

Office de consultation publique de Montréal

Consultation publique sur le projet
« Quartier Bonaventure – phase 1 »

Quartier Bonaventure : le « Nouveau
Montréal » par et pour qui ?

Mémoire déposé par
POPIR-Comité Logement
4017, Notre-Dame Ouest
Montréal (Qc), H4C 1R3

1 – Présentation du POPIR-Comité Logement et de son intérêt pour le projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure

Situé en plein cœur de Saint-Henri, le POPIR-Comité Logement a pour mission de défendre les droits et les intérêts des locataires du Sud-Ouest (Saint-Henri, Petite Bourgogne, Ville Émard et Côte –Saint-Paul) afin de s'assurer que ces derniers restent dans leur logement, dans leur quartier et ce, dans des conditions décentes (coût des loyers, état des logements et qualité de vie, incluant l'environnement urbain et social).

Le POPIR-Comité Logement compte plus de 150 membres actifs mais offre ses services à plusieurs centaines de personnes chaque année. Entre le 1^{er} avril 2008 et le 31 mars 2009, le POPIR-Comité Logement a répondu aux demandes de près de 1 000 personnes différentes dont près d'une centaine de la Petite Bourgogne.

Finalement, le POPIR-Comité Logement est membre de la Coalition de la Petite-Bourgogne. Il y est impliqué pour faciliter le développement de logements sociaux dans ce secteur, en réponse aux besoins des locataires à faible et modeste revenus. Dans la dernière année, il a été très actif dans le développement des logements sociaux dans le Bassin du Nouveau Havre (organisation d'assemblées publiques, sélection des membres fondateurs et des futurs locataires, etc.).

Les locataires de la Petite Bourgogne : des besoins impérieux

Suite aux contacts réguliers qui sont entretenus avec les locataires de la Petite-Bourgogne, le POPIR-Comité Logement ne peut que s'inquiéter de la place qu'ont eu ces derniers dans l'élaboration du projet de réaménagement ainsi que des impacts potentiels sur leur qualité de vie.

En effet, les locataires du secteur situé à l'ouest du projet Bonaventure (Petite-Bourgogne) ont des besoins impérieux en logement. Le secteur est composé de 68% de ménages locataires (2 780) dont plus du quart payait, en 2006, plus de 30% de leur revenu pour se loger. À partir d'un tel taux d'effort, les ménages ne peuvent pas répondre adéquatement aux autres besoins essentiels.

Taux d'effort des ménages locataires¹

Année	Ménages locataires	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2006	2 945	765	26%	280	9.5%	125	4.2%
2001	2 780	755	27.2%	265	9.5%	n.d.	n.d.

¹ Source : Statistiques Canada, données du recensement - 2006

On constate un certain enrichissement des ménages dans le quartier de la Petite-Bourgogne. Les revenus médians sont passés de 18 955\$ en 2001 à 23 443\$ en 2006. Cet écart s'explique par l'arrivée de nouveaux résidents plus fortunés (et non par l'augmentation des revenus des résidents du quartier). D'ailleurs, le pourcentage de ceux et celles consacrant plus de la moitié de leur revenu pour se loger est resté stable entre 2001 et 2006 (9.5%). Ces derniers ont des besoins impérieux de logements plus accessibles financièrement, soit du logement social. Dans le Sud-Ouest, plus de 1 000 ménages sont inscrits sur les listes de l'Office municipal de Montréal, en attente d'un HLM.

Les logements de la Petite-Bourgogne : plus chers et moins bien entretenus

Comme dans tous les secteurs de Montréal, les loyers ont fortement augmenté dans le Sud-Ouest entre 2005 et 2008. Même si globalement, les loyers sont moins élevés à la Petite-Bourgogne (518\$ contre 604\$), nous constatons qu'ils augmentent beaucoup plus vite que dans le reste de la ville (+ 14.9% contre + 7%).

Cette forte augmentation est à la fois liée aux nouveaux développements de logements locatifs qui offrent des loyers beaucoup plus élevés que ceux existant dans le secteur (ce sont les plus petits logements qui ont le plus augmenté : + 22.1%) mais aussi à la spéculation globale qui a déjà commencé à la Petite-Bourgogne et qui a un impact certain sur les loyers puisque tous les segments du marché sont touchés par la hausse.

