

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation sur le
Plan directeur Bridge-Bonaventure

Par

Manon Massé, députée de Sainte-Marie-Saint-Jacques

Guillaume Cliche-Rivard, député de Saint-Henri-Sainte-Anne

Andrés Fontecilla, député de Laurier-Dorion



**ASSEMBLÉE
NATIONALE
DU QUÉBEC**

8 juin 2023

INTRODUCTION

Le développement du secteur Bridge-Bonaventure représente une rare opportunité de réfléchir et construire collectivement la vision de ce qui deviendra le milieu de vie de plusieurs générations de Montréalaises et Montréalais. Comme élu.e.s représentant à l'Assemblée nationale les citoyennes et citoyens vivant aux abords ou dans les secteurs directement concernés par la présente consultation et comme porte-parole du caucus solidaire en matière d'Habitation, il nous semble important de participer à cette construction collective en soumettant à l'attention des commissaires nos réflexions quant à l'avenir de ce secteur.

CONTEXTE

D'abord, rappelons que le développement de ce secteur s'inscrit dans un contexte de profonde crise du logement au Québec et à Montréal, se traduisant tant en pénurie de logements qu'en inaccessibilité financière de ceux-ci.

D'une part, les logements traditionnellement destinés aux familles (logements de 2 et 3 chambres) sont particulièrement frappés par la pénurie, affichant un taux d'inoccupation de 2,1% dans le Grand Montréal. Suivant les règles de l'offre et de la demande, les locataires ont fortement subi cette pénurie. D'autre part, selon le plus récent rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, les appartements de 2 chambres ont connu une augmentation du loyer moyen de 5,4%, soit la plus forte variation en 20 ans. Pire, la variation du loyer moyen pour les appartements de 2 chambres accueillant de nouveaux locataires était de 14,5%. Selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), les évictions de locataires et les « rénovictions » auraient augmenté de 150 % entre 2021 et 2022. Par conséquent, de plus en plus de locataires sont à risque de changer, contre leur gré, de logement et/ou de quartier, et subir une forte augmentation de loyer.

Dans ce contexte, plus du quart des ménages locataires dans le Grand Montréal (230 000 ménages) consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger. L'effritement de l'accessibilité financière des logements a également été constaté dans l'étude menée par Steve Pomeroy du Centre for Urban Research and Education (CURE) de l'Université Carleton qui mesurait la perte entre 2016 et 2021 de plus de 90 000 unités de logement ayant un loyer mensuel inférieur à 750\$.

Finalement, les logements hors du marché spéculatif de type coopérative, OBNL ou HLM représentent à peine plus de 5 % du parc locatif du Grand Montréal, soit 32 451 unités de logements. En ce moment, 24 000 ménages sur l'île de Montréal sont inscrits sur les listes d'admissibilité pour obtenir un logement social et le délai d'attente est de plusieurs années.

UNE DÉMARCHE COLLECTIVE ABOUTIE

Nous reconnaissons que le plan directeur faisant l'objet de l'actuelle consultation est le fruit de nombreuses années de travail de concertation. Et pour assurer la réussite à long terme du développement du secteur Bridge-Bonaventure, plusieurs éléments doivent en faire partie.

Ainsi, nous appuyons les orientations en faveur de la protection du patrimoine, du verdissement, de l'accès aux berges et la priorité accordée au transport actif et collectif, sécuritaire et convivial qui met en œuvre la vision de transition écologique. L'un des points forts du plan directeur est l'ajout de connexions avec le quartier déjà habité, par entre autres le prolongement de la rue 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, qui favorisent l'accès au fleuve. L'aménagement du pont

de la Concorde et de l'avenue Pierre-Dupuy pour créer un lien continu et intégré à la promenade riveraine, nous semble également porteur pour rendre effectif un meilleur accès aux berges du Fleuve Saint-Laurent.

Les orientations visant à créer un milieu de vie mixte nous apparaissent tout aussi importantes. Par exemple, le développement de logements 100% abordables à la Cité-du-Havre devrait prévoir des usages mixtes permettant l'implantation de services et de commerces de proximité qui bénéficieront tant aux personnes résidant déjà dans le secteur qu'à celles qui s'y installeront. Dans les sous-secteurs du bassin Wellington et ses abords, du Triangle de la pointe Saint-Charles Nord et de la pointe du Moulin, on doit également favoriser le développement de milieux mixtes.

Le maintien et le développement des activités économiques, ainsi que la protection des emplois dans le Triangle Nord Pointe-Saint-Charles et la création du Quartier des artisans sont également essentiels au développement. L'ensemble des acteurs impliqués dans le développement du secteur Bridge-Bonaventure doivent s'assurer de la réalisation de ces éléments, réunir les conditions pour les réaliser et les rendre conditionnelles au développement du secteur.

