

**RAPPORT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE
TENUE DU 22 SEPTEMBRE AU 6 OCTOBRE 2020 :**

Premier projet de résolution adopté en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003) afin d'autoriser la construction et l'occupation d'un immeuble mixte sur le site composé des lots 1 381 086, 1 381 093, 1 381 094, 1381 099 et 1 381 101, situé au 2308-2350, rue Saint-Patrick – Dossier 1196347014

La consultation publique écrite, pour le projet ci-haut mentionné, s'est tenue, en conformité avec l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 et de la résolution CA 20 220255 du 14 septembre 2020.

Un avis public annonçant la consultation écrite a été publié sur le site internet de l'arrondissement le 21 septembre 2020. La consultation s'est déroulée du 22 septembre au 6 octobre 2020 inclusivement.

À l'expiration de la période prévue pour la consultation, les documents suivants ont été reçus. Ils ont été transmis, dans leur intégralité, à l'ensemble des membres du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest et à l'équipe de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine. Les renseignements nominatifs ont été retirés de ce rapport.

Fait à Montréal, le 8 octobre 2020

Daphné Claude
Secrétaire-rechercheur

DÉPÔT DE DOCUMENTS

Document 1 - Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles :
Mémoire déposé à l'Arrondissement Le Sud-Ouest par le comité Planification Territoire d'Action-Gardien, CDC de Pointe-Saint-Charles

Document 2 - Regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles : Mémoire



Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles
2390 rue de Ryde, suite 203, Montréal, Québec, H3K 1R6
www.actiongardien.org
info@actiongardien.org
514-509-0795

**Mémoire déposé à l'Arrondissement Le Sud-Ouest
par le comité Planification Territoire
d'Action-Gardien, CDC de Pointe-Saint-Charles,
dans le cadre des consultations sur :**

- Le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble résidentiel et commercial au 2308-2350, rue Saint-Patrick
- Le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble résidentiel et commercial situé au 2560, rue Saint-Patrick

Le mardi 6 octobre 2020

1. Mise en contexte et rappel des positionnements de la CDC Action-Gardien

a. La gentrification du quartier et la fragmentation sociale

Le processus de gentrification en cours dans le quartier Pointe-Saint-Charles n'est plus à démontrer, et a abondamment été documenté dans les récents portraits de quartier, les études sur le logement et la transformation du cadre bâti. Depuis les années 2000, les projets immobiliers se multiplient, notamment aux abords du canal de Lachine, pendant qu'au cœur du quartier les valeurs immobilières flambent, des plex se transforment en unifamiliales, les logements locatifs se transforment en condos.

Historiquement, le quartier Pointe-Saint-Charles est un milieu populaire et ouvrier où 40% de la part de ses logements étaient des logements sociaux. Ce chiffre dégringole depuis les 25 dernières années, car le rythme de construction de logements sociaux ne suit plus du tout celui des logements luxueux de type condominium. Aujourd'hui, 1 logement sur 4 est un condominium à Pointe-Saint-Charles.

Les transformations sont profondes et ont des impacts majeurs, notamment sur la capacité à se loger des personnes et familles à petit et modeste revenu, la fragmentation socio-économique de la population et le vivre ensemble. Alors que ces développements sont souvent présentés comme prétexte à une mixité sociale, le sentiment de dépossession et d'exclusion des populations appauvries et marginalisées est grandissant.

C'est dans ce contexte que nous analysons les deux projets immobiliers soumis à consultation, qui totalisent près de 260 condominiums supplémentaires, franchissant ainsi - s'ils se réalisent - la barre des 2000 condos dans le quartier.

b. Les positions d'Action-Gardien

Les positions des organismes communautaires réunis autour de la CDC Action-Gardien ont à maintes reprises été exprimées aux élu.e.s de l'Arrondissement, que ce soit dans le cadre des consultations sur le Plan d'intervention spécifique Pointe-Saint-Charles Nord ou encore dans le cadre de projets immobiliers soumis à consultations.

Voici en rappel la présentation **des lignes directrices développées en 2017 par la CDC Action-Gardien pour le nord de Pointe-Saint-Charles** :

- I. **Au nord de Saint-Patrick.** Ce secteur s'est développé en résidentiel durant les 20 dernières années. Nous demandons qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions résidentielles, une fois celles déjà autorisées construites. Il reste un seul terrain vacant, celui de Tristan en

face du 2175 Saint-Patrick, à aménager avec des usages publics et verts favorisant son appropriation par les résidents.

- II. **Au Sud de Saint-Patrick, entre Thomas-Keefer et Montmorency.** Il s'agit d'un secteur mixte, avec des entreprises, des résidences, et des terrains vacants ou à requalifier.
- Nous demandons dans ce secteur **la mise en réserve de certains terrains et bâtiments vacants** dédiés à des projets 100 % logements communautaires et usages collectifs.
 - Sur les autres terrains, nous sommes prêts à accepter, sous réserve de certains critères, **des projets mixtes** qui consolident l'emploi et avec une portion d'inclusion résidentielle composée **d'au moins 40 % de logements communautaires.**
- III. **À l'est de Saint-Patrick (triangle Montmorency, Saint-Patrick, Wellington),** la dynamique industrielle est bien implantée (manufacturiers, services professionnels, production alimentaire...), avec un potentiel pour développer et consolider une zone strictement d'emploi. Nous demandons qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions résidentielles.

