtement de plâtre sur une partie du plafond du salon de mon petit logement, les propriétaires ont demandé à résilier mon bail, et ont (incroyablement) gagné leur cause à l'automne 2010 à la Régie du logement (maintenant Tribunal Administratif du Logement, le TAL). À la suite de notre départ, les autres locataires des autres logements de ce bloc, ont été invité à partir, les uns après les autres et les logements ont été transformé et revendus, en copropriétés. Entre la chute du plâtre du

plafond et la décision du TAL, il s'était passé quatre mois sans travaux, et l'interdiction d'utiliser la pièce où le problème avait eu lieu. Heureusement pour nous, parents immigrants, nous avons pu compter sur l'appui d'amis accueillants et nous avons trouvé refuge chez un ami, R. Il nous avait recueilli à court terme mais à la suite de la décision de résiliation du bail, nous avons vécu chez lui pendant huit années, littéralement protégés des réalités du marché du logement montréalais. R disait de sa maison qu'elle représentait son fonds de pension. Quand il l'a vendu, en 2018, le marché de l'immobilier s'était envolé, notamment sur les unifamiliales, assez rares, et nous n'étions absolument pas en mesure, économiquement, d'imaginer la lui rachetée.

Alors, début 2018, je passais beaucoup de temps, tous les jours, à faire les annonces de location dans les quartiers du district. Je tenais absolument à habiter là où je représentais mes concitoyenNEs. Dans les trois premiers mois de cette année-là, il y a donc cinq ans, il n'y avait quasiment pas de logements à louer dans Pointe-Saint-Charles. Ou uniquement au Nordélec, c'est-à-dire dans un ancien bâtiment industriel, transformé en partie en résidentiel, avec des unités de logement ne proposant qu'une seule chambre, ce qui ne correspondait pas à nos besoins familiaux. Finalement, j'ai eu la chance de faire partie des premiers visiteurs d'un petit logement dans le sud de la Pointe. La transaction s'est faite en avril pour le 1^{er} juillet. J'ai bien vu que le loyer avait augmenté comme par magie de 50\$ par mois, comparativement à la locataire précédente, mais j'ai laissé faire : la loi permet d'interroger le propriétaire sur cette augmentation dans un délai de deux à trois mois après l'entrée dans les lieux, mais j'avais signé le bail trois mois avant. Quand tu trouves enfin un logement selon ta capacité de payer, tu dis juste merci. Aussi, tu nettoies la crasse accumulée dans les placards, et tu t'affaires aux rénovations mineures, conséquences des nombreuses années sans entretien adéquat du logement. À notre arrivée, l'escalier extérieur était rongé par la rouille et tenait à peine aux balcons, il a été changé dans les 18 mois et j'étais soulagée.

2. Le Sud-Ouest, un arrondissement en cours de gentrification.

La population à petit et moyen revenu se voit peu à peu exclue de notre communauté qui se gentrifie. Nous devons composer avec des commerces de moins en moins abordables et avec l'absence de certains services publics tels qu'une école secondaire. Pendant ce temps, les secteurs d'emploi disparaissent au profit des développements résidentiels.

Depuis vingt ans, chacun s'entend à parler d'un boom immobilier et démographique dans le Sud-Ouest de Montréal. Selon les statistiques de 2006, la population représentait 69 860 résidents alors qu'en 2021, elle totalisait 84 553 personnes. Il s'agit donc de 15 000 personnes de plus, soit une hausse de 21 % en seize ans, ce qui peut être qualifié de remarquable. Les caractéristiques de la population d'origine se sont transformées. Les statistiques parlent d'elles-mêmes. Le dernier recensement date de 2021, la majorité des données n'ont pas encore été rendues publiques et il manque encore plusieurs informations mais globalement, les niveaux de revenus et de scolarité ont particulièrement augmenté et les résidents, dans leur ensemble, sont plus, voire beaucoup plus fortunés dorénavant, et ils comptent de plus en plus de propriétaires. Néanmoins, il s'agirait de reconnaître que ce qui explique la baisse des indicateurs de pauvreté c'est que les ménages les moins nantis sont de moins en moins présents. Ceux-ci ont probablement dû partir, quitter leurs quartiers, leurs logements ; et aller s'implanter ailleurs. Cette dernière décennie, le saupoudrage de projets subventionnés, par l'inclusion de quelques unités de logements sociaux et abordables, n'est clairement pas suffisant pour compenser l'hémorragie et répondre à l'engagement politique municipal de rétention de la population d'origine.

Ces chiffres démontrent le phénomène sociologique de gentrification, défini comme suit par le POPIR Comité logement, dès 2003 : l'« arrivée progressive et importante en nombre de nouveaux ménages, plus fortunés, qui vient bouleverser les populations moins favorisées et souvent âgées, traditionnellement installées dans des secteurs populaires ».

Ce « phénomène sociologique s'inscrit dans le temps et la conclusion irréversible reste le départ des plus pauvres, incapables de suivre la hausse des loyers.

La hausse des valeurs résidentielles a pour cause la réhabilitation des bâtiments et du quartier (immeubles, sol), ce qui entraîne des hausses de loyer et conséquemment, le déplacement des ménages à moindre revenu ». Il ne s'agit « pas uniquement de l'arrivée d'une population plus fortunée mais aussi d'une revalorisation foncière des quartiers centraux des grandes villes causée par l'arrivée de capitaux liée à une revitalisation post industrielle. »

Tableau comparatif de quelques données des quatre derniers recensements :

Années de recensement	2006	2011	2016	2021
Nombre de résidents	69 860 (+5,1% par rapport à 2001)	71 546 (+2,4 % par rapport à 2006)	78 150 (+9,2% par rapport à 2011)	84 553 (+ 8,2 % par rapport à 2016)
% de locataires	77 %	68,5 %	65, 8 %	66 %
% de ménages sous le seuil de faible revenu	46 %	32,7 %	26,8 %	Donnée pas encore disponible
% de personnes non diplômés	27 %	24,3 %	18,6 %	Donnée pas encore disponible
% des ménages dont le revenu est sous 40 000\$	69,4 %	52, 9 %	40, 9 %	30.8 % (en 2020)
% des ménages dont le revenu annuel est sous 70 000\$	83,4 %	76,4 %	67,4 %	53,4 %
% des ménages dont le revenu annuel est supérieur à 100 000\$	6,6%	10 %	18 %	30.5%

Le développement du secteur Bridge-Bonaventure est une occasion historique d'améliorer nos conditions et notre qualité de vie. Le développement doit se faire en réponses à nos besoins et permettre d'agir véritablement sur la crise du logement.

Je suis particulièrement préoccupée par l'avenir des terrains publics fédéraux et provinciaux qui occupent une grande partie du bassin Peel et sont convoités par les promoteurs immobiliers pour des projets de tours à condos luxueuses et en hauteur dans la poursuite de Griffintown. Utiliser ces terrains publics pour satisfaire les intérêts des investisseurs et de la ville n'est pas une option ! Notre communauté a trop de besoins urgents à combler.

