

# Mémoire

---

Présenté par le  
**Regroupement Information Logement**

À la commission sur le  
Schéma d'aménagement et développement  
de l'agglomération de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique sur le  
Schéma d'aménagement et de développement  
de l'agglomération de Montréal.

28 d'octobre 2014



## **REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT**

1945, rue Mullins, bureau 110  
Montréal QC H3K 1N9

T 514.932.7742 / F 514.932.0148  
infolog@rilsocam.org / [www.rilsocam.org](http://www.rilsocam.org)

## 1. Le Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe-Saint-Charles

Le RIL est un organisme à but non lucratif dont la mission, depuis plus de 35 ans, est de susciter la prise en charge par les citoyenNEs du quartier de leurs conditions de vie et de logement.

Au fil des ans, le RIL a développé une expertise en aménagement urbain, en faisant le développement et la promotion du logement social et communautaire à l'aide d'un partenaire privilégié, le GRT Bâtir son quartier. Ainsi, 85 % des logements sociaux autogérés du quartier résultent de ce partenariat.

Aujourd'hui, le RIL préconise trois champs d'activités. Le Projet Saint-Charles / Comité logement vient en aide aux locataires souhaitant faire valoir leurs droits et regroupe plus de 1200 ménages requérants des logements communautaires à Pointe-Saint-Charles. Le Projet Saint-Charles fait également la promotion du logement social et œuvre activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier.

Finalement, le troisième champ d'activité est sous la branche de la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM) qui a pour mandat d'acquérir des immeubles, d'en assurer la gestion et l'entretien, ainsi que d'offrir des services de gestion aux coopératives et OBNL d'habitation. Actuellement, elle gère plus de 1 150 unités de logements coopératifs et sans but lucratif.

## 2. Notre intérêt sur le schéma d'aménagement et développement

Le projet sur le nouveau schéma d'aménagement et de développement de Montréal représente une occasion exceptionnelle pour redéfinir les grandes orientations qui encadreront l'aménagement et le développement du territoire de l'agglomération au cours des prochaines années.

La population et les organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles sont reconnus pour s'intéresser de très près à l'avenir et au développement du quartier. Aujourd'hui, dans le cadre des consultations publiques sur le projet de schéma d'aménagement et développement de l'agglomération de Montréal, le RIL répond à l'appel en exprimant ses attentes et ses craintes sur ce que sera le cadre de la planification urbaine de la ville et de l'arrondissement.

Ce mémoire répond donc à plusieurs objectifs. Nous nous sommes attardés d'une part, aux effets locaux du projet sur l'ensemble du quartier. D'autre part, nous nous intéressons au chapitre dédié à l'habitation. Cette présentation rappelle aussi la **situation de Pointe-Saint-Charles et ses besoins en logement communautaire et social**. Il soulève ensuite **les points forts** du projet, mais aussi **ses éléments préoccupants** en trois parties : nos opinions, nos préoccupations et nos recommandations.

### 3. Nos opinions sur le projet

D'entrée de jeu, nous soulignons notre accord avec le nouveau schéma d'aménagement et développement ainsi qu'avec la démarche de consultation publique dans laquelle ce projet s'inscrit. Nous considérons que les enjeux actuels de l'agglomération nécessitent un cadre de référence métropolitain qui se porte garant de l'équité territoriale.

Nous avons participé à la présentation du projet et nous avons lu les documents élaborés par la commission. Ainsi, nous avons appris que ce nouvel outil de planification permettra de se conformer aux exigences du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) ainsi qu'aux attentes du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Nous considérons qu'il doit aussi permettre à l'agglomération la consolidation d'un milieu de vie varié et de qualité qui reflète la justice sociale, l'inclusion, le développement durable, etc.

Nous sommes heureux de participer à la démarche de consultation publique. Quant au contenu lui-même, nous croyons que la plupart des préoccupations des Montréalais et Montréalaises ont été touchées dans ce document.