Les réserves de terrains pour sortir du marché privé

Pour répondre à l'enjeu du maintien dans les lieux, nous soutenons que cela prend une proportion d'au moins 40% de logement social et communautaire pour garantir le droit au logement et permettre aux personnes et familles à petit et moyen revenu de rester dans leur quartier ou venir s'y installer. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de bonifier le programme AccèsLogis avec de nouvelles unités de logements sociaux en réponse aux besoins. Parallèlement, il faut considérer des solutions alternatives axées sur les réserves foncières, les mesures anti-spéculatives, la révision en profondeur du mode de financement des municipalités, la protection du parc locatif et la revalorisation du modèle coopératif.

La constitution d'une **réserve de terrains et de bâtiments** pour des coopératives d'habitation et des OBNL doit être la priorité de la Ville de Montréal et des autres paliers de gouvernement, afin que le logement social cesse de dépendre exclusivement des grands projets et du marché spéculatif. Pour le quartier, une liste de terrains visés pour des réserves a été remise à l'Arrondissement par le Regroupement Information Logement depuis 2015.

c. Les engagements de l'Arrondissement dans le plan Nord PSC

En 2017, l'Arrondissement Le Sud-Ouest a adopté un Plan d'intervention spécifique pour le secteur Pointe-Saint-Charles Nord. Nous soulignons dans ce plan plusieurs engagements liés aux développements immobiliers, avec notamment la délimitation de secteurs d'interventions mixtes aux abords du Canal de Lachine (sans constructions résidentielles au nord de Saint-Patrick) et un secteur dédié à l'emploi à l'est du quartier.

Sur la question de l'habitation, l'Arrondissement reconnaît (page 48) que « *la rétention de la population locale traditionnelle d'un quartier comme Pointe-Saint-Charles constitue une*

problématique complexe et bien réelle ». Et surtout que, « *Par le présent outil, Le Sud-Ouest réaffirme néanmoins sa volonté de maintenir la mixité et la diversité de la population et des logements dans le territoire d'intervention et de chercher à sauvegarder la population de la Pointe qui désire y demeurer. Pour ce faire, l'Arrondissement se donne pour objectif d'utiliser tous les leviers à sa portée afin d'augmenter la part relative des habitations communautaires et sociales afin de tendre vers un retour au seuil historique de 40 % qui prévalait au début des années 2000 à Pointe-Saint-Charles et s'engage à solliciter ses partenaires afin de mettre en œuvre les interventions suivantes* ».

Parmi les interventions prévues, soulignons :

- *Évaluer les opportunités d'acquisition d'immeubles à des fins de logements sociaux, communautaires et coopératifs dans le territoire d'intervention à même le fonds d'acquisition d'immeubles (1 500 000\$) de l'Arrondissement*
- *Évaluer la possibilité d'acquérir de gré à gré ou par expropriation et d'aliéner à des fins de logements sociaux, communautaires et coopératifs tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués dans les délais impartis et dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes*

Nous analyserons donc les deux projets déposés en première lecture sur Saint-Patrick à la lumière de ces engagements pris par l'Arrondissement.

2. Les enjeux liés aux deux projets déposés en première lecture

a) Les projets négociés à l'échelle du sud-ouest, un précédent dangereux

Les deux projets immobiliers soumis par l'Arrondissement en première lecture sont intégrés dans une négociation plus large avec le promoteur et à l'échelle du territoire du Sud-Ouest, incluant environ 260 condos à Pointe-Saint-Charles et 52 logements sociaux, des centaines de condominiums à Griffintown, un terrain cédé pour des logements sociaux à Saint-Henri et un projet de logements sociaux à Ville-Émard. Les détails de ces autres projets ne sont pas rendus publics au moment d'écrire ce mémoire.

Action-Gardien est très solidaire des positions des autres quartiers. Nous comprenons que Ville-Émard attend depuis trop longtemps des logements sociaux. Nous partageons l'analyse de Solidarité Saint-Henri à l'effet que le terrain sur Saint-Ambroise devrait être cédé sans contrepartie à la Ville pour des logements sociaux vu le nombre élevé de condominiums développés par ce même promoteur dans leur quartier depuis des années, sans contrepartie en termes d'inclusion de logements sociaux. Rappelons à cet effet que le registre de l'Arrondissement pour les projets de 100 unités et moins n'a jamais été mis sur pied. Et dans le cas de la Petite-Bourgogne et

Griffintown, comment défendre l'arrivée de centaines de condominiums supplémentaires, sans aucune inclusion de logement social ?