Malgré ces orientations, nous demeurons préoccupés par la circulation de transit, la forte présence de camions lourds et la faible desserte en transport collectif qui marque les déplacements actuels dans le secteur. L'apaisement de la circulation automobile est nécessaire pour que le transport actif soit véritablement sécuritaire pour l'ensemble des usagers. De plus, il apparaît important d'améliorer l'accès au transport collectif. À titre d'exemple, le quartier existant de Pointe-Saint-Charles ne compte qu'une seule station de métro qui peine à répondre aux besoins de la population. Si l'on souhaite créer un milieu de vie qui permet aux résident.e.s de délaissier l'automobile au profit du transport collectif, il faut offrir un service efficace et structurant pour le secteur.

Nous sommes également préoccupés par la nécessité d'une planification en amont des infrastructures collectives, dont les parcs, les lieux culturels et les écoles. Il est primordial d'inclure, d'ores et déjà, des espaces pour la création d'un pôle institutionnel accessible pour les habitants du secteur, et éviter de reproduire les erreurs du passé. Pensons aux exemples de Griffintown et de l'Île-des-Sœurs qui attendent, et attendront sans doute encore longtemps, la construction d'écoles qui auraient dû être prévues dès le départ de ces projets. Ne laissons pas la précipitation nous faire oublier qu'un quartier enclavé ne se développera pas sainement, que ce soit du point de vue culturel, social ou économique. Nous sommes convaincus que le projet de Bridge-Bonaventure doit et peut bénéficier des expériences et connaissances de tous les joueurs entourant un tel projet et en faire un exemple de réussite complète.

UNE PLACE IMPORTANTE POUR LE LOGEMENT HORS MARCHÉ

Nous le réitérons, le développement du secteur Bridge-Bonaventure doit être l'occasion de déployer les meilleures pratiques. Le Québec ne s'étant pas doté d'une Politique nationale sur l'Habitation ou d'une quelconque vision intégrée en matière d'habitation, le développement de nos communautés et quartiers a longtemps été laissé au bon vouloir des promoteurs immobiliers. Nous nous réjouissons du processus consultatif actuel qui nous permet de tourner le dos à ces pratiques qui ont généré des quartiers axés sur la recherche de profits pour les promoteurs plutôt que sur la création de milieux de vie mixtes, accessibles à tous les segments de la population et à échelle humaine.

Pour ce faire, nous souscrivons à l'idée selon laquelle les gouvernements du Québec et du Canada doivent montrer l'exemple en s'assurant que les terrains publics, soit ceux détenus par la Société immobilière du Canada et Loto-Québec, soient préservés hors du marché spéculatif. De plus, le plan directeur doit contenir des cibles ambitieuses et une stratégie claire pour la réalisation d'un vaste chantier de logements hors marché. Comme élu.e.s à l'Assemblée nationale du Québec, il nous apparaît évident que le gouvernement du Québec a un important rôle à jouer par le financement adéquat de la construction de logements hors marché spéculatif. Nous y reviendrons.

De plus, pour endiguer durablement la crise du logement qui frappe de plein fouet les ménages montréalais, il est essentiel de travailler à la disponibilité de logements financièrement accessibles aux plus petits budgets. Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur le nombre exact d'unités de logements qui devraient être développées dans le secteur à l'étude. Toutefois, il faut viser une densité suffisamment importante pour répondre adéquatement à la pénurie de logements locatifs pour les plus petits revenus, tout en évitant les gratte-ciels qui répondent davantage à une logique de profits qu'à un impératif de loger adéquatement tous les segments de la population.

Concrètement, c'est en développant une quantité importante de logements à l'abri du marché spéculatif qu'une véritable pression à la baisse sur l'ensemble du marché locatif pourra s'exercer. De surcroît, la construction d'unités hors marché spéculatif en garantit l'accessibilité à perpétuité. Après des décennies de désengagement de l'État dans le financement de logements sociaux et communautaires, nous devons aux générations futures d'accroître substantiellement le parc de logements à l'abri de la spéculation financière. Le plan directeur prévoit établir un partenariat avec la SIC visant le dépassement des exigences du Règlement pour une métropole mixte, mais seulement au bassin Wellington. Nous encourageons que cette visée s'applique à l'ensemble des sous-secteurs où l'habitation est envisagée.

Toutefois, l'expérience nous a démontré que densité peut parfois rimer avec homogénéité. Nous nous dissocions de cette vision. Au contraire, le développement de ce secteur doit permettre une véritable mixité sociale et nous devons nous assurer que cela soit véritablement incarné. Concrètement, il doit permettre à tous les segments de la population de se loger dignement ; être accessible à des personnes de tous âges, toutes conditions et tous budgets. Pour ce faire, l'accessibilité universelle dans les logements et dans l'espace public doit également être atteinte. Aussi, les quartiers doivent demeurer à échelle humaine pour favoriser une vie sociale, un environnement écologique stimulant ainsi qu'une proximité des services publics. Nous croyons que de prévoir et réserver des lieux pour les écoles, CPE, Maison de la culture, commerces de proximité, etc., est absolument nécessaire.

