

# PLAN DIRECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE



## *Pour un développement du secteur Bridge-Bonaventure axé sur la mixité sociale et les besoins de la population*

Mémoire de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

le 7 juin 2023



## Présentation de la FOHM

Créée en 1987, la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) regroupe plus de 260 OSBL d'habitation représentant environ 20 000 ménages montréalais. Sa mission est de représenter, mobiliser et contribuer au développement des OSBL d'habitation. De plus, la FOHM offre à ses membres des services de gestion financière et immobilière, de soutien communautaire, de formation, ainsi que des programmes avantageux, tel que pour les assurances habitation. La Fédération gère plus de 2000 logements montréalais. Par son Centre de services, la FOHM est également mandataire de la Société d'habitation du Québec pour desservir l'ouest du Québec afin d'effectuer les bilans de santé des immeubles ainsi que des plans pluriannuels d'intervention.

## Introduction

D'entrée de jeu, la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal **se réjouit que Montréal aille de l'avant avec le projet Bridge-Bonaventure**. Face aux hausses vertigineuses du prix des loyers dans ce quartier comme ailleurs à Montréal, nous avons besoin de nouveaux terrains pour construire du logement répondant aux besoins de la population. Dans ce contexte de spéculation immobilière effrénée et de financiarisation du marché de l'habitation, les pouvoirs publics ont la responsabilité d'agir pour orienter l'aménagement urbain et ainsi répondre aux besoins des populations locales concernées, notamment les plus vulnérables. Il est donc essentiel de saisir cette opportunité afin que le développement de ce secteur permette la construction de nombreux logements hors marché, sociaux et communautaires. Développer un quartier mixte, qui répond aux enjeux actuels de la crise du logement doit être au cœur des préoccupations de ce développement, afin de ne pas voir se reproduire un nouveau Griffintown.

Le présent mémoire vise à présenter les principales orientations qui, selon nous, devraient structurer la vision du développement du secteur afin de s'assurer qu'il se développe en respectant les besoins diversifiés de la population montréalaise :

- Soutenir adéquatement la construction et le développement de logements sociaux et communautaires ;
- Préserver les terrains de propriété fédérale et provinciale hors du marché spéculatif ;
- Réaliser un vaste chantier de logements sociaux et communautaires sur les terrains publics ;
- Refuser les mégaprojets immobiliers déconnectés des quartiers avoisinants ;
- Planifier en amont les équipements publics et collectifs, dont une école primaire et secondaire, une maison de la culture, des parcs et espaces verts ;
- Créer un milieu de vie à échelle humaine, en limitant à 12 étages maximum la construction des immeubles ;
- Prévoir un milieu de vie complet dans lequel on peut se loger, travailler, se nourrir, se rencontrer et s'entraider entre voisin.e.s ;
- Priorise les transports actifs et collectifs et les connexions interquartiers

## Crise du logement et besoin de la population

La crise du logement sévit à Montréal avec toujours plus d'intensité. Nous comptons sur la Ville de Montréal pour entendre nos préoccupations en apportant des ajustements et précisions au Plan directeur, et surtout faire des choix clairs en faveur des Montréalais et Montréalaises issus de toutes les classes socio-économiques.

La rareté des logements à prix décent se manifeste à l'heure actuelle dans plusieurs centres urbains de la province. D'après un rapport de l'Observatoire Grand Montréal publié en 2021, on remarque que c'est spécifiquement l'offre de logements à moins de 925\$/mois qui s'amenuise dans Montréal et ses banlieues<sup>1</sup>. La persistance de cette pénurie nous met face à l'incapacité du marché de l'habitation à répondre de façon adéquate aux besoins résidentiels des ménages à revenu faible ou modeste, voire même à revenu moyen.

La crise du logement que nous vivons actuellement a des impacts importants sur toute la population montréalaise. En raison d'une hausse du coût des loyers et de la rareté des logements réellement abordables vacants, il est de plus en plus difficile d'y vivre. Les citoyens et citoyennes doivent composer avec un coût de la vie qui augmente, des salaires qui stagnent et la diminution drastique de certains services publics essentiels situés à proximité des milieux de vie. Afin d'éviter l'étalement urbain, il est donc primordial de prévoir dans tout futur développement, une place importante aux logements sociaux ou abordables à but non lucratif offrant des logements de toutes tailles.