Cette entente (négociation) inter-quartiers crée un précédent dangereux ! Nous dénonçons cette logique de concevoir un projet immobilier avec inclusion à l'échelle des quatre quartiers du Sud-Ouest. Au-delà de notre solidarité inter-quartiers, notre propos vise surtout à réitérer l'importance de réfléchir les développements immobiliers à l'échelle des quartiers sociologiques, et non à l'échelle des arrondissements ou pire encore à celle de Montréal. L'inclusion doit se faire à l'échelle des quartiers ! Sinon, qu'est-ce qui viendrait empêcher ce type de négociations de devenir la norme dans le futur avec des projets en inclusion comprenant des condos à Pointe-Saint-Charles et des logements sociaux à Hochelaga-Maisonneuve par exemple ?

En ce sens, la centralisation des fonds d'inclusion à la Ville de Montréal prévue par le futur règlement pour une Métropole mixte (20-20-20) nous inquiète fortement. Avec cette logique, les fonds recueillis dans un quartier ou un arrondissement serviront à développer des logements sociaux ailleurs, alors que ce sont les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers qui devraient pouvoir compter sur la construction de logements sociaux à proximité, pour contrer les effets pervers induits sur le prix du foncier et sur celui des loyers. Au sens théorique, la mixité sociale est un beau concept du vivre-ensemble, encore faut-il qu'il soit appliqué dans l'ensemble des milieux de vie montréalais plutôt que devenir un outil de discrimination entre divers quartiers aux réalités immobilières distinctes.

Ainsi, dans ce mémoire, nous centrons notre analyse strictement sur l'impact des projets présentés à l'échelle de notre quartier, et plus particulièrement dans le nord de Pointe-Saint-Charles.

b) Un net recul en termes d'inclusion

Les projets déposés cumulent à eux deux entre 256 et 267 unités de condos. En nombre d'unités, le nombre de logements sociaux inclus dans le projet de départ est donc de 20 %, soit 52 unités. Ce pourcentage est inacceptable à l'échelle du quartier, et largement insuffisant vu l'ampleur des besoins. Accepter un tel pourcentage serait un très net recul par rapport aux gains historiques jusqu'à présent réalisés projet après projet, grâce aux mobilisations des acteurs logement et communautaires. Les derniers projets immobiliers incluait plutôt 30 % en termes d'unités ou de superficie. Comment l'Arrondissement pourrait-il justifier d'aller en deçà de ce que nous avons collectivement été capables d'obtenir ces dernières années ? Cela revient à envoyer un signal aux promoteurs que les enchères sont à la baisse dans le quartier...

Pire encore, ces deux projets combinés ne répondent même pas à la Stratégie d'inclusion de l'Arrondissement, encore en vigueur jusqu'à l'adoption du Règlement 20/20/20. Étant donné que l'inclusion se fait hors site, ce sont plutôt 25 % que devrait minimalement exiger l'Arrondissement, soit entre 64 et 67 logements. Pourquoi l'Arrondissement ne respecte-t-il même pas ses propres orientations locales ?

Et l'on est très loin du compte du 40 % revendiqué par notre CDC, soit 104 unités plutôt que 52 unités annoncées. En acceptant un projet d'inclusion en dessous de ce seuil minimal, l'Arrondissement Le Sud-Ouest contribue inévitablement à s'éloigner de l'objectif d'atteindre 40 % du parc de logements sociaux dans la portion nord du quartier.

c) Inclusion sur site ou hors site

Le Regroupement Information Logement (RIL) et les autres membres de la CDC Action-Gardien ont toujours priorisé l'inclusion sur site. Dans le cas de ces deux projets, nous reconnaissons la plus-value du terrain cédé en échange de la construction de logements sociaux sur la même rue. Le site de l'ancienne taverne CARPRI est stratégiquement bien situé pour y construire un projet de logement social, avec un parc limitrophe qui peut être approprié par la population, et l'accès au canal de Lachine.

En revanche, le nombre de logements correspond, grosso-modo, au nombre d'unités que le promoteur Knightbridge comptait développer sur le site avec son projet NUA, et il apparaît difficile de densifier davantage. Ainsi, il semble impossible de compter sur ce seul site pour bonifier le nombre d'unités pour atteindre notre revendication historique de 40%.

d) Aucun engagement concret pour des réserves de terrains ou la socialisation de bâtiments

Les élu.e.s à la Ville de Montréal et à l'Arrondissement nous répètent que la Stratégie d'inclusion n'est qu'un des moyens à leur disposition pour construire du logement social. Alors nous posons la question : quand et comment les autres outils seront-ils concrètement utilisés pour le développement de logements sociaux à Pointe-Saint-Charles ? Les réserves de terrains et la socialisation du parc locatif constituent des voies alternatives pour que le développement des logements sociaux ne soit pas dicté par les grands projets immobiliers privés. Dans le quartier, au-delà du site du 1295 Laprairie promis lors des dernières élections municipales – et dont nous saluons l'acquisition - aucune autre démarche ne semble à la veille d'aboutir.

