

## **RAPPORT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE**

### **Premier projet de résolution CA21 220148 visant à autoriser la construction d'un projet résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 du cadastre du Québec, situé au 1957, rue Hunter (dossier 1204334012)**

La consultation publique écrite, pour le projet ci-haut mentionné, s'est tenue, en conformité avec les arrêtés ministériels en vigueur et la résolution CA21 220148.

Un avis public annonçant la consultation écrite a été publié sur le site internet de l'arrondissement le 19 mai 2021. La consultation s'est déroulée jusqu'au 3 juin 2021 inclusivement.

À l'expiration de la période prévue pour la consultation, les commentaires suivants ont été reçus.

#### **1.**

Dans le cadre de la consultation se terminant le 3 juin pour le projet du 1957, rue Hunter à Griffintown, je souhaite apporter plusieurs recommandations à négocier avec le promoteur.

Voici mes recommandations concernant les demandes de dérogations, je suggère de négocier:

- Récupérer un terrain dans Griffintown pour le logement social plutôt que celui proposé à plus de 2,4 km du projet
- Exiger que les logements pour les familles (3cc) soient de taille convenable: ~100m<sup>2</sup>
- Exiger que 50% des cases de stationnement se retrouvent avec une borne de recharge électrique en s'assurant qu'il y ait une alternance d'une case sur deux au niveau de la répartition de l'emplacement de celles-ci, ainsi le coût pour un branchement additionnel devrait être plus abordable
- Exiger de prévoir suffisamment de capacité dans le panneau électrique et d'espace pour des compteurs électriques additionnels (au besoin) pour couvrir 100% des besoins pour les cases de stationnement pour des bornes de recharge électrique
- Augmenter à 10% le nombre de cases de stationnement pour l'autopartage et vérifier s'il y aurait moyen d'en mettre une ou deux à la disposition du public (probablement à l'extérieur au rez-de-chaussée).

**Document 1 - Commentaires reçus via le formulaire mis en ligne**

**Document 2 – POPIR - Mémoire**

#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?
1	2021-05-20	La densite et la hauteur sont au dessus des limites et ne respectent pas l'actuelle densite dans le quartier. L'immeuble est un "mur" qui va bloquer toute la perspective.
2	2021-05-20	Il serait plus approprié de faire une bâtiment moins élevé, et qui répond aux besoin du quartier en offrant de services qui sont en manque (CLSC, CPE, etc.)



## **P.O.P.I.R. - Comité Logement**

*2515, rue Delisle, bureau 209  
Montréal, Québec, H3J 1K8  
Tél : 514-935-4649/Fax : 514-935-4067*

### Mémoire présenté par le P.O.P.I.R.- Comité Logement

dans le cadre de la consultation publique concernant  
le premier projet de résolution CA21 220148 adopté  
en vertu du Règlement sur les projets particuliers de  
construction, de modification ou d'occupation (RCA04  
22003)

*Le 03 Juin 2021*

**Introduction :**

Le P.O.P.I.R. – Comité logement est un organisme qui, depuis plus de 50 ans, œuvre dans la défense individuelle des droits des locataires. Ensemble avec les locataires du Sud-Ouest, nous nous organisons pour la défense de nos droits, pour le logement social et contre la gentrification et l'embourgeoisement de nos quartiers à savoir : Griffintown, Petite Bourgogne, Côte-Saint Paul, Saint-Henri et Ville Emard.

Dans ce présent mémoire, le P.O.P.I.R. réitère son indignation face à l'accommodement accordé à des promoteurs immobiliers tels que MonDev dans le développement de condominiums et s'interroge sur l'autorisation par l'arrondissement du Sud-Ouest du projet résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec) situé au 1957, rue Hunter dans Griffintown et prévoyant la cession d'un terrain à Saint-Henri situé à l'angle des rues Saint-Ambroise et Saint-Rémi ; un terrain qui est mitoyen à celui pour lequel le P.O.P.I.R. – Comité logement demande depuis des années la mise en réserve pour y développer un projet communautaire incluant des logements sociaux (le projet du collectif « A nous la Malting »).