3. Répondre à la crise du logement par des logements réellement abordables :

Au moment des élections municipales de 2017, les comités logement revendiquèrent une réponse urgente aux besoins de ces ménages, par la construction d'au moins 4 000 logements sociaux, uniquement sur le territoire du Sud-Ouest. Selon les statistiques de 2018, 3 685 ménages du Sud-Ouest engouffrent plus de 50% de leur budget pour se loger et selon ceux de 2021, 21,5 % des ménages locataires consacrent 30% ou plus de leurs entrées d'argent pour se loger.

En 2021, Action Gardien et le Regroupement Information Logement ont établi le portrait de la situation à partir des statistiques de 2016. Pointe-Saint-Charles avait accueilli 995 habitants de plus en cinq ans. Ainsi, la croissance de la population est beaucoup plus importante dans ce quartier (+7,1 %), comparativement au reste de la Ville de Montréal (+3,3 %). Le revenu moyen des ménages démontre une variation importante de plus de 45,8 % depuis 2010, démontrant ainsi l'installation de nouvelles populations plus aisées financièrement. L'étude indique aussi une augmentation de 15% des unifamiliales en rangées depuis 2010, pourtant il ne s'en est pas construit beaucoup de nouvelles, il s'agit de transformations, j'y reviendrai. Or, selon la Fédération des Chambres immobilières du Québec (FCIQ), le prix des maisons unifamiliales dans ce quartier a augmenté de manière exponentielle : de près de 474 % entre 2000 et 2015¹ !

Également, cette étude détaillée des permis émis démontre que l'ajout de condos représente 85 % des constructions dans le quartier depuis l'an 2000. Les auteurs ont ainsi calculé qu'il y a eu neuf fois moins de construction de nouveaux logements sociaux et communautaires que de condos dans Pointe-Saint-Charles dans les seize dernières années. Et, avec les prochains développements prévus à courts termes au moment de l'écriture de cette étude, le nombre de condominiums allait dépasser sous peu celui des logements sociaux et communautaires. Ainsi, les condos représenteraient maintenant 36,9 % des logements, tandis que les logements sociaux et communautaires pas plus que 29,5 %. En conclusion, cette étude jette un cri d'alarme en évoquant le nouveau portrait de Pointe-Saint-Charles : auparavant reconnu pour être le berceau des logements sociocommunautaires de Montréal, le quartier devient un lieu de développement privé luxueux et inaccessible à la majorité des ménages du secteur.

Voici aussi ci-dessous la réalité des besoins dans les différents quartiers de la circonscription fédérale de Ville-Marie/Sud-Ouest/île-des-sœurs en 2019 :

¹ Action Gardien et Réseau Information Logement de Pointe-Saint-Charles, Hassan El Asri (RIL) et Arnaud Chauvet (RIL) : « Portrait de l'habitation à Pointe-Saint-Charles ». Avril 2021. P.31.

Besoins en logement dans ce secteur :

	Montréal	Pointe-Saint-Charles	Saint-Henri	Petite-Bourgogne	Griffintown	Peter Mc-Gill	Vieux Montréal
Locataires	65,6 %	63 %				77,4%	
+ 30% revenu du ménage		29,2 %	33 %	19,2 %	33,1 %	62 %	34 %
Nbre ménages locataires + 30%	164 800	1 520				9 733	668
Sous seuil faible revenu	22, 8 %	28 %	25 %	37,5 %		42,3 %	14 %

L'essentiel ne devrait-il pas de se demander pourquoi les pouvoirs publics construisent, et surtout pour qui ? L'objectif devrait être de répondre à des besoins réels, et donc selon la capacité de payer des ménages.

Or, dans un texte de janvier 2015, publié par l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), et co-signé par Ève-Line Couturier et Louis Gaudreau ; celui-ci expliquait, entre autres, que le montant de l'impôt foncier est déterminé selon la valeur marchande du bien immobilier, ainsi que par le taux de taxation applicable à celui-ci, adopté chaque année par le conseil municipal, selon son besoin en revenus. Le rôle d'évaluation, calculé sur trois ans, détermine donc la valeur et l'usage principal.

Dans ce texte, les chercheurs Couturier et Gaudreau utilisaient un tableau comparatif de nombreux pays de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE), qui démontre qu'au Canada, la taxe foncière représentait, en 2012, 97,4 % des sources fiscales des municipalités comparativement à 51,8 % pour les villes françaises, par exemple. Un autre graphique, pour la même année, démontrait que l'ensemble des municipalités du Québec réunies, a retiré de l'impôt foncier 56.3 % de ses revenus. Or, dans les grandes villes, ce pourcentage est plus important. Pour la ville de Montréal, le revenu foncier représente dans les 70 % de l'ensemble des revenus.

Ces auteurs s'interrogent sur la dépendance des villes à la taxe foncière et son influence dans les choix de développement. Ils considèrent que : « la dépendance des villes à la taxe foncière constitue un incitatif à adopter des pratiques « d'urbanisme fiscal », c'est-à-dire un type de développement visant d'abord à stimuler le marché de l'immobilier, à accroître la valeur foncière et, conséquemment, à maximiser les retombées fiscales ».

Enfin, ces auteurs nous expliquent également qu'un bâtiment locatif ou communautaire n'offre pas à la ville les mêmes avantages fiscaux qu'un immeuble de condos. En effet, le premier ne représente qu'une unité fiscale : c'est l'immeuble en entier qui génère un compte

de taxes. Alors que le condo, de son côté, constitue une propriété à lui seul et reçoit ainsi sa propre facture. C'est ainsi, que la conversion d'un immeuble de logements locatifs en condos, a pour effet de multiplier le nombre d'unités d'évaluation dans un même bâtiment. Or, la valeur totale des logements en condos dans un même immeuble est généralement supérieure à celle de cet immeuble. La densification des unités de taxation par la transformation en condos a donc pour conséquence d'accroître le potentiel de recettes fiscales de la municipalité.

En juin 2022, un regroupement de promoteurs déjà propriétaires de plusieurs terrains dans le secteur industriel Bridge-Bonaventure, à l'est de Pointe-Saint-Charles : Devimco/Groupe Mach/Broccolini/Coprim, présentait un méga projet de développement résidentiel de plus de 8 000 unités. À cette occasion, dans un échange informel, un économiste de l'Université de Montréal a cherché à me démontrer que je ne pouvais pas parler de phénomène de gentrification dans le Sud-Ouest, considérant l'offre importante en nouvelles unités de logement. D'une part, son discours ne considérait pas la hausse des valeurs foncières aux alentours d'un secteur nouvellement attractif pour le marché privé. D'autre part, la construction résidentielle privée ne répond tout simplement pas à la demande de la plupart des ménages du Sud-Ouest. Pour une question d'espace (petits logements, ou situé dans des copropriétés quand de nombreuses familles souhaitent plutôt une unifamiliale) et/ou pour des raisons économiques : l'offre est juste trop chère pour la capacité de payer des ménages.