Nous alertons l'Arrondissement depuis des années que, si rien n'est fait pour protéger les quelques terrains restants dans le nord de Pointe-Saint-Charles, toutes les possibilités futures de développer des projets 100 % communautaires dans ce secteur seront compromises.

La Ville de Montréal dispose d'un fonds d'acquisition en grande partie dû aux projets immobiliers du Sud-Ouest et des luttes locales. Quant à lui, l'Arrondissement a mis sur pied une réserve de fonds provenant du PTI et destiné à favoriser l'acquisition de terrains dans le Sud-Ouest. Malgré ces démarches, il n'y a toujours pas de Politique de réserve de terrain adoptée à la Ville de Montréal, ni à l'Arrondissement, précisant les stratégies et les échéanciers pour acquérir des terrains selon les différentes priorités des quartiers montréalais, notamment celui de Pointe-Saint-Charles.

En 2018, la Ville a analysé l'ensemble des sites vacants identifiés par les Arrondissements montréalais, mais nous attendons toujours une présentation des conclusions de cette démarche. Au cours des deux dernières années, la Ville de Montréal a également émis un droit de préemption sur plusieurs terrains dans le quartier, se réservant un droit de premier achat sur ces sites stratégiques. En revanche, aucune annonce d'acquisition formelle ne laisse présager l'arrivée de nouveaux logements sociaux à Pointe-Saint-Charles.

Rappelons que le 2560 Saint-Patrick, site de l'un des deux projets immobiliers d'Owens, fait partie de la liste soumise en 2015 par le RIL pour fin de réserve. Si une acquisition de ce site n'est pas envisageable selon l'Arrondissement et la Ville, quelle alternative nous propose-t-on pour une réserve sur un autre site ? Rappelons également que plusieurs options de socialisation de bâtiments se sont offertes ces dernières années, notamment avec les bâtiments insalubres évacués sur la rue du Centre et Châteauguay, ou plus récemment avec une maison de chambre du quartier à la veille d'être vendue. Pourquoi la Ville de Montréal, en collaboration avec l'Arrondissement Le Sud-Ouest, ne va-t-elle pas de l'avant avec ces opportunités d'acquisition et de socialisation ?

Pour le moment, les réponses que nous recevons des élu.e.s sont à l'effet que les sites visés sont trop chers, ou bien enlevés de la liste des options dès qu'un promoteur privé y annonce des intentions de développement. Il nous est également réitéré - à maintes reprises - que l'argent disponible à la Ville-centre pour l'acquisition d'immeubles et terrains exclue le Sud-Ouest, car nous serions trop favorisés en termes de logements sociaux comparativement à d'autres quartiers de la ville. Nous sommes en profond désaccord avec cette affirmation. Pointe-Saint-Charles doit non seulement compter sur sa juste-part du fonds d'acquisition central, mais il faut également garantir que les fonds issus de projets immobiliers dans notre quartier soient affectés à des acquisitions locales. Nous savons que les fonds sont insuffisants pour répondre aux besoins de l'ensemble des quartiers montréalais. La priorité de la Ville devrait être de les bonifier via des investissements massifs, avec les différents paliers gouvernementaux, pour s'assurer de répondre aux besoins non-comblés, au lieu de mettre les quartiers en concurrence.

Au-delà de nous répéter la portée - et les limites - des outils à la disposition des autorités municipales, ce que nous demandons, c'est de les voir appliquer sur des cas précis d'acquisition de terrains dans notre quartier. Sinon, le seul outil utilisé restera celui de l'inclusion, ce qui est une réponse irrecevable pour les membres de la CDC Action-Gardien. Et, avant que notre CDC ne juge un projet en inclusion acceptable, cela nous prend des engagements concrets des élu.e.s quant à du développement de projets 100% communautaires, sur des sites mis en réserves ou des bâtiments socialisés.

e) Autres considérations sur les projets présentés

Trop de cases de stationnement

Notre position pour l'ensemble des projets immobiliers est de respecter un ratio maximum de stationnement de 1 : 4. Nous encourageons vivement l'Arrondissement à refuser un ratio de 1 pour

2, notamment lorsqu'un projet est situé si proche d'une station de métro et de lignes d'autobus. Les nouveaux impératifs de la crise climatique nous obligent à consacrer davantage d'efforts dans la lutte contre les changements climatiques et la réduction de la place de l'automobile dans nos centres urbains est un des outils à notre disposition pour y arriver. Au contraire, il est nécessaire d'offrir d'autres alternatives à l'utilisation de l'auto-solo pour répondre aux divers besoins de déplacement urbain, notamment l'utilisation du transport collectif, le transport actif et l'autopartage.

Voie de camionnage sur Saint-Patrick et conflits d'usage

La rue Saint-Patrick canalise une partie du camionnage local et de transit. Il est urgent d'explorer des alternatives hors du quartier habité pour le camionnage de transit est-ouest. Cependant, en attendant qu'une alternative soit trouvée, cette artère devra être maintenue comme voie de camionnage, car nous ne voulons en aucun cas le transfert de ce camionnage lourd sur Wellington, Centre ou dans les rues résidentielles du quartier. Malheureusement, l'ajout d'unités résidentielles sur Saint-Patrick continue d'augmenter les risques de tensions entre ces différents usages.