En consultant la liste des réquerant.e.s pour les logements sociaux, nous en arrivons au même diagnostic : l'insuffisance du parc locatif répondant aux besoins des locataires surtout les moins nantis. **Il est donc nécessaire de développer de nouvelles unités de logement social et de socialiser le parc locatif pour combler ce besoin.**

Nous exprimons enfin notre désarroi quant au développement des logements sociaux qui semble être conditionné par la politique d'inclusion de logements sociaux, ainsi que sur l'objectif d'éviter la "ghetorisation des quartiers, eu égard de la tendance à permettre de l'inclusion de logements sociaux hors site (distance de plus de 2 km), donc dans un autre quartier que celui où des condominiums sont construits ; des quartiers moins prisés.

## La situation du logement à la Petite Bourgogne – Griffintown

La Petite-Bourgogne et Griffintown, comme d'ailleurs le reste du Sud-Ouest sont des quartiers majoritairement peuplés de locataires. Malgré le développement des milliers de condos dans Griffintown, selon les données du dernier recensement de Statistiques Canada de 2016, 53% de l'ensemble des ménages sont locataires à Griffintown et 68% à la Petite-Bourgogne. Cette dernière a la particularité de concentrer un nombre important de logements sociaux, dont 1 400 logements HLM, une force pour la communauté qui s'est battue pour obtenir ces logements.

Cependant, à date, nous assistons à la détérioration de cette « manne des HLM » reçue par la Petite Bourgogne lors de la construction de l'autoroute A720. Celle-ci est en train de se transformer en "musée des HLM barricadés" par manque de financement suffisant pour les rénover. Cette situation accentue aussi la crise de logement actuelle qui touche particulièrement les locataires à faible et moyens revenus.

Il ressort aussi du dernier recensement de Statistique Canada de 2016, que le fossé entre les riches et les pauvres continue de se creuser d'avantage, passant du simple au double. Enfin, avec l'arrivée de la pandémie en 2020- 2021, plusieurs personnes ont perdu leur emploi, plongeant certains ménages locataires dans une précarité accrue, plus particulièrement les locataires prestataires d'aide sociale dont le montant n'a pas été indexé au coup de la vie ainsi que les ménages ayant pour femme comme cheffe de ménage, car l'iniquité salariale demeure encore d'actualité dans notre société.

Les loyers médians augmentent continuellement, année après année, et il n'y a que très peu de logements disponibles en location. La situation est véritablement alarmante pour les locataires, avec une hausse de 21 % des loyers médians entre octobre 2020 et octobre 2021 dans le Sud-Ouest et un taux d'inoccupation des logements privés de 2,7 %, d'après les données de la SCHL de février 2021. Certains locataires qui ne pouvant payer le prix, sont forcés de quitter leur quartier et leur milieu de vie à la suite d'une éviction. Prix qui est encore plus lourd pour les ménages locataires à la recherche d'un logement et qui font l'objet de multiples discriminations en raison de leur origine ethnique, leur appartenance religieuse, leur origine socio-culturelle et de leurs sources de revenu.

Avec l'arrivée de la gentrification, il y a 10 ans à la Griffintown et Petite Bourgogne : la construction des nouveaux condominiums, la spéculation immobilière sont venues transformer le quartier. Le site de tri postal longtemps abandonné, ainsi que les autres anciens bâtiments ont

pris de la valeur. On assiste à une métamorphose totale du quartier accés sur les logements seulement oubliant de faire suivre les services (Écoles, CLSC, centre sportif municipal)

Nous assistons à la dénaturation de nos quartiers. Les anciens locataires moins nantis et même ceux de classe moyenne subissent des rénovictions. Les logements sont rénovés en condos divisés ou indivisés au détriment du parc locatif abordable. Les seuls locataires moins nantis qui ont la chance de demeurer longtemps dans ces quartiers sans être hantés par la gentrification sont, ceux qui occupent **les logements sociaux viables**.

De ce fait, nous sommes plus que jamais convaincu que la solution à cette crise de logement (méconnue par le gouvernement) c'est le développement conséquent de logements sociaux.