Les propositions plus pointues quant aux endroits exacts où devraient se situer ces lieux ne sont pas de notre ressort, et à cette étape-ci du processus, nous laisserons aux experts le soin de se pencher sur les meilleures solutions après consultations des personnes concernées.

Finalement, à l'ère des catastrophes environnementales, il faut s'engager dans un développement responsable en ce qui a trait à l'adaptabilité climatique. Cela doit se traduire dans un aménagement urbain riche en aires végétalisées ainsi que dans l'efficacité énergétique, l'interdiction du branchement au gaz naturel et la résilience aux catastrophes naturelles du cadre bâti.

LA RESPONSABILITÉ DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

D'emblée, nous reconnaissons les capacités limitées des administrations municipales, dont celle de la Ville de Montréal, eu égard au financement pour la construction de logements. Comme élu.e.s à l'Assemblée nationale du Québec, nous en appelons donc à la responsabilité du gouvernement du Québec de financer la création de logements hors marché.

Rappelons que par son inaction législative, le gouvernement du Québec a encouragé la détérioration de l'accessibilité financière du parc locatif québécois. Augmentation des évictions et « rénovictions », augmentation des reprises frauduleuses de logements, hausses abusives de loyer et transformation d'unités de logements en unités d'hébergement touristique, sont autant de phénomènes qui auraient pu être jugulés par un cadre législatif plus contraignant. À présent, en pleine crise inflationniste et en pleine crise du logement, nombre de ménages québécois et montréalais doivent composer avec une augmentation de la part de revenus allouée au paiement du loyer. Comme le rappelait la Direction régionale de Santé publique de Montréal en 2021, la hausse de cette dépense incompressible est un enjeu majeur de santé publique auquel le gouvernement du Québec doit urgemment pallier.

Considérant que plus de 24 000 ménages montréalais sont en attente d'un logement social ou communautaire, l'actuelle cadence de financement public est loin de répondre aux besoins de la population. Ce sous-financement chronique du logement hors marché par le gouvernement du Québec affaiblit l'impact de nombre de mesures publiques pour la lutte à la pauvreté, l'amélioration de la santé populationnelle ou même l'éducation. C'est un non-sens auquel le gouvernement du Québec doit remédier en investissant dans un vaste chantier de logements hors du marché spéculatif. Nous demandons ainsi au gouvernement du Québec d'envoyer un message fort en ce sens :

1- en participant substantiellement au financement du logement hors marché dans le secteur Bridge-Bonaventure qui fait l'objet de la présente consultation

2- en s'engageant fermement à préserver le terrain lui appartenant (terrain Loto-Québec) pour la construction de logements hors du marché spéculatif.

À notre avis, il est également essentiel que le gouvernement du Canada prenne un engagement dans le même sens eu égard au terrain détenu par la Société immobilière du Canada, vaste terrain au cœur du secteur Bridge-Bonaventure.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Par le présent mémoire, nous souhaitons saluer le travail de réflexion et de consultation effectué pour en arriver au Plan directeur soumis à l'étude. Nous saluons le travail de la Ville de Montréal et de l'ensemble des groupes de la société civile qui se sont mobilisés pour présenter leur vision de développement pour ce secteur névralgique de la métropole.

Le plan directeur soumis à l'étude est très intéressant à plusieurs égards. Il nous apparaît toutefois pertinent de réaffirmer que le développement de ce secteur est une occasion inestimable pour créer des milieux de vie réellement inclusifs en planifiant et finançant adéquatement la construction de logements hors marché spéculatif et d'infrastructures collectives.

Nous nous permettons donc de faire à la Ville de Montréal les recommandations suivantes :

- Que des cibles ambitieuses et des stratégies claires soient définies pour réaliser un vaste chantier de logements hors du marché immobilier spéculatif.
- Qu'une priorité soit accordée aux transports actifs et collectifs pour favoriser un apaisement de la circulation, désenclaver le secteur et offrir un service efficace et structurant dans une logique de transition écologique.
- Que les conditions nécessaires soient réunies pour la création de milieux de vie incluant des commerces et services de proximité via la planification en amont des infrastructures collectives (parcs, écoles, etc.).
- Que les trois paliers d'élu.e.s (fédéral, provincial et municipal) travaillent de pair et créent un comité incluant des représentant.e.s de la communauté, pour assurer le développement et la concrétisation d'une vision concertée du secteur Bridge-Bonaventure et la pérennité du logement social et abordable à but non lucratif qui y sera créé.

Nous nous engageons également à porter les demandes suivantes auprès du gouvernement du Québec :

- Que les terrains appartenant à la collectivité (terrains appartenant à la Société immobilière du Canada et Loto-Québec) servent à la construction de logements hors du marché spéculatif.
- Que le gouvernement du Québec finance substantiellement un vaste chantier de logements hors du marché immobilier spéculatif.