Ceci avait déjà été démontré dès 2010, dans une étude, envoyée aux membres du conseil d'arrondissement et réalisée par John Bradley, organisateur communautaire à la [Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles](#). Celui-ci avait alors calculé le revenu minimum annuel nécessaire, pour un ménage de l'arrondissement du Sud-Ouest, afin de s'acheter une unité sur le marché privé.

En 2010, les unités les moins chers étaient à 161 000\$ et il fallait aux ménages locataires un revenu annuel d'un minimum de 54 000\$ et 8 100\$ d'acompte pour espérer s'en acheter une. Or, selon les statistiques de 2009, au moins 76 % des ménages locataires du Sud-Ouest n'avait pas les moyens nécessaires pour réaliser ce projet.

En 2014, John Bradley a réitéré l'évaluation de l'achat d'un logement par l'exemple d'un deux chambres à coucher de 74 m² (800 pi²). Le coût minimum était, en cette période, de 254 372\$. Il fallait alors un revenu annuel brut de 65 000 \$ pour se faire. Or, seulement 28% des ménages montréalais pouvait se le permettre. Et ce chiffre descendait à 16% pour les ménages locataires.

Tel que je l'ai exposé précédemment, et selon les statistiques du recensement de 2016, 67,4 % des ménages de l'arrondissement était sous la barre de 70 000 \$ de revenu annuel en 2018² et ne pouvait donc toujours atteindre pas atteindre les exigences du marché privé. Selon les données de 2021, 53,4 % des ménages était sous ce revenu. Il y a donc énormément de nouvelles unités créées mais elles restent hors de portée économiquement, et surtout des locataires, ceux qui en ont le plus besoin.

En novembre 2022, la présidente du comité exécutif de la ville de Montréal, Dominique Ollivier, a annoncé la volonté de l'administration d'organiser un Sommet sur la fiscalité. Reconnaisant les enjeux sociaux de la taxe foncière, Montréal semble souhaiter rallier les citoyens et la société civile afin de demander aux paliers de gouvernement supérieur des changements profonds dans son mode de financement. À suivre, avec impatience. En attendant, si les constructeurs ont tout à gagner à la densification et la multiplication des

² Profil sociodémographique Arrondissement Sud-Ouest, édition mai 2018, p. 28, Montréal en statistiques.

unités de logements sur un terrain donné, la ville aussi y voit sont avantage financier par l'augmentation de son assiette fiscale. Seuls le logement social et communautaire permet d'assurer un coût d'habitation financièrement acceptable et qui perdure dans le temps. Le logement abordable ne l'est pas tant qu'il le prétend : il s'élève à 95% du prix du marché.

4. Un exercice de planification, le pouvoir du zonage.

Par ailleurs, je considère que le type d'exercices de planification auquel je participe aujourd'hui, lance un signal au marché de la construction. En effet, le secteur Bridge Bonaventure est zoné industriel depuis que la ville avait décidé de démolir le quartier résidentiel de Goose village en 1964. Ce sont les consultations de l'automne 2019 qui ont ouvert la porte à d'autres possibilités (résidentiel, stade de base ball etc...) Sans cela, le secteur resterait une zone d'emploi. La ville a énormément de marge de manœuvre : elle reste totalement souveraine et responsable de l'affectation et donc du mode d'utilisation du sol. Et selon le zonage préconisé par la ville, le terrain change de valeurs.

Je souhaite partager l'exemple du site du 4700 St Ambroise, dans Saint-Henri où travaillaient une cinquantaine de personnes. D'une superficie de 15 330 m², il se situe aux abords du canal, à l'ouest du parc Gédéon de Catalogne et du complexe de condos le Quai des éclusiers haut de quatre étages. Dans le Plan de planification de ce secteur, le PDUES, des balises d'aménagement précisaient très clairement de « préserver la vocation économique du site (emplois) » ainsi que de « favoriser l'intégration des hauteurs avec celles du cadre bâti environnant³ ». Pourtant, un projet immobilier de six étages, regroupant 400 unités résidentielles dont 316 condos sur le canal, et une centaine de logements sociaux en parallèle de la rue St Ambroise, fut validé par le conseil, à la majorité.

Or, à la fin de l'hiver 2019, dans une revue envoyée périodiquement aux conseillers municipaux intitulée « Immobilier commercial », et dont une copie a été déposée à la commission lors de ma présentation orale du 19 juin, je découvrais dans la page des Top 100 des ventes commerciales et industrielles de l'année 2018 que le terrain du 4700 St Ambroise en faisait partie. Il avait été acheté 14 500 000 \$, soit 1 590\$ par mètre carré. J'y vois une preuve que l'ouverture de l'arrondissement à la résidentialisation avait fait exploser la valeur de cet espace initialement utilisé pour de l'emploi et censé le rester selon le PDUES.

Par ailleurs, un article du Journal de Montréal annonçait, en décembre 2021, que le terrain utilisé par Ray-Mont Logistiques pour des activités de transbordement ferroviaire depuis vingt ans, une vaste bande de 500 000 pi² (46 450m²), entre la rue Wellington et les emprises du Canadien National (CN), avait été racheté par Devimco, juste après les résultats de l'élection municipale. Ce site est bien connu dans le quartier, notamment pour ses nuisances sonores. La ville cherche d'ailleurs à aider le déplacement de cette infrastructure depuis de nombreuses années. L'article informait que le terrain avait été racheté pour près de 60 millions de dollars, soit plus de dix fois sa valeur foncière. Pour une telle somme, on comprend que l'objectif du nouvel acquéreur n'est pas de continuer un usage d'entrepôt industriel. La ville doit se montrer très claire, au règlement d'urbanisme comme au Plan d'urbanisme et refuser toute résidentialisation de ce terrain.

³ Idem. Page 49.

5. Au sujet des terrains PUBLICS fédéraux.

J'appuie le projet collectif issu de l'Opération populaire d'aménagement (OPA) porté par la Corporation de développement communautaire (CDC) Action-Gardien, et je demande à la Ville de Montréal, en collaboration avec les autres paliers de gouvernement de :

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

Je me suis d'ailleurs activement impliquée en tant que candidate, dans deux élections fédérales, dans le but de revendiquer l'opportunité de développer sur ces sites publics du logement subventionné, en lien avec la capacité de payer des ménages montréalais.

En 2019, lors des premières consultations publiques, je proposais l'utilisation du concept de fiducie foncière communautaire. Ce type de formule permet une protection du sol, à perpétuité. Le terrain est retiré du marché grâce à des baux à vie ou à très long terme. Ce type de fiducie est géré par une OBNL, une structure démocratique, avec un conseil des fiduciaires détenant un nombre limité de mandats. Une ex députée fédérale avait proposé ce concept pour un autre secteur de Montréal en se basant sur des exemples aux États-Unis : cela n'existerait pas encore au Canada.

Le 1^{er} septembre 2021, lors d'une sortie médiatique avec le chef d'un parti politique fédéral d'opposition, nous exprimions notre appui à l'utilisation de ces terrains fédéraux pour du logement social et non un stade de baseball.