Nous apprécions en particulier la section 2.1 dédiée à l'habitation. Plus précisément, nous appuyons l'idée de l'habitation comme une *composante essentielle de l'équilibre social, démographique et économique d'un territoire. Elle a une incidence directe sur la qualité de vie des résidents, puisque se loger constitue un besoin fondamental de l'être humain (page 28).*

Plus loin dans cette page, nous apprécions l'importance accordée au maintien d'une *offre diversifiée sur le plan des coûts, des produits et des modes d'occupation qui permet aussi l'accueil de nouvelles clientèles telles que les étudiants et les nouveaux arrivants ainsi que le maintien d'autres segments de la population comme les familles et les personnes âgées ou seules.*

Dans l'ensemble, nous sommes d'accord avec la présentation des principales tendances en matière résidentielle, la diversité du type de logements, la taille et les orientations de la construction neuve. Deux aspects ont attiré notre attention : l'abordabilité et la mutation de l'offre locative. C'est justement, deux aspects abondamment abordés dans l'étude que nous avons réalisé sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles.

#### 3.1 La situation du logement à Pointe-Saint-Charles

Depuis 2011, le RIL et la Table de quartier Action-Gardien travaillent à une analyse de la situation du logement à Pointe-Saint-Charles. Les résultats de cette étude ont permis d'identifier les différents enjeux autour du thème de l'habitation dans le quartier. Les constats effectués viennent confirmer certains des diagnostics portés par le SAD, mais soulèvent également de nouvelles préoccupations auxquelles l'agglomération doit s'attarder.

### 3.1.1. *Perte de logements locatifs*

Le SAD reconnaît la transformation du marché locatif. C'est effectivement une réalité à Pointe-Saint-Charles, selon ce que nous permet d'observer l'étude des permis de construction émis entre 2000 et 2010. Durant cette période, il s'est construit 52 logements locatifs privés et 97 logements sociaux et communautaires dans le quartier, pendant que s'ajoutaient au marché 652 copropriétés (condos) et 10 résidences unifamiliales. Ces chiffres occultent une partie de la réalité : en s'attardant aux permis de transformation et de démolition émis durant cette période, il est possible d'établir une perte brute de 116 logements locatifs. Cela signifie que **le bilan du marché locatif privé pour la dernière décennie est en fait négatif**, avec une perte nette de 64 logements locatifs privés pour le quartier.

Malheureusement, les propositions et les orientations présentées dans le projet ne considèrent pas de mesures pour protéger le parc locatif. Par exemple, une modification de règles municipales qui interdisent ce type de conversion, mais qui sont devenues désuètes et doivent être revues.

### 3.1.2. *Rôle de logement communautaire et social*

Le projet SAD reconnaît la portée des logements communautaires et sociaux. Ainsi, à la page 30 on peut lire : *le marché locatif a retrouvé un certain équilibre depuis la crise de 2001-2005, notamment grâce à **une production soutenue de logements sociaux et communautaires**, il demeure une pénurie de certains types de logements, en particulier les grands logements à loyer abordable, surtout dans la partie centrale de l'île.*

Le RIL travaille depuis trente-cinq ans à la promotion du logement social et œuvre activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier. Le point faible que nous notons dans le projet SAD est l'absence de mécanismes pour garantir la pérennité des logements sociaux et communautaires existants (fin de conventions, par exemple) et les enjeux liés à la construction de nouvelles unités dans le contexte de l'agglomération de Montréal (financement insuffisant, prix de terrains, etc.). Nous sommes conscients que plusieurs de ces décisions relèvent majoritairement du gouvernement provincial et fédéral. Toutefois, nous considérons que, outre les représentations proposées (page 32), l'agglomération devra prévoir des mécanismes pour se doter, par exemple, d'une réserve de terrains et de bâtiments pour le développement de logements sociaux et communautaires. Nous croyons que le SAD devrait aussi contenir des objectifs exposés en termes de nombres et de proportions accompagné d'un processus strict garantissant l'atteinte des objectifs en matière de logements communautaires et sociaux.

## 4. Nos préoccupations

Pour le SAD, les défis de l'aménagement du territoire pour les prochaines années consistent tout particulièrement à assurer la transformation de certains secteurs ainsi qu'à poursuivre l'urbanisation de ceux qui sont vacants. Dans ce contexte, nous sommes particulièrement inquiets pour l'avenir du secteur nommé **Havre-Bonaventure-Champlain**. Enclavée, contaminée et

délaissée, cette zone représente presque la moitié du quartier Pointe-Sainte-Charles. Le projet propose un ensemble de dispositions pour le moins contradictoires sur ce secteur. Nous avons retenu les trois plus inquiétantes :