Rappelons que la Petite Bourgogne compte à elle seule :

- Le plus de ménages ayant 3 enfants et plus dont les familles monoparentales,
- 38 % des ménages avec pour chef, une personne née hors Canada
- Au moins 815 ménages à faible revenu, avec 30 % et plus d'effort pour se loger.
- 40 % des logements sociaux et communautaires.

## La politique de l'inclusion de logements sociaux

Nous le savons tous et toutes dès le début, qu'il manquait de cohésion, car les projets sur le développement de Griffintown proposés par les promoteurs privés allaient dans tous les sens, et l'attitude de l'arrondissement qui semblait déjà distribuer les dérogations à son règlement d'urbanisme "à la pièce" aurait un impact majeur sur l'avenir de ce quartier historique.

Le projet sur le règlement pour une métropole mixte était pensé dans l'objectif de :

- Freiner l'exode des familles vers l'extérieur de l'île de Montréal ;
- Retenir les jeunes familles à Montréal ;
- Éviter la « ghettorisation » de nos quartiers.

Soulignons que d'après les premières consultations en 2008, chaque année, 10 000 familles montréalaises s'exilaient en banlieue. Malheureusement, l'exode des jeunes familles s'est poursuivi au même rythme ces dernières années, soit de 22 000 personnes par an. Au total, après 10 années d'administration Tremblay (2002-2011), ce ne sont pas moins de 220 412 habitants, au net, que Montréal a perdu au profit des banlieues, ce qui est trois fois plus qu'au cours des dix années précédentes (1992-2001). **Montréal doit offrir des logements de deux à quatre chambres adaptées aux besoins des familles et qui leurs soient financièrement accessibles. Par-delà le logement, c'est d'un cadre de vie répondant à l'ensemble de ses besoins dont a besoin une famille. L'école occupe à cet égard une place centrale. Nous proposons qu'une nouvelle école desservant les familles de Griffintown.**<sup>1</sup>

**Accommodement une fois, accommodement toujours.** Aujourd'hui, nous ressentons les impacts des dérogations de la ville face à certains promoteurs comme MonDev. En effet, développe de l'inclusion de logements sociaux hors site (distance de plus de 2 km), donc dans un autre quartier que celui où des condominiums sont construits, des quartiers moins prisés, pour tous ces projets de développement. Il envoie ainsi un message à d'autres promoteurs.

Lorsque la ville a annoncé le projet sur le règlement pour une métropole mixte, le P.O.P.I.R. était déjà, et a même déposé un mémoire contre dudit Règlement : Avant que le Règlement ne soit obligatoire, nous avons un certain rapport de force dans Griffintown puisque les promoteurs qui voulaient des dérogations étaient forcés d'inclure du logement social sur site. Maintenant que le Règlement rend l'inclusion obligatoire, MonDev use et abuse de la clause lui permettant de faire l'inclusion hors-site).

---

<sup>1</sup> *Mémoire OCPM: Griffintown réincarné de Projet Montréal – Février 2012. Rédigée par Sophie Thiebaut, Conseillère d'arrondissement*

Rappelons que le développement de logements sociaux sur le site du 5001-5005-5011 St-Ambroise est une demande de longue date du P.O.P.I.R-Comité Logement et de la CDC-Solidarité Saint-Henri :

1. En 2001, lors de son recensement de sites dans le cadre de sa campagne « Le St-Henri que nous voulons », le site avait été cartographié.
2. En 2017, lorsque l'Arrondissement a annoncé que la reconfiguration de la rue Saint-Rémi permettrait de laisser un site excédentaire pour du logement social, le P.O.P.I.R-Comité Logement et les autres membres du Comité aménagement de la CDC Solidarité Saint-Henri ont souligné que cela permettrait de développer une partie des 500 unités de logements sociaux revendiqués à l'ouest de St-Henri.
3. En 2018, le P.O.P.I.R-Comité Logement et SSH se sont opposés à la démolition du 5001-5005-5011 Saint-Ambroise et ont demandé à l'Arrondissement de mettre ce site en réserve afin de compléter le développement prévu sur le site excédentaire de la rue Saint-Rémi.

**En plus de répondre à une partie des besoins de logements sociaux, le développement d'unités sur ce site est dû à la communauté.** En effet, Mondeu, ou toutes autres compagnies à numéro dont Michael Owen est actionnaire, ont construit des centaines d'unités à Saint-Henri : ce site est dû pour du logement social.