Or, en mandatant la Société Immobilière du Canada sur l'avenir de ces terrains publics fédéraux du Bassin Peel, le gouvernement fédéral cherche le profit, et à fructifier ce bien collectif. Il y a très peu d'espaces publics pour développer à Montréal, d'où l'importance de préserver, pour les besoins impérieux de la population, des terrains publics comme ceux du Bassin Peel. Ils sont actuellement sous la responsabilité de la Société Immobilière du Canada (SIC) et donc, du gouvernement fédéral. Or, bien que la mission de la SIC soit officiellement « d'enrichir la vie quotidienne des Canadiens en exploitant le potentiel des lieux et des espaces qu'elle possède et exploite, tout en organisant des expériences mémorables ». (...) Elle « transforme d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada et les réintègre dans les communautés locales tout en assurant leur durabilité à long terme⁴ ». Néanmoins, la logique de gestion est surtout reliée à la recherche de profits. Cette société d'État fédérale autofinancée présente ses résultats au parlement du Canada par l'entremise de la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement et de l'Accessibilité. Le parlement conserve évidemment tout pouvoir sur les mandats qu'elle accorde à ses bras exécutifs. Il peut légiférer pour créer, dissoudre, privatiser une société d'état, adopter les lois nécessaires à l'administration générale ou leur octroyer des fonds publics. Il pourrait bien sûr, selon sa volonté, modifier ses directives à la SIC, afin que celle-ci réserve l'ensemble des terrains publics sous sa responsabilité à répondre à des besoins publics (réserve pour construire du logement social, des équipements collectifs...)

En ce qui concerne la ville de Montréal, et en particulier un parti progressiste comme Projet Montréal, je ne peux que déplorer que le caractère public de ces terrains ne soient pas soulignés, reconnus, revendiqués auprès du palier fédéral. D'autant que la Stratégie nationale pour le logement indique clairement : « Au cours des dix prochaines années, des terrains fédéraux d'une valeur d'au plus de 200 millions de dollars seront transférés à des fournisseurs

⁴ <https://www.canada.ca/fr/secretariat-conseil-tresor/services/directives-pour-societes-etat/guide-introduction-roles-responsabilisation-administrateurs-societes-etat.html>

de logements pour encourager la création d'aménagements et de collectivités durables, accessibles et à mixité des revenus et des usages⁵ ».

Cet enjeu a fait l'objet d'une discussion au sein de Projet Montréal, à laquelle j'ai eu la chance de participer, en mai 2019. Tous les membres du caucus ne s'entendaient pas sur l'avenir de ces sites et j'espère que les discussions ont encore lieu à l'interne, et qu'elles sont animées.

6. Prévoir (vraiment) les services publics.

- Refuser les mégaprojets immobiliers déconnectés de notre quartier et de notre réalité ;
- Réaliser un vaste chantier de logements sociaux et communautaires sur les terrains publics ;
- Planifier en amont les équipements publics et collectifs, dont une école primaire et secondaire, une maison de la culture, des parcs et espaces verts ;
- Prévoir un milieu de vie complet dans lequel on peut se loger, travailler, se nourrir, se rencontrer et s'entraider entre voisin.e.s ;

Il s'agit d'éviter la situation de Griffintown. En 2021, j'ai cherché du soutien auprès des universités pour étudier les besoins en services publics dans Griffintown.

Ma préoccupation était de faire reconnaître l'importance d'espaces publics, où les résidents peuvent se rencontrer, se réunir et s'organiser en tant que communauté, au-delà des espaces parcs extérieurs. Je souhaitais que ces installations soient bien prévues, afin de consolider la formation d'un sentiment d'appartenance à une communauté. J'ai donc été très chanceuse d'obtenir, au printemps 2021, le soutien d'un camarade universitaire qui m'a mise en contact avec Lisa Bornstein, professeure agrégée de l'école d'urbanisme de l'université Mc Gill. Trois talentueuses finissantes de la maîtrise en urbanisme acceptèrent le mandat : Kimberly Salt, Manuela Parra-Lokhorst et Youn Ju (Jenni) Chung. Leur principale conclusion est que si la population de Griffintown continue d'augmenter sans les services nécessaires aux résidents actuels et futurs, le quartier ne sera pas en mesure de fournir un accès adéquat à une communauté complète. En effet, un quartier de quinze minutes, où tous les services sont accessibles rapidement à pied, doit combiner soigneusement les usages résidentiels, commerciaux et institutionnels. Or, si l'accès aux parcs publics et aux transports en commun est considéré relativement adéquat dans Griffintown, les services de santé sont largement absents, le CLSC en charge du quartier se situant dans Saint-Henri, à trente minutes de marche. Par ailleurs, il n'y a aucune bibliothèque, ni aucun espace communautaire intérieur permanent, bien qu'il s'agisse d'une priorité considérée élevée dans le PPU de 2012. D'après le sondage réalisé auprès des résidents, les services publics les plus en demande sont une bibliothèque, un centre culturel et un centre communautaire ; suivis de près par les écoles primaires et les CLSC. En ce qui concerne l'attrait du secteur, il est principalement perçu comme convenant le mieux aux jeunes adultes et aux retraités. En revanche, il est très majoritairement perçu comme ne convenant pas du tout aux familles, notamment à cause du manque de logements familiaux et du caractère inabordable d'un logement de deux chambres ou plus, ce qui rend l'idée de fonder une famille dans Griffintown impossible pour de nombreux répondants.

En conclusion, les étudiantes résumaient que si les promoteurs obtiennent des dérogations de zonage et de hauteur qui permettent une augmentation importante du nombre d'unités de logement construit et vendu, les avantages communautaires obtenus restent assez limités. L'arrondissement du Sud-Ouest en demanderait trop peu pour ce qu'il accorde. Pourtant, le PPU Griffintown déclare encourager l'utilisation du PPCMOI comme outil pour obtenir des avantages communautaires de la part des promoteurs privés, en permettant des dérogations

⁵ Stratégie nationale pour le logement. 2017. Page 12.

aux règlements de zonage. D'après les conclusions de cette étude, ces négociations n'ont pas été utilisées à leur plein potentiel. Par ailleurs, certains besoins comme des garderies ou des espaces communautaires intérieurs nécessitent une coordination avec d'autres secteurs publics et sont considérés avoir été largement négligés. Cela ne doit pas arriver pour le secteur Bridge-Bonaventure.

- Prioriser les transports actifs et collectifs et les connexions inter-quartiers ;
- Prolonger la rue du Centre pour relier notre quartier avec le nouveau milieu de vie ;
- Créer une bande riveraine le long du fleuve Saint-Laurent, accessible par une passerelle à partir du parc Marguerite-Bourgeoys ;
- Limiter le nombre de voies sur le futur boulevard urbain Bonaventure et éliminer la circulation de transit automobile par un accès direct avec le pont Victoria ;
- Protéger les entreprises et emplois existants et développer la production industrielle légère, alimentaire et artisanale ;
- Respecter l'identité distincte de Pointe-Saint-Charles et mettre en valeur le patrimoine ;
- N'accepter que des projets cohérents avec les principes de la transition écologique.