- 1) **Lieu de planification stratégique** : mise en valeur, principalement à des fins d'emploi. Ce grand secteur bénéficie d'un emplacement exceptionnel : porte d'entrée du centre-ville, en bordure du fleuve, entre le Vieux-Montréal et le canal de Lachine. Des interventions majeures y sont prévues (page 21).
- 2) **Affectation du sol proposée** : centre-ville d'agglomération. Cette nouvelle affectation du sol (actuellement « secteur d'emploi ») permettrait une grande variété d'usages (habitation, commerce, bureau, industrie légère, etc.).
- 3) **Augmentation de la densification proposée** : 110 logements par hectare. Cette densité considérée élevée (page 129), s'étend à partir du centre-ville vers les secteurs du Havre et de Bonaventure.

Nous trouvons fondamental qu'avant d'effectuer un tel changement la population de Pointe-Saint-Charles soit consultée! Depuis 2013, nous travaillons sur le secteur Bridge (entre les voies ferrées et l'autoroute Bonaventure - carte 1). En partenariat avec la Table de concertation et l'arrondissement, nous avons réalisé des visites guidées, la caractérisation du secteur, de tables rondes, et nous prévoyons la réalisation d'autres activités pour informer les citoyens.



Carte 1 : secteur Bridge

Nous croyons que le développement de ce secteur doit se faire en harmonie avec le quartier. La preuve est la démarche de planification d'ensemble pour développement des anciens terrains du CN. La planification en amont de ce secteur du quartier est un exemple de concertation et de participation citoyenne qui ont abouti à l'adoption d'un projet exemplaire, notamment grâce à la mixité du logement communautaire et privé. Si le SAD prévoit d'inclure un changement à la vocation « emploi » de ce secteur, nous considérons essentiel que le projet explicite davantage les

mécanismes de concertation ainsi que de revendications soutenues par les citoyens du quartier, par exemple :

- Accès aux berges du Saint-Laurent.
- Maintien de la vocation publique des terrains publics (par exemple, les terrains adjacents au canal de Lachine appartenant à la Société Immobilière du Canada).
- Expliciter l'important potentiel de construction de logement communautaire et social du secteur.

## 5. Nos recommandations pour améliorer le projet

Le projet SAD reconnaît le rôle du logement social et communautaire pour répondre aux besoins des ménages. Plus précisément, la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires aide à l'accessibilité, le maintien du parc locatif, l'offre de logements familiaux, etc. Toutefois, devant la hausse vertigineuse du prix des loyers, nous tenons à dire ici qu'une part significative de nouveaux logements que prévoit le SAD doit être accessible à toute la population. La meilleure façon d'atteindre cet objectif est qu'une large part de ces nouveaux développements **comporte du logement communautaire et social**.

L'agglomération doit donc se donner comme priorités :

- De réclamer les amendements requis à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de mettre en place une réglementation obligeant l'inclusion d'une part significative de logements sociaux dans tout nouveau projet résidentiel privé d'importance.
- Le logement communautaire est souvent la seule option pour les familles avec enfants et les ménages à petits revenus. Pourtant les politiciens misent sur des programmes d'accession individuelle à la propriété...**Une vraie politique familiale et sociale, ça passe aussi par la protection et la construction de logements collectifs.**
- De prévoir la réserve de terrains et de bâtiments pour le développement de logements sociaux et communautaires.
- De protéger le parc existant de logements locatifs en interdisant totalement la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos);

*Concernant plus spécialement le secteur Havre-Bonaventure-Champlain :*

- De consulter le milieu dans un processus démocratique pour l'élaboration d'un plan d'ensemble en amont de tout développement de cette partie de Pointe Saint-Charles, en harmonie avec le quartier déjà existant.
- De réserver les sommes nécessaires à la décontamination des sites destinés au développement de logements sociaux et communautaires.



## 6. Remerciements

Nous tenons à remercier la commission sur le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal pour l'organisation de la consultation publique. Nous apprécions cette occasion d'exprimer nos opinions et attentes par rapport à cet outil de planification qui transformera le visage de l'agglomération de Montréal et aura un impact profond sur les collectivités montréalaises. Nous espérons également être consultés à nouveau pour la suite d'une réflexion stratégique sur l'avenir de Montréal ainsi que de l'arrondissement Sud-Ouest.