Intégration architecturale

Nous sommes conscients que la sur-hauteur demandée de 6 étages correspond aux gabarits de certains bâtiments environnants sur Saint-Patrick et nous reconnaissons les efforts de dégradé pour respecter les gabarits de trois étages le long des rues Laprairie, Roperie et Augustin-Cantin. Notons que cela crée un précédent qui ouvre la porte à du 6 étages sur toute la rue Saint-Patrick. Nous pourrions trouver acceptable cette sur-hauteur d'un maximum de 6 étages, à la condition que les projets maximisent leurs retombées et que l'Arrondissement aille de l'avant avec les recommandations incluses dans ce mémoire. Également, quel que soit le projet, il devra s'harmoniser aux typologies environnantes (surtout pas comme le Myst !) et avoir une approche architecturale cohérente avec l'ensemble du bâti du quartier et pour le site du stationnement de l'ancienne Taverne Magnan.

Locaux commerciaux : priorité à la rue du Centre pour les commerces de proximité !

Nous sommes en accord avec l'utilisation commerciale minimalement des rez-de-chaussée, sur la rue Saint-Patrick. Mais nous soulignons également que les commerces qui s'implantent dans les projets immobiliers sur la rue Saint-Patrick ne doivent pas concurrencer notre principale artère commerciale, la rue du Centre. Cette artère a au contraire besoin de consolidation et on devrait y retrouver les commerces et services de proximité.

Dans le sommaire du 2308-2350 et du 2560, rue Saint-Patrick, il est proposé d'exiger qu'une superficie soit occupée par un usage de la catégorie « C.1(2) », sauf un débit de boissons alcooliques. La lecture des commerces permis dans cette catégorie dans le règlement d'urbanisme ne nous rassure cependant pas sur la "complémentarité" des commerces autorisés sur les rues commerciales existantes. Après le déménagement de la Caisse populaire, quel sera le prochain commerce ou service à désertir notre rue commerciale pour s'implanter sur Saint-Patrick ?

Contreparties financières pour infrastructures et services publics

Le canal de Lachine est un lieu de rayonnement métropolitain, et les développements résidentiels de ces dernières années de part et d'autre de Saint-Patrick nécessitent de gros budgets d'infrastructure, d'aménagement et d'entretien dans ce secteur. L'augmentation de la population crée aussi de la pression sur nos équipements publics et collectifs de quartier. Est-ce que la Ville-centre contribue à sa juste part à la bonification de la rue Saint-Patrick et des espaces publics (infrastructures, aménagements, mobiliers) par des investissements conséquents, afin que l'arrondissement Le Sud-Ouest soit en mesure de continuer à investir dans d'autres secteurs au cœur du quartier ?

Par ailleurs, dans les grands projets (ex. anciens terrains du CN), des ententes de développements et d'infrastructures sont signées avec les promoteurs. Dans le cas de projets soumis à adoption par PCCMOI, est-il prévu que l'Arrondissement, avant tout permis de construction ou de lotissement, conclue avec le promoteur une entente pour contribuer aux infrastructures, équipements et services municipaux (voir les articles 145.21-145.23 de la LAU) ? Rien n'est mentionné à cet effet dans le document de présentation du projet. Bien qu'il s'agisse d'un petit projet en perspective, il nous apparaît essentiel d'exiger la juste part des contributions de ce type pour financer les dépenses supplémentaires de l'Arrondissement Le Sud-Ouest et la Ville de Montréal dans ce secteur.

3. Recommandations d'Action-Gardien

Pour toutes ces raisons, Action-Gardien demande à l'Arrondissement de :

1. Ne pas accepter le projet tel que déposé et le modifier significativement pour augmenter les retombées dans la communauté de Pointe-Saint-Charles ;
2. Ne pas analyser les deux projets immobiliers sur Saint-Patrick soumis en première lecture à l'échelle du Sud-Ouest, mais à l'échelle du quartier Pointe-Saint-Charles ;
3. Respecter l'engagement du PIS-NPSC à l'effet "*d'augmenter la part relative des habitations communautaires et sociales afin de tendre vers un retour au seuil historique de 40 %*", et d'exiger un rehaussement du pourcentage de logements sociaux pour atteindre 40 % d'inclusion ;
4. Évaluer la meilleure option pour une contribution supplémentaire de logements sociaux, en plus du site de l'ancienne taverne Capri, dont nous soulignons l'emplacement de choix pour un projet de logement social. Cela pourrait être en inclusion sur l'un des sites prévus pour le développement des unités privées, ou encore une contribution financière dédiée