La réalisation de ce projet collectif ambitieux mais nécessaire pour l'avenir de Pointe-Saint-Charles implique que les terrains publics fédéraux et provinciaux ne soient pas vendus à des promoteurs immobiliers et que la Ville de Montréal utilise tous les leviers possibles pour soutenir la réalisation du projet porté par la communauté de Pointe-Saint-Charles.

J'espère vivement que la Ville sera une alliée de notre communauté 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 ma communauté.

Section 2 - Les points positifs, les limites et les lacunes du Plan directeur de la Ville

Tout d'abord, je tiens à souligner que le plan inclut des propositions très intéressantes dont plusieurs figurent aussi dans le projet collectif développé par notre communauté ! Je demande à la Ville de maintenir fermement ces éléments, de réunir les conditions pour les réaliser et de les rendre conditionnelles au développement du secteur.

- De manière générale, je salue les orientations en faveur de la protection du patrimoine, du verdissement, de l'accès aux berges, de la priorité au transport actif et collectif.
- Un point fort du plan directeur est l'ajout de connexions avec le quartier habité, avec le prolongement de la rue du Centre jusqu'au bassin Peel, la passerelle du parc Marguerite-Bourgeoys vers le fleuve Saint-Laurent, et le pont tournant pour traverser le Canal de Lachine. Ce sont des liens très importants et ce sera un jour historique lorsque nous pourrons enfin avoir un accès direct au fleuve à partir du quartier !
- Le maintien et le développement des activités économiques sont très importants pour des quartiers complets dans lesquels on peut vivre et travailler, et je me réjouis de la protection des emplois dans le Triangle Nord Pointe-Saint-Charles et de la création du Quartier des artisans. Il faut des emplois de proximité diversifiés, et cesser de voir les entreprises et artisans quitter nos quartiers centraux pour la banlieue.

Malheureusement, des éléments sont problématiques ou manquants dans votre Plan.

- Tout d'abord, face aux hausses vertigineuses de loyers dans le quartier comme ailleurs à Montréal, il manque des cibles ambitieuses et des stratégies claires pour réaliser un vaste chantier de logements sociaux et communautaires. Vous reconnaissez vous-mêmes dans votre Plan que le Règlement pour une métropole mixte est insuffisant, mais vous ne dites pas comment vous allez l'améliorer et le dépasser.

- Je suis très inquiète des acquisitions récentes par le promoteur Devimco au bassin Peel et sur le site de Ray-Mont Logistiques, et du projet porté avec d'autres promoteurs sur l'ensemble du site, incluant les terrains publics. Ceux-ci appartiennent à la collectivité et devraient être reconnus et défendus tel quel ! Si ce devait être le cas, autant ne pas autoriser le résidentiel et conserver tout le secteur en emploi et espaces verts... Quelles mesures prendrez-vous, avec le gouvernement fédéral et provincial, pour garder ces terrains hors du marché spéculatif ? Rien n'est précisé sur cette question dans votre plan.
- Aussi, votre définition de l'échelle humaine pose question. Permettre des tours de 65 mètres (20 étages) dans ce futur milieu de vie ne respecte pas le cadre bâti et l'identité de notre quartier, sans compter que ces tours en béton ne sont pas écologiques. Il ne faudrait pas aller au-delà du Nordelec, soit 40 mètres. J'entends votre volonté de n'avoir « que quelques pointes de hauteur », mais la modification au plan d'urbanisme qui autoriserait 65 mètres sur presque tout le bassin Peel m'inquiète au plus haut point.

D'ailleurs, il existe, selon moi, un flou artistique certain sur la définition d'« échelle humaine ». L'expression, galvaudée, reste politiquement sexy et bien souvent utilisée. Selon Jan Gehl, (architecte danois connu pour son livre *Pour des villes à échelle humaine* publié en français en 2012) « la communication entre l'immeuble et la rue n'est possible que jusqu'au quatrième étage. (...) Dans un immeuble élevé, la communication avec l'environnement immédiat est excellente aux deux étages du bas (rez-de chaussée et premier), et passable aux deuxième, troisième et quatrième étage. De ces niveaux, on peut observer et suivre ce qui se passe dans la rue (...). L'auteur indique également qu'« à partir du cinquième étage, la situation change radicalement. Les détails deviennent imperceptibles, et on ne peut ni reconnaître les personnes se trouvant dans la rue ni communiquer avec elles. À cette hauteur, bureaux, logements devraient relever du contrôle de la circulation aérienne. En tout état de cause, ceux-ci ne font plus partie de la ville »⁶. Pourtant, selon la DAUP du Sud-Ouest, avec qui j'ai eu l'occasion de discuter de cet enjeu à plusieurs reprises, une animation des rez-de-chaussée serait suffisante pour conserver l'humanité des lieux. De la part de Projet Montréal, il n'y a pas, à ma connaissance, de définition claire, bien qu'on utilise ce slogan avec enthousiasme. Je me suis essayée à plusieurs reprises de faire remarquer ce besoin, et ce, jusqu'à l'élaboration de la plateforme 2021, sans succès.

- Une grande erreur de Griffintown est l'absence de planification en amont des infrastructures collectives, dont les parcs et les écoles. Il ne faut pas la répéter ! Or, votre Plan ne précise pas quels seront les espaces réservés, ni quels seront ces équipements.
- L'ajout d'un tissu résidentiel pour le quartier Pointe-Saint-Charles devrait se limiter au bassin Peel et à une partie du site de Cotsco. Le site de Ray-Mont Logistiques pourrait accueillir une école secondaire et une maison de la culture facilement accessibles de Pointe-Saint-Charles et des quartiers environnants. Mais si on accorde aux promoteurs des changements de zonage pour leurs projets de condos, il sera impossible de revenir en arrière...
- Enfin, il faut apaiser considérablement la circulation automobile sur les rues Bridge, Mill et Wellington, et arrêter le transit dans notre quartier par un accès direct entre le pont Victoria et l'axe Bonaventure. Sinon, ce sera invivable dans le nouveau milieu de vie et non sécuritaire de s'y déplacer à pied ou à vélo. Je suis en faveur d'un milieu de vie qui mise sur le transport actif et collectif et réduit la place de l'auto, mais je reste sceptique sur la concrétisation de cette vision. D'ailleurs, l'implantation d'une station de REM ne résoudra pas nos besoins locaux de mobilité.

⁶ Gehl Jan : « Pour des villes à échelle humaine », Éditions Écosociété. 2012. P.53-54.

Je compte sur la Ville de Montréal pour entendre nos préoccupations, apporter des ajustements et précisions au Plan, et surtout faire des choix clairs en faveur de notre communauté !

Section 3 – Soutien au projet collectif issu de l’Opération populaire d’aménagement (OPA) porté par la CDC Action-Gardien.