L'Arrondissement a d'ailleurs une Stratégie locale qui comptabilise les développements d'un même promoteur. Parmi les développements qui, à notre connaissance, n'ont aucunement fait l'objet d'inclusion, Mondeu a développé plusieurs centaines d'unités à St-Henri. Voici quelques-uns des exemples locaux les plus flagrants :

4. Alcôve (Saint-Ambroise/Saint-Rémi) : 86 unités de condos; ce développement est voisin du site dont nous demandons la réserve;
5. Les Habitations du Canal (5180-5182, Philippe Lalonde : 168 condos à louer (1 200 \$ et plus pour un 3 et demi); ce développement est très proche du site dont nous demandons la réserve;
6. Le Philippe-Lalonde (5160 à 5191, Philippe Lalonde) : 141 condos;
7. Le Rolland (575A à 595, de Courcelle) : 21 unités de condos à louer;
8. Bôme condos (70, rue Saint-Ferdinand) : 32 condos;
9. Le 3600 Notre-Dame (Rose-de-Lima/Notre-Dame) : 18 unités de logements en achat-rénovation dans lesquelles la presque totalité des locataires ont été évincés pour une opération immobilière lucrative.

La CDC-SSH s'interroge sur le bien-fondé du projet résidentiel de 161 logements à Griffintown qui inclut la cession de terrain à Saint-Henri, à l'angle des rues Saint-Ambroise et Saint-Rémi. Nous



avons évidemment besoin de développer des logements sociaux à Saint-Henri, mais la stratégie d'inclusion n'est pas l'unique moyen d'en construire et pour nous, ce n'est pas acceptable que davantage de condos soient construits dans un quartier sans y inclure des logements sociaux.

**Nous réaffirmons avec vigueur que la politique d'inclusion, notamment hors site, n'est pas la politique à prioriser pour répondre aux besoins des ménages locataires, surtout ceux à faibles revenus.**

## Mesures et politiques à prioriser pour aider les ménages mal-logés

En vue de combler les besoins impérieux des locataires, à faible et moyens revenus, il est essentiel de **développer davantage de logements sociaux dans le Sud-Ouest à l'aide de solides programmes de logement social**. Pour cela, la Ville de Montréal doit prioriser les représentations auprès du gouvernement provincial et fédéral afin **d'obtenir les budgets adéquats** servant à développer des logements sociaux (AccèsLogis). On rappelle, par exemple, que l'OBNL Libre'Elles pour femmes qui devrait voir le jour au 4700 rue Saint-Ambroise, à Saint-Henri, est en attente de financement depuis plus d'un an.

D'autre part, pour construire des logements sociaux il est aussi primordial de disposer de terrains ou de bâtiments vacants. Néanmoins, il n'en reste que très peu et ils sont convoités par des promoteurs immobiliers (exemple : SITE DE LA CANADA MALTING - 5020, 5022 et 5070, rue Saint-Ambroise, arrondissement Le Sud-Ouest). En ce sens, **il est urgent que l'Arrondissement mette en réserve des terrains et bâtiments et que la Ville fasse un usage plus significatif de son droit de préemption (droit d'être la première acheteuse)**. Ces mesures permettent de freiner la spéculation immobilière en retirant les sites du marché privé et font preuve de soutien réel aux résident.e.s et aux projets communautaires vis-à-vis des investisseurs immobiliers dont les activités créent de l'exclusion sociale et de la détresse pour les moins nanti.e.s.

Enfin, **l'Arrondissement devrait adopter un moratoire sur les condos**.

Si l'Arrondissement favorise une mixité sociale, alors il est temps de construire exclusivement des logements sociaux. De cette façon, les élu.e.s s'engagent réellement à réduire les inégalités sociales ainsi que le phénomène d'éviction qui amène plusieurs locataires à perdre leur milieu de vie.

Le P.O.P.I.R- Comité logement estime ainsi que ces mesures politiques permettent de lutter contre les inégalités sociales et lutter contre le mal-logement qui affectent des milliers de locataires du Sud-Ouest.