- qui permettra de compléter l'acquisition d'un des terrains visés pour une réserve dans le nord du quartier Pointe-Saint-Charles ;
5. S'engager publiquement, avant toute adoption de projets immobiliers privés au sud de la rue Saint-Patrick, à acquérir un terrain pour du 100 % logement social dans le nord du quartier ;
 6. Exiger la juste part des fonds disponibles à la Ville-centre pour l'acquisition de terrains et bâtiments à des fins de logements communautaires ;
 7. Diminuer le ratio de stationnements des condos dans les deux projets pour atteindre un ratio de 1 :4 ;
 8. Respecter les hauteurs, la typologie et le caractère architectural du quartier ;
 9. Explorer des alternatives hors du quartier habité pour le camionnage de transit est-ouest, et d'ici là conserver la rue Saint-Patrick comme voie de camionnage ;
 10. Encadrer, par des usages plus restrictifs, le type de commerces et services autorisés qui ne viendront pas concurrencer ou entraîner la dévitalisation de l'artère commerciale de la rue du Centre ;
 11. Demander la juste part d'une contribution pour financer les dépenses additionnelles en infrastructures et aux équipements municipaux dans ce secteur.

Conclusion

Notre concertation refuse une approche "par projet" et recommande une analyse basée sur une vision d'ensemble du nord de Pointe-Saint-Charles. Ainsi, nous ne séparons pas l'analyse des deux projets soumis à consultation en première lecture de l'avenir des autres terrains à développer dans le nord du quartier. Et nous analysons les retombées du projet à l'échelle de notre quartier, et non pas d'éventuelles contributions à venir dans d'autres quartiers de l'Arrondissement Le Sud-Ouest.

Nous ne sommes pas opposés à des constructions résidentielles au sud de Saint-Patrick, mais à la condition que ces projets ne nuisent pas à notre cible d'atteindre 40 % de logements sociaux dans l'ensemble du quartier. Au contraire, ces projets devraient y contribuer pleinement. Et à la condition également que des terrains soient simultanément mis en réserve pour des projets 100% communautaires.

Or ces deux conditions ne sont actuellement pas réunies. Comment l'Arrondissement compte-t-il arriver à respecter son engagement du Plan d'intervention de Pointe-Saint-Charles Nord, en soumettant à consultation des projets à 20 % d'inclusion seulement, avec de surcroît aucune réponse pour des réserves de terrains ?

Les projets tels que déposés ne sont donc pas acceptables pour notre concertation, et doivent être significativement modifiés et accompagnés de garanties avant toute adoption par l'Arrondissement Le Sud-Ouest et tout octroi de permis de démolition et de changements d'usages et de hauteur.

Pour le comité Planification Territoire de la CDC Action-Gardien :

Hassan El-Asri – Regroupement Information Logement (RIL)

Nicolas Delisle-L'Heureux – Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles

Claude Catherine Lemoine – Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Jocelyne Bernier - Représentante de l'Opération populaire d'aménagement (OPA)

Cédric Glorioso-Deraiche – CDC Action-Gardien

Karine Triollet – CDC Action-Gardien



Regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles

Mémoire déposé dans le cadre des consultations
publiques sur :

- 1- Le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble résidentiel et commercial au 2308-2350, rue Saint-Patrick
- 2- Le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble résidentiel et commercial situé au 2560, rue Saint-Patrick

Transmis à l'arrondissement Le Sud-Ouest

Octobre 2020

I- Présentation de l'organisme

Le Regroupement Information Logement (RIL) est le comité logement du quartier Pointe-Saint-Charles. C'est un organisme à but non lucratif profondément ancré dans son milieu et basé complètement sur le leadership citoyen local. Le RIL est membre de la CDC Action-Gardien, FRAPRU, RCLALQ et du conseil d'administration du GRT Bâtir son quartier. L'organisme œuvre depuis plus de 40 ans pour l'amélioration des conditions de vie et de logement à travers une approche de prise en charge collective portée par les citoyen.ne.s du quartier et axée sur la défense des droits des locataires, la promotion et le développement du logement social et communautaire.

II- Rappel des positions et des demandes du RIL en lien avec cette consultation

- Nous considérons l'accès à un logement décent pour toutes et tous comme un droit fondamental qui relève de l'égalité et de la dignité de la personne.
- Nous considérons le logement social comme un pilier du droit au logement, une responsabilité publique et un devoir de solidarité de l'ensemble de la société.
- Nous revendiquons 600 logements communautaires en urgence pour Pointe-Saint-Charles.
- Nous revendiquons une inclusion de 40% sur les terrains privés développés dans notre quartier en priorité sur le même site.
- Nous considérons que la socialisation du parc locatif privé et la mise en place d'une banque de terrains et de bâtiments dédiés au développement des projets 100% logements sociocommunautaires comme des alternatives viables pour rétablir le taux du logement social à son seuil historique de 40%.