L’implantation d’un milieu de vie réellement abordable et à échelle humaine autour du bassin Peel :

- Environ 2000 logements, dont 1600 sur le site du bassin Peel et 400 sur l’actuel stationnement de Cotsco ;

Généralement, le discours en urbanisme est de considérer la densification comme une bonne chose, parce qu’elle permettrait un retour en ville (comparativement à la banlieue et à l’étalement urbain qu’elle sous-entend). Néanmoins, la norme, à Montréal est plutôt la construction sur deux-trois étages et le Plateau-Mont-Royal est reconnu pour être très densifié malgré la petitesse de ses bâtiments. Il est d’ailleurs considéré comme le secteur le plus peuplé de Montréal, avec 12 400 habitants au kilomètre carré. Pourquoi chercher à densifier plus encore ? Il ne s’agit pas d’entasser, et sans services publics clairement définis, financés en amont et coordonnés avec les autres paliers de gouvernement.

Je pense que c’est la première fois que l’on voit un consortium de promoteurs faire front commun pour présenter leur vision, plus dense que celle de la ville. Devimco, Groupe Mach, Coprim et Broccolini, accompagnés de firmes d’architectes, ont fait la promotion de leur proposition pour Bridge-Bonaventure : 7 500 logements sont proposés dans Pointe-Saint-Charles (Bassin Peel, Transport Ray-Mont, triangle nord industriel du quartier jusqu’au bord du canal) ainsi que sur la Pointe-du-Moulin dans l’arrondissement voisin de Ville-Marie. Leur solution à la crise du logement est tout simplement de construire plus de logements. Quand j’ai eu l’occasion de poser des questions sur l’abordabilité économique de ceux-ci, lors de leur activité de lancement, les réponses obtenues s’appuyaient sur « plus d’unités construites, plus de contribution au logement social et communautaire ». La capacité de ce consortium à recruter des experts en urbanisme, des architectures, des firmes en communication, leur permet de mener des consultations en même temps que les consultations publiques officielles et de tenter de se positionner comme les principaux investisseurs mais également comme des acteurs de l’aménagement territorial. Ils cherchent ainsi à se substituer à la ville comme acteur-clé de l’aménagement de son territoire et celle-ci ne semble pas les remettre à leur place.

- Des logements sociaux et communautaires sur les terrains publics pour un milieu de vie hors du marché spéculatif ;
- Un minimum de 40% de logements hors marché sur les terrains privés ;
- Personnellement, je n’appuie pas la concession d’Action Gardien sur des hauteurs entre 3 et 8 étages, avec certains îlots pouvant atteindre 12 étages maximum aux abords de la ligne du Réseau express métropolitain (REM) ; En effet, je ne pense pas qu’une telle densité soit nécessaire, à moins que ce ne soit pour développer un maximum de logements sociaux sur les terrains publics.

Je me demande aussi où sont les unifamiliales ?

En effet, à l’automne 2019, il y a eu une augmentation des représentations auprès des instances politiques locales, qui prirent de l’ampleur dans plusieurs arrondissements centraux. Concrètement, ces demandes de permis avaient pour objectif de modifier le nombre d’unités de logements dans un bâtiment donné. Cela justifie des travaux majeurs et de nombreux bâtiments étaient modifiés, avec de plus petites et plus nombreuses unités,

comme cela s'est beaucoup vu sur le Plateau Mont-Royal ; ou de plus grandes et moins nombreuses, en fusionnant plusieurs logements. Cette deuxième option reflète plutôt la situation du Sud-Ouest. En effet, le marché de la nouvelle construction propose surtout des petits logements.

Ainsi donc, au printemps 2020, plusieurs arrondissements ont réagi en annonçant des modifications à leur réglementation d'urbanisme locale (dans le Sud-Ouest, le règlement 280). En ce qui me concerne, je défendais d'utiliser la réglementation pour reconnaître la situation des locataires et appuyer le droit au logement.

Une présentation de la Direction de l'Aménagement Urbain et du Patrimoine permettait de faire le point sur la réalité du parc de logements : l'arrondissement du Sud-Ouest représentait (au printemps 2020), 40 000 logements privés dont 22 240 dans des bâtiments de 5 étages et moins. D'après les données présentées, la DAUP recevait une trentaine de demandes par année et environ une quarantaine d'unités de logements locatifs avaient été perdues en 2018 et en 2019. Un autre document déposé par la DAUP en mars 2018 faisait état des conversions de duplex en unifamilial de 2006 à 2018. En douze ans, 388 unités de logement locatif auraient disparu pour cause de transformation vers des unités plus spacieuses.

La proposition de modification du règlement d'urbanisme (le 280) est inscrite aux articles 151.0.1 et 151.0.2 et propose que « dans un bâtiment existant de trois logements et plus, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit ». Par ailleurs, « un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé aux fins d'augmenter le nombre de logements dans un bâtiment, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit ». Afin d'entendre la population sur ces propositions de modifications réglementaires, et en raison de la pandémie de la Covid-19 qui débutait alors, la consultation publique s'est faite en ligne. C'est bien dommage : j'aurais beaucoup aimé que les différents points de vue puissent s'exprimer dans un contexte public de partage d'idées devant les décideurs, comme cela se faisait traditionnellement jusqu'alors, par tours de parole au micro, dans la grande salle du conseil. En effet, l'échantillon de personnes participantes à cette consultation (six propriétaires, sept locataires et cinq groupes communautaires) représentait des points de vue divergents mais chacun empreint d'émotions et de vécu, assez différents et dans tous les cas, très personnels.

Le point de vue des propriétaires se situait surtout autour de leur droit à utiliser leur bien, parfois décrit comme leur « immeuble à revenus », ainsi que leur besoin d'espace, particulièrement en ces temps de pandémie, afin d'installer un bureau pour travailler de chez eux. Par ailleurs, plusieurs argumentaient sur leur choix d'un milieu de vie pour les familles et l'attrait qu'ils avaient ressenti pour le Sud-Ouest grâce à ses infrastructures de quartier. Enfin, quelques-uns considéraient que, d'après eux, les droits des locataires étaient respectés puisque dans le cadre de leur demande de transformation, ils offraient d'emblée l'indemnité de départ préconisée par le Tribunal Administratif du Logement (TAL).