### Quelques statistiques

- En 2022, la proportion des ménages à faibles revenus dans le Grand Montréal est de 27,3 %<sup>2</sup>
- En 2022, près de 200 000 ménages locataires à faible revenu éprouvent des problèmes d'abordabilité<sup>3</sup>
- En 2021, dans le Grand Montréal, 219 455 ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu pour se loger<sup>4</sup>
- En 2022 que 47 % des locataires Montréalais-es ressentent un stress important en lien avec leur situation d'habitation<sup>5</sup>
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit une hausse moyenne des loyers de 10 % dans la prochaine année<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Observatoire du Grand Montréal (2021). « Les grands indicateurs du marché locatif pour les cinq secteurs de la CMM », mai, [https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/11/Portrait\\_logement\\_locatif\\_5\\_secteurs\\_CMM.pdf](https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/11/Portrait_logement_locatif_5_secteurs_CMM.pdf)

<sup>2</sup> Grand Montréal en statistiques de l'Observatoire Grand Montréal, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

<sup>3</sup> *Idem*

<sup>4</sup> *Idem*

<sup>5</sup> Étude Léger pour l'Observatoire des tous petits, <https://tout-petits.org/publications/sondages/logement/>

<sup>6</sup> Radio-Canada, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1975118/schl-prevision-loyer-augmentation-2023>

## Le logement à but non lucratif : une part essentielle de la solution

**Le logement à but non lucratif est la meilleure réponse pour remédier à la crise du logement.** Les organismes à but non lucratif en habitation assurent des logements à prix décentés pour des personnes à faible ou modeste revenu et pour une diversité de ménages.

**À Montréal, plus de 200 OSBL d'habitation poursuivent cette mission. Parce que leurs immeubles n'ont pas pour finalité d'être revendus au plus offrant, ils assurent collectivement l'abordabilité des logements à vie.** Les locataires sont ainsi à l'abri des rénovictions, de la perte de leur logement au profit de location à court terme, et de la spéculation qui contribue à la crise du logement et à l'insécurité résidentielle et financière.

Néanmoins, on constate que Montréal manque cruellement de logements sociaux et communautaires à la hauteur des besoins, bien que ceux-ci soient clairement identifiés. Dans le grand Montréal, la part de logements à but non lucratif (OSBL, COOP, HLM) ne représente qu'un maigre 7,2 % des logements disponibles<sup>7</sup>. Considérant que seulement pour Montréal 23 360 ménages<sup>8</sup> sont en attente d'une place en HLM et que « près de 200 000 ménages locataires à faible revenu éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement »<sup>9</sup>, nous pensons qu'il est nécessaire de fixer une cible plus ambitieuse qui puisse combler les besoins existants à court terme. Il est nécessaire que cette part augmente. **Le secteur Bridge-Bonaventure devrait contribuer à faire augmenter de façon significative la part des logements sociaux et communautaires sur l'ensemble du territoire. À ce titre, Montréal pourrait s'inspirer d'autres centres urbains dans le monde où le parc de logements sans but lucratif est beaucoup plus important.** À Vienne, ce sont 60% des logements qui sont de propriété collective, tandis qu'à Copenhague, le marché du locatif à but non lucratif (26%) dépasse le locatif privé (20%).

Le développement d'un parc à but non lucratif aura également un impact sur les quartiers avoisinants en freinant la spéculation immobilière et les hausses de loyers qui l'accompagnent de façon exponentielle. Nous ne pouvons plus développer des quartiers comme ceux de Griffintown ou du Centre-Ville, où la ghettoïsation des mieux nantis les isole de la réalité de la moyenne des ménages montréalais. La fracture sociale est trop lourde à payer. Nous avons jadis construit des villes dortoirs qui ont nui à Montréal, évitons de construire maintenant des quartiers futuristes sans âmes, où la vie métropolitaine existe en vase clos en faisant obstacle à la mixité des groupes socio-économiques vivant dans l'ensemble de la Ville.

---

<sup>7</sup> *Grand Montréal en statistiques* de l'Observatoire Grand Montréal, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

<sup>8</sup> Office municipal d'habitation de Montréal, <https://www.omhm.qc.ca/fr/a-propos-de-nous/lomhm-en-chiffres>

<sup>9</sup> Communauté urbaine de Montréal (2022). « Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal », *Cahiers métropolitains*(mai), p. 94. (<https://bit.ly/3ps29Xr>)

## Une occasion à ne pas manquer pour l'avenir de Montréal

Avec ce mémoire, nous souhaitons notamment attirer l'attention sur **l'avenir des terrains publics fédéraux et provinciaux qui occupent une grande partie du bassin Peel**. Ces terrains sont convoités par les promoteurs immobiliers pour y construire des projets de logements hors de prix pour la moyenne des ménages et en hauteur, dans la poursuite du modèle de développement de Griffintown. **Ces terrains publics doivent être réservés à des logements hors marché (à but non lucratif), sociaux et communautaires**. Ils pourraient notamment être transformés et intégrés en une fiducie d'utilité sociale (FUS) rendant la vocation de ces terrains inaliénables.

La fiducie d'utilité sociale (FUS) est un véhicule juridique qui s'avère potentiellement utile pour le développement du logement social et communautaire, et pour la pérennisation du parc existant. Ce véhicule offre l'avantage de sceller la vocation d'un bien foncier, possiblement de manière perpétuelle, de façon à ce qu'il serve une fonction sociale précise plutôt que l'intérêt d'un propriétaire. Dans un contexte de spéculation immobilière effrénée et de rareté des terrains, nous sommes d'avis que le modèle de la FUS contribuerait à sécuriser la vocation d'un patrimoine foncier de façon permanente.