III- Gentrification et fragmentation social du quartier

Auparavant quartier ouvrier et populaire, Pointe-Saint-Charles subit actuellement de plein fouet les conséquences de l'expansion d'un marché immobilier axé sur le développement des condominiums et animé par l'accès à la propriété. Entre 2011 et 2016, le nombre des ménages propriétaires du quartier a augmenté de 29.4% contre 5.2% à Montréal⁽¹⁾. Les condominiums constituent actuellement 25% des logements de Pointe-Saint-Charles, soit une augmentation de 70,5% depuis 2011. Si les deux projets de Mondev se concrétisent, le quartier franchira officiellement la barre symbolique de 2000 condos ! un déséquilibre important pour un quartier de 4,5 Km². Cette prolifération des condominiums se fait au détriment des autres types d'habitats, notamment l'habitat à but non lucratif qui dégringole sans cesse. En 1996, le logement social et communautaire constituait 37,2% du total des logements de Pointe-Saint-Charles. Cette part a chuté à 33.2% en 2016 et avec les projets en cours, elle devrait ostensiblement chuter à 29,5% dans les prochaines années. Entre 2011 et 2016, le loyer moyen a augmenté de 23.2%. Sur cette même période, on enregistre la conversion de 254 logements en condominiums⁽²⁾. Derrière ces conversions se cachent des histoires d'éviction illégales, des reprises de possession douteuses, des augmentations abusives de loyers..., des stratagèmes qui accentuent le déplacement des ménages défavorisés du quartier et leur remplacement par des ménages mieux nantis.

Au cours des dix dernières années, le nombre des ménages du quartier ayant un revenu de 60 000\$ ou plus a augmenté de 267%. Le revenu médian des ménages propriétaires est de 86 463\$. Tandis que le revenu médian des ménages locataires est de 35 240\$. Un écart de revenu de 51 223\$ qui témoigne de la dichotomie qui se creuse entre les deux catégories de ménages du quartier.

Un tiers des ménages locataires de Pointe-Saint-Charles, soit 1520 ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger dans le quartier, et ce au-delà de ce que le Canada considère comme un taux d'effort limite, au-delà duquel on éprouve des besoins

(1) *Les statistiques citées dans ce mémoire à propos des ménages du quartier proviennent toutes du Recensement de la population 2016 de Statistiques Canada.*

(2) *Traitement du RIL des statistiques relatives aux permis de transformation, démolition et construction délivrés entre 2011 et 2016 par l'arrondissement Le Sud-Ouest.*

impérieux de logement. Presque la moitié de ces ménages (660 ménages) consacrent plus de 50% de leur budget pour le logement. Ils doivent ainsi couper dans leurs besoins de base (alimentation, habillement, déplacements...) pour continuer de vivre dans un quartier qui leur est de plus en plus inabordable et dans lequel ils ne se reconnaissent plus.

Selon les dernières données de la SCHL, le seuil d'équilibre du marché locatif établi à 3% a drastiquement chuté dans Le Sud-Ouest. En une année, le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de 4.8% à 1.1%. Il est seulement de 0.7% pour les logements d'une chambre à coucher et de 0.2% pour les logements de trois chambres à coucher. La pandémie de la COVID-19 a ajouté une couche supplémentaire au problème de logements (perte de revenus, retard de livraison des projets logements sociocommunitaires, complexité de déménagement...) chose qui va entraîner une détérioration encore plus rapide des conditions de logement des ménages vulnérables.

IV- Positionnement du RIL

Le Nord de Pointe-Saint-Charles est un secteur stratégique et sa transformation est déterminante de l'avenir du quartier. Nous considérons que le développement de ce secteur offre une réelle opportunité pour le rétablissement de la part des logements sociocommunitaires dans le quartier. Dans son *Plan d'intervention spécifique pour le secteur Pointe-Saint-Charles Nord* adopté en 2017, l'Arrondissement le Sud-Ouest confirme que *“la rétention de la population locale traditionnelle d'un quartier comme Pointe-Saint-Charles constitue une problématique complexe et bien réelle...par le présent outil, Le Sud-Ouest réaffirme néanmoins sa volonté de maintenir la mixité et la diversité de la population et des logements dans le territoire d'intervention et de chercher à sauvegarder la population de la Pointe qui désire y demeurer. Pour ce faire, l'Arrondissement se donne pour objectif d'utiliser tous les leviers à sa portée afin d'augmenter la part relative des habitations communautaires et sociales afin de tendre vers un retour au seuil historique de 40 % qui prévalait au début des années 2000 à Pointe-Saint-Charles et s'engage à solliciter ses partenaires afin de mettre en œuvre les interventions suivantes.”*⁽³⁾.

(3) *Plan d'intervention spécifique pour le secteur Pointe-Saint-Charles Nord. 2017. Page 48*

Le projet en question fait partie d'un *deal* interquartier qui crée un précédent dangereux susceptible de devenir la norme dans le futur. Chose qui risque d'étouffer le dynamisme local et de sacrifier le leadership citoyen en faveur des diktats de l'immobilier et du paternalisme municipal. Le développement immobilier doit prendre en considération les dynamiques et les réalités locales. Sans quoi, il renforcera la segmentation sociospatial du milieu. Les effets négatifs du développement immobilier affectent l'échelle locale en premier. Ce sont les résident.e.s du quartier qui font directement les frais des effets pervers des projets immobiliers qui s'y construisent. L'inclusion doit être pensée à l'échelle des quartiers et non pas à l'échelle de l'arrondissement ou de la ville. Nous dénonçons cette logique qui consiste à concevoir l'inclusion à une échelle supralocale.