De leur côté, des locataires, dont plusieurs avaient vécu une expérience d'éviction, témoignaient de la difficulté à rester dans leur quartier, quand ils n'avaient pas la chance de pouvoir être intégrés dans un projet de logement social et communautaire. Certains parlaient des coûts de loyer qui avait doublé ou de leur départ du Sud-Ouest, par manque de logement économiquement abordable disponibles, selon leur capacité de payer. Pour leur part, les groupes communautaires insistaient sur l'ampleur du phénomène de la gentrification, le droit au maintien dans les lieux, et demandaient l'interdiction de modifier le nombre d'unités d'habitation quel que soit le nombre de logements (incluant donc les duplex). Le POPIR, en

particulier, rappelait que les locataires des unités perdues pouvaient aussi représenter des familles, notamment des familles monoparentales, nombreuses sur le territoire de Saint-Henri en particulier. D'autre part, une étude du RIL, datant de 2016, démontrait que la vaste majorité des conversions dans Pointe-Saint-Charles avaient eu lieu dans des bâtiments de deux unités. Uniquement pour la portion sud-est de la Pointe, 8,7% à 14,2% des plex avaient été converties, ce qui signifie entre 59 et 92 unités locatives perdues au bénéfice des unifamiliales. Aussi, dans une étude de 2013 « À qui la Pointe? », le RIL avait étudié les permis émis par l'arrondissement entre 2000 et 2010 dans le quartier de Pointe-Saint-Charles. Leur estimation démontrait qu'entre 105 et 170 unités de logements locatifs privés avaient été perdues pendant ces dix années⁷ et que si 629 habitations avaient été construites pendant cette période, elles étaient réparties en 81 % de condos divisés et seulement 2% d'unifamiliales.⁸ Il est effectivement intéressant de regarder la réalité des unifamiliales dans le Sud-Ouest : il y a seulement 2 452 maisons unifamiliales dans le Sud-Ouest ce qui ne représente que 6,13% de l'ensemble des habitations territoire. Par conséquent, nous ne pouvons que conclure que le marché privé construit peu pour les familles, ou presque uniquement en tours ou barres de condos. Visiblement, les familles souhaitant une unifamiliale se la constituent donc à partir du cadre déjà bâti. D'autre part, et comme on peut constater que de nombreuses familles sont toujours aussi intéressés par l'acquisition d'une unifamiliale, malgré les efforts du marketing du marché privé et de la ville à tenter de faire adhérer à la vie en copropriétés, il serait tout à fait possible, d'un point de vue règlementaire, de renforcer et conserver des zones H1 pour les unifamiliales. Ainsi, il y aurait des secteurs où le marché de la construction ne pourrait construire que cela, et notamment sur les grands terrains à développer, comme cela n'a pas été prévu dans Griffintown ou sur les terrains du CN de Pointe-Saint-Charles. Ainsi, je crois que les secteurs de développement comme Bridge Bonaventure devraient prévoir aussi de l'espace pour des unifamiliales. Sans cela, les familles qui souhaitent ce type d'habitat vont se le créer dans les quartiers avoisinants et mettre d'autant plus de pression sur des ménages locataires, le Sud-Ouest ne limitant pas suffisamment ce type de transformation.

- Une protection sonore entre les rails du CN et du REM et les nouveaux bâtiments ;
- Des équipements collectifs et services de proximité :
 - o Une école primaire et un CPE au centre du nouveau milieu de vie ;
 - o Des espaces communautaires, sportifs et récréatifs ;
 - o Un point de services de la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles ;
 - o Une école secondaire et une maison de la culture sur le site de Transport Raymond, facilement accessible pour le nouveau milieu de vie et les quartiers avoisinants ;
 - o Des commerces de proximité, un marché public et une offre alimentaire abordable ;
- Des parcs, ruelles, espaces publics de socialisation et de rencontre.

⁷ Action Gardien et Réseau Information Logement de Pointe-Saint-Charles, Évelyne Lemaire et Viviana Riwilis : « Étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles ». 2013. Page E3.

⁸ Action Gardien et Réseau Information Logement de Pointe-Saint-Charles, Évelyne Lemaire et Viviana Riwilis : « Étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles ». 2013. Page I-2.

Dans leurs sorties publiques d'il y a un an et sur leur site Web⁹, le consortium semble insinuer souhaiter investir dans des services publics : « le développement multifonctionnel et mixte proposé inclut l'aménagement de 1 400 logements familiaux, de 20% de logements sociaux et abordables, la création d'un pôle civique pouvant intégrer une école publique et d'autres services communautaires, éducatifs et sportifs pour notamment les familles ». Or, la ville a démontré des lacunes dans la planification et la mise en place de services publics de proximité. Pourtant, prévoir ces infrastructures, comme penser l'aménagement du territoire, sont bien des responsabilités publiques. Espérons que la ville, par soucis d'économie, ne braderait pas ses compétences, pour mieux collaborer avec ses partenaires immobiliers, et réduire ses charges.

La consolidation des zones d'emplois :

- Le maintien des entreprises industrielles historiques et patrimoniales existantes, dont l'emblématique Five Roses et les Forges de Montréal, et le développement d'activités de production industrielle légère, artisanale, alimentaire ;
- Une zone d'entreprises consolidée dans le Triangle Nord Pointe-Saint-Charles, entre De Condé, Wellington et le square Saint-Patrick ;

Au sujet du site du 1300-1304 rue Saint-Patrick, dans le triangle industriel au nord-est du secteur Bridge. J'ai lu que ce terrain, éventuellement situé en face d'une station supplémentaire de REM, s'est vendu en 2018, 7 280 000\$, soit 3 394\$ le mètre carré¹⁰. J'ai obtenu cette information dans une revue envoyée régulièrement aux bureaux des éluEs de l'arrondissement du Sud-Ouest. Un tel prix pourrait justifier de la pression sur le municipal pour modifier le zonage. J'espère que la ville conservera des zones d'emploi, au règlement d'urbanisme local comme au Plan d'urbanisme, afin de s'assurer de conserver des quartiers complets où l'on se déplace de son lieu d'habitat à son lieu d'emploi. Pendant les nombreuses années où j'ai siégé sur le Conseil du Sud-Ouest, j'ai constaté l'apriori positif pour les demandes de modification à la réglementation, des secteurs d'emploi au résidentiel, même quand notre plate-forme politique préconisait la mixité des usages. La consolidation de la zone d'entreprise dans le triangle devrait être assurée au niveau du règlement local comme au Plan d'urbanisme.

- Un Quartier des artisans avec des écoles de métiers sur la rue Mill, près de Riverside et Oak ;
- La transformation du parc industriel de la Pointe-Saint-Charles en éco-parc ;
- Des programmes de formation et d'embauche locales ;
- Des industries de production et de transformation plutôt que des usages bureau ;
- Des entreprises qui ne contribuent pas à la poussée spéculative et la gentrification ;
- Un zonage pour protéger les zones d'emploi de la spéculation afin d'éviter leur érosion progressive au profit du développement résidentiel ;

La priorité au transport actif et collectif et aux connexions inter-quartier :

- Un réseau de bus amélioré pour les travailleurs-travailleuses et les résident.e.s ;

⁹ <https://www.visionbridgebonaventure.com/>

¹⁰ JBC Média : Immobilier commercial, volume 12, numéro 11, février-mars 2019.

- Un véritable réseau piéton et cycliste sécuritaire pour relier le quartier habité aux différents secteurs de Bridge-Bonaventure et des quartiers environnants
 - o En priorité : le prolongement de la rue du Centre vers le bassin Peel et le franchissement du canal de Lachine
- Un pôle de mobilité pour encourager le transport actif et collectif et limiter la place de l'automobile ;
- Une nouvelle trame de rues au bassin Peel
 - o Des rues véhiculaires apaisées, accessibles universellement et qui priorisent la sécurité des transports actifs et collectifs, sans stationnement sur rue excepté des débarcadères pour les livraisons et pour les personnes à mobilité réduite ;
 - o Un réseau de rues et de ruelles sans automobile, excepté les véhicules d'urgences ;
 - o Un stationnement partagé, dans une perspective transitoire et évolutive, par exemple dans le stationnement étagé de Loto-Québec.