À l'heure actuelle, les conventions signées avec la SHQ dans le cadre d'AccèsLogis et du PHAQ permettent aux OSBL et aux coopératives d'exploiter de l'habitation sociale et communautaire sans être propriétaire du terrain utilisé en vertu d'un bail emphytéotique. Ainsi, ce type de contrat est avantageux en ceci qu'il diminue considérablement le financement initial requis du projet puisque les coûts d'acquisition du terrain n'ont pas à être budgétés. Or au terme de ce genre de bail qui peut durer entre dix et cent ans, rien ne garantit que l'immeuble ne soit pas repris par son propriétaire. Il en serait sans doute autrement si l'immeuble faisait partie du patrimoine d'une FUS censée veiller à ce que son usage corresponde à sa vocation d'habitation sociale. Si l'organisme fournisseur de logements sociaux et communautaires respecte l'entente qui le lie à la FUS, le bail serait renouvelé et ne viendrait pas, donc, entraver la poursuite de sa mission.

Le développement du secteur Bridge-Bonaventure est une **occasion historique** de laisser une place importante au logement social et communautaire, mais aussi de servir d'exemple pour d'autres projets à venir en améliorant la qualité de vie des Montréalais et Montréalaises. Le développement doit être planifié en prenant en compte les besoins de la population en ayant comme objectifs principaux d'agir sur la crise du logement et la crise climatique. **Il s'agit également d'assurer une mixité en complémentarité avec les immeubles qui seront construits sur les terrains privés avoisinants**. Des promoteurs ont d'ailleurs récemment acquis plusieurs terrains (en 2021, à côté des terrains fédéraux et provinciaux) dans le but de développer également sur les terrains publics. Leur vision sur l'ensemble du secteur : des tours de 35 étages, environ 12 000 logements pour le Sud-Ouest et Ville-Marie.

Il s'agit également de créer un milieu de vie résidentiel à échelle humaine comprenant des équipements collectifs et services de proximité, le tout en réponse aux besoins diversifiés de la population locale (commerces à la portée de toutes les bourses), des quartiers avoisinants et plus largement de Montréal.

## Pour atteindre ces objectifs, la FOHM recommande :

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

- Que 2000 logements soient construits sur le site, dont 1600 sur le site du bassin Peel et 400 sur l'actuel stationnement de Cotsco ;
- Que les terrains publics soient exclusivement réservés à la construction des logements sociaux pour un milieu de vie hors du marché spéculatif, voire devenir une Fiducie d'utilité sociale ;
- Qu'un minimum de 40 % de logements hors marché soit construit sur les terrains privés ;
- Que, pour répondre aux risques de nuisances sonores occasionnées par le projet du REM, qu'une protection sonore soit érigée entre les rails du CN et du REM et les nouveaux bâtiments ;
- Que le projet comprenne des parcs, ruelles, école, services et espaces publics de socialisation et de rencontre.

## Plus largement, notre organisme appuie les revendications de la CDC Action-Gardien et fait sienne la déclaration suivante :

### Que la Ville de Montréal, en collaboration avec les autres paliers de gouvernement :

- Préserve les terrains de propriété fédérale et provinciale hors du marché spéculatif ;
- Refuse les mégaprojets immobiliers déconnectés de notre quartier et de notre réalité ;
- Réalise un vaste chantier de logements sociaux et communautaires sur les terrains publics ;
- Planifie en amont les équipements publics et collectifs, dont une école primaire et secondaire, une maison de la culture, des parcs et espaces verts ;
- Crée un milieu de vie à échelle humaine, avec des bâtiments majoritairement entre 3 et 8 étages, et quelques bâtiments de 12 étages maximums ;
- Prévoit un milieu de vie complet dans lequel on peut se loger, travailler, se nourrir, se rencontrer et s'entraider entre voisin.e.s ;
- Priorise les transports actifs et collectifs et les connexions interquartiers ;
- Prolonge la rue du Centre pour relier notre quartier avec le nouveau milieu de vie ;
- Crée une bande riveraine le long du fleuve Saint-Laurent, accessible par une passerelle à partir du parc Marguerite-Bourgeoys ;
- Limite le nombre de voies sur le futur boulevard urbain Bonaventure et élimine la circulation de transit automobile par un accès direct avec le pont Victoria ;
- Protège les entreprises et emplois existants et développe la production industrielle légère, alimentaire et artisanale ;
- Respecte l'identité de Pointe-Saint-Charles et met en valeur le patrimoine ;
- N'accepte que des projets cohérents avec les principes de la transition écologique.

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal espère vivement que la Ville fera preuve de leadership dans ce dossier 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 notre communauté.

Pour nous joindre :  
Claire Garnier,  
Responsable de la vie associative et politique  
FOHM

[cgarnier@fohm.org](mailto:cgarnier@fohm.org)

514-527-5720 poste 26