Les 52 unités de logements sociocommunautaires prévues dans ce projet ne représentent qu'une portion de 20%. Ce pourcentage est encore plus bas si en considère la superficie. Nous rappelons que l'actuelle stratégie d'inclusion de l'Arrondissement Le Sud-Ouest exige un minimum de 25% pour les projets hors site, soit entre 64 et 67 unités de logements sociocommunautaires qui doivent être incluses dans ce projet. Nous nous demandons pourquoi l'arrondissement se presse d'aller à l'encontre de ses propres politiques !

Les derniers projets d'inclusion dans Pointe-Saint-Charles intégraient 30% de logements sociocommunautaires. Des gains qui relèvent de notre mobilisation et de notre leadership local. Accepter un projet qui inclut à peine 20% anéantit le rapport de force que nous avons construit collectivement à travers le temps et le bascule en faveur des promoteurs immobiliers.

Nous estimons la cession d'un terrain pour le développement d'un projet 100% logement communautaire. Nous estimons sa proximité du parc des Chaudronniers et du Canal de Lachine, cependant, ce site ne constitue pas un cadeau. En effet, sa forme représente une contrainte à la construction et la viabilisation d'un projet de logement communautaire sur ce site pose des défis au niveau de la densité, la hauteur et de l'acceptabilité sociale. Rappelons que le projet NUA qui a été prévu sur ce site a soulevé des craintes de la part des riverains.

Nous avons toujours revendiqué une indépendance entre le développement du logement communautaire et les grands projets immobiliers privés. La socialisation du parc locatif privé et la mise en place d'une réserve de terrains dédiés au développement des projets 100% logement social constituent des pistes de solution viable que nous avons toujours mise de l'avant. Malheureusement aucune politique n'est adoptée dans ce sens ni par l'Arrondissement ni par la Ville, et ce malgré la disponibilité des sommes dans le Fonds d'inclusion, dont une partie provient de Pointe-Saint-Charles. Au contraire, on nous laisse entendre que l'argent disponible à la Ville-centre exclut d'emblée les quartiers du Sud-Ouest, parce qu'ils recèlent plus de logements sociocommunautaires comparativement à d'autres quartiers montréalais. Nous rappelons que nos besoins sont toujours énormes et que les projets de logements communautaires érigés dans notre quartier ne nous ont pas été donnés. Nous les avons eus projet après projet, bataille après bataille. Ils sont le fruit de notre travail collectif, de la mobilisation et du dynamisme de notre milieu. Nous dénonçons cette volonté d'exclure notre quartier du Fond d'inclusion de la ville-centre.

En 2015, nous avons soumis à l'arrondissement une liste de terrains et de bâtiments à réserver en priorité pour le développement du logement communautaire. À part le site du 1295 Laprairie, aucune démarche d'acquisition n'est amorcée et les sites revendiqués se développent en condos l'un après l'autre. Rappelons que ce projet sera construit sur un terrain qui fait partie de notre demande de réserve. Maintenant que l'arrondissement a autorisé un projet de condos sur un site revendiqué pour du logement communautaire, que propose-t-elle en contrepartie ?

Dernièrement, la Ville de Montréal a émis un droit de préemption sur des propriétés privées dans le quartier. Bien que ce nouveau levier crée un rapport de force en faveur de la Ville pour négocier des retombées locales auprès des promoteurs privés, il laisse présager la privatisation de ces sites et l'abandon de ce droit. Nous profitons de cette occasion et nous invitons l'Arrondissement et la Ville de Montréal à se prévaloir de ce droit et de préciser les moyens, l'échéancier et les budgets pour acquérir ces sites.

V- Recommandations

Pour toutes les raisons susmentionnées nous demandons à l'arrondissement :

- D'analyser le projet déposé à l'échelle du quartier Pointe-Saint-Charles et non pas à l'échelle de l'arrondissement.
- De respecter ses politiques et ses engagements relatifs au rétablissement du pourcentage du logement social à son seuil historique de 40%.
- De refuser le projet dans sa version actuelle pour le bonifier afin de maximiser la part du logement communautaire sans que ça soit en bas du dernier seuil d'inclusion établie dans le quartier.
- De se doter d'une politique de réserve de terrains et de bâtiments pour des fins de logement sociocommunautaire.
- D'exiger la juste part du quartier du Fond d'inclusion disponible à la ville-centre et de l'utiliser pour financer les acquisitions de terrains et de bâtiments dédiés à des projets 100% de logements sociocommunautaires.
- De s'engager pour l'acquisition d'un des terrains visés par notre demande de réserve de 2015.
- De jouer un rôle progressiste par rapport à la politique de la ville relative à l'inclusion du logement social. Les seuils prévus dans le Règlement pour une métropole mixte sont inacceptables à Pointe-Sant-Charles.