La diminution de la circulation de transit et de la place de l'automobile :

- Le pont Victoria connecté directement au futur boulevard urbain Bonaventure, pour empêcher le transit dans nos rues de quartier ;
- Le réaménagement de l'axe Bonaventure en un boulevard urbain avec une largeur et une vitesse restreintes ;
- Un apaisement considérable de la circulation automobile sur les rues Wellington, Bridge et Mill ;
- Une révision des voies de camionnage, tout en garantissant l'accès aux entreprises locales ;

Les parcs, l'agriculture urbaine et l'accès aux berges :

- Une nouvelle trame verte et bleue reliant le quartier habité, les berges du canal de Lachine et du fleuve Saint-Laurent, le futur site commémoratif de la Black Rock (Roche Noire) ;
- Des jardins collectifs et de l'agriculture urbaine à différentes échelles ;
- Une large bande riveraine le long des berges du fleuve Saint-Laurent, directement connectée à Verdun, à l'île des Sœurs et au parc Jean-Drapeau ;
- Une passerelle à partir du parc Marguerite-Bourgeoys pour enfin accéder au fleuve à partir du quartier ;
- Une bande riveraine de Parcs Canada agrandie sur les berges du bassin Peel, sans bâtiment en hauteur ;

La valorisation du patrimoine bâti, historique, naturel et paysager :

- La protection et la mise en valeur des bâtiments et ouvrages classés et jugés patrimoniaux, dont les silos, le pont tournant et la Caserne 21 ;
- La mise en valeur de la Black Rock (Roche Noire) dans le parc mémorial et commémoratif des Irlandais, en collaboration avec les groupes concernés ;
- Le bassin Wellington et la cale sèche Tate excavés ;
- La protection des vues et des paysages ;
- Le rappel de l'occupation autochtone et du Village aux oies (Goose Village) par des actions commémoratives et des gestes architecturaux, en collaboration avec les communautés concernées.

La création d'un milieu de vie résilient face à la crise climatique pour le Montréal de 2050 :

- Un réseau de ruelles et de sentiers intégrés à un verdissement massif ;
- Des jardins collectifs et de l'agriculture urbaine à différentes échelles ;
- Une gestion durable des eaux de pluie, incluant des ruelles bleues-vertes et des jardins de pluie ;
- Des bâtiments sans émission de carbone, construits en bois et à partir de matériaux recyclés. Pour se faire, j'ai compris qu'il faut conserver des quartiers à quatre étages de hauteur. En effet, au-dessus de cette hauteur, il faut utiliser du béton, ressource grande émettrice de GES.
- Une offre complète de modes de transport durables des personnes et des marchandises qui peut évoluer au rythme des habitudes de la population ;
- Une boucle énergétique sous la forme d'un réseau thermique local permettant la conservation et la réutilisation plutôt que la perte de la chaleur produite ;
- Une gestion durable des matières résiduelles dans une perspective d'économie circulaire.

En conclusion, au-delà des différentes idées pertinentes mises de l'avant par Action Gardien. Je souhaite insister sur quelques points :

- La résidentialisation d'une partie de ce secteur d'emploi ne se justifie que pour accroître le développement de logement économiquement abordable, selon la capacité de payer des ménages montréalais. Ce dont nous avons besoin, c'est de logement social et communautaire.
- Des terrains publics doivent être utilisés à des fins publics, comme l'indique la Stratégie nationale pour le logement du gouvernement fédéral. Il est temps que la ville reconnaisse le statut particulier des espaces actuellement sous la responsabilité de la SIC.
- Si il devait y avoir du développement privé, la réglementation doit prévoir des espaces pour des unifamiliales, en rangée, c'est ce qui permettrait de maximiser l'espace au sol.
- Les services publics doivent être planifiés par les urbanistes de la ville, il s'agit d'une responsabilité publique. Leur financement doit être prévu d'avance, avec les paliers de gouvernement impliqué comme pour les services de santé et les garderies.

Bibliographie :

- **Action Gardien et Réseau Information Logement de Pointe-Saint-Charles, Évelyne Lemaire et Viviana Riwilis** : « Étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles ». 2013.

<https://www.espacesendisparition.org/documentation/>

- **Action Gardien et Réseau Information Logement de Pointe-Saint-Charles, Hassan El Asri (RIL) et Arnaud Chauvet (RIL)** : « Portrait de l'habitation à Pointe-Saint-Charles ». Avril 2021

<https://www.rilpsc.org/publications/etudes/>

- **Bradley John** : « Capacité d'achat, dans la Pointe et le Sud-Ouest ». 29 mars 2010.
- **Bradley, John** : « Calcul capacité d'achat ». 14 avril 2014.
- **Canada** : « Stratégie nationale sur le logement du Canada. Un chez soi d'abord ». 2017.
<https://www.chezsoidabord.ca/fr/questce-que-la-strategie>
- **Chung Youn Ju (Jenni), Manuela Parra-Lokhorst et Kimberly Salt** : « Griffintown : A Livable Neighbourhood for All? » Juin 2021.
- **Couturier Éve-Lyne et Louis Gaudreau** : « Fiscalité municipale, peut-on faire mieux ? » IRIS Institut de Recherche et d'Information Socio-économique. Janvier 2015.
- **Gehl Jan** : « Pour des villes à échelle humaine », Éditions Écosociété. 2012.
- **JBC Média** : « Immobilier commercial ». Volume 12, numéro 11, février-mars 2019¹¹.
- **Jolicoeur, Martin** : « Devimco allonge près de 60 M\$ pour un terrain proche du futur stade ». Journal de Montréal. 9 décembre 2021

https://www.journaldemontreal.com/2021/12/09/pres-de-60m-pour-ce-lot-pres-du-futur-stade?fbclid=IwAR2D40KCxnZTuSulR_Dcw-RAeciZqsu8BQNnXZ5zr1fIFz1_LDXbe2S64A

- **Paquin Christian** : « Portrait statistique. Population du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest ». Pour l'arrondissement du Sud-Ouest, Ville de Montréal. Septembre 2018.
- **POPIR comité logement : Marc-André Houle** : « La gentrification dans le Sud-Ouest, un combat sans compromis ». Mars 2003.
- **Ville de Montréal** : « Programme Particulier d'Urbanisme, secteur Griffintown ». Mai 2013.

https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20GRIFFINTOWN%20%20MAI%202013.PDF

- **Ville de Montréal**. Montréal en statistiques : « Profil socio-démographique, recensement 2016 ». Édition mai 2018.

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_SUD-OUEST%202016.PDF

¹¹ Copie déposée lors de la présentation orale devant les commissaires le lundi 19 juin 2023.