Hausse des loyers depuis 2005, selon la grandeur des logements²

Année	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c.		Total	
	Sud Ouest	Montréal (Ville)								
2005	381\$	469\$	443\$	567\$	533\$	625\$	609\$	764\$	518\$	604\$
2008	446\$	507\$	541\$	602\$	599\$	671\$	713\$	833\$	595\$	646\$
Variation	17.1%	8.1%	22.1%	6.2%	12.4%	7.4%	17.1%	9%	14.9%	7%

Si les loyers augmentent, la qualité des logements existants se dégrade fortement : on constate une augmentation de 50% des logements nécessitant des réparations majeures³ (de 200 à 305 logements locatifs entre 2001 et 2006). Comparativement, la

² Sources : Rapports sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), octobre 2006 et 2008

³ Les besoins en réparations majeures signifient des problèmes structurels importants, parfois proches de l'insalubrité.

dégradation de l'état des logements est moins sévère pour l'ensemble de la Ville de Montréal (43 310 à 51 940, soit 13%).

Considérant les besoins impérieux en terme de logements accessibles financièrement, les besoins d'améliorations du parc de logements existants et la spéculation déjà réelle dans le secteur, **le POPIR-Comité Logement s'inquiète des impacts du projet de réaménagement sur la capacité des ménages existant à rester dans leur quartier et à y améliorer leur qualité de vie.**

2 – Quartier Bonaventure – le Nouveau Montréal décidé par qui ?

Un Nouveau Montréal pensé par une poignée d'individus

Dans les documents présentés lors des consultations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et disponibles sur le site de la Société du Havre de Montréal (SHM), il est dit à plusieurs reprises que le projet de réaménagement du secteur Bonaventure est le point de départ du « Nouveau Montréal ».

De plus, parmi les objectifs du projet, on peut lire dans les documents de consultation qu'on veut doter Montréal d'une « entrée de prestige » et favoriser le développement du centre-ville vers le sud pour « ramener la ville vers son fleuve ».

Le POPIR-Comité Logement considère que ce sont aux résidants et résidentes de Montréal de décider quel sera le visage du « Nouveau Montréal » et non à une Société officiellement sans but lucratif. La composition même du Conseil d'administration de la SHM⁴ en dit long sur la place des citoyens et des citoyennes non reliés à des intérêts économiques et touristiques.

Nous concluons qu'il y a un réel déficit démocratique dans l'élaboration même du projet. La communauté n'a pas été consultée. Au mieux, elle a reçu des informations au compte-goutte et ce projet d'aménagement urbain n'a jamais été discuté publiquement. Pourtant, les objectifs et les perspectives d'une telle intervention auraient du être le fruit d'une réflexion citoyenne.

⁴ Le Conseil d'administration est composé, en date de 23 septembre 2009, de Madame Isabelle Hudon, Présidente Marketel, Monsieur Gaëtan Rainville, Président-directeur général, Société du Havre de Montréal, Monsieur Charles-Mathieu Brunelle, Directeur - Muséums nature de Montréal, Monsieur Laurent N. Benarrous, Vice-président exécutif et directeur national de l'entreprise Jones Lang Lasalle, Madame Nicole Delorme, Associée – Cabinet de relations publiques NATIONAL, Monsieur Yves Auclair, Président-fondateur – Desyx Capital inc., Monsieur Serge Rémillard, Administrateur de sociétés, Me Daniel L'Africain, Associé – Cabinet d'avocats Joli-Coeur Lacasse, Monsieur Erik Ryan, Vice-président principal, Communications et relations externes, Rio Tinto Alcan

Le processus dans lequel s'inscrit ce mémoire, soit les consultations de l'OCPM, ne peut aucunement compenser **le déficit démocratique initial** où **seules les logiques du marché privé** (valorisation du foncier et développement immobilier privé, image et *marketing* international de la ville, maintien de la capacité automobile, etc.) **semblent avoir prévalués**.

Une consultation morcelée

En plus d'arriver trop tard dans le processus, la consultation actuelle est trop morcelée pour permettre une réflexion en profondeur.

Tout d'abord, la présente consultation devrait se faire dans le cadre d'une réflexion globale sur la place de l'automobile au centre-ville de Montréal. Plusieurs infrastructures routières font l'objet d'une restructuration (Turcot, autoroute Notre-Dame, A25, etc...). La société civile s'interroge sur notre capacité à lutter efficacement contre la pollution, notamment via la diminution d'émissions de gaz à effets de serre. Les modes de transport alternatif et le transport en commun doivent être développés. Tous ces enjeux doivent occuper une place majeure dans notre réflexion. Or, le réaménagement de l'autoroute semble davantage cosmétique que structurel puisqu'on ne remet pas en question l'idée de faire rentrer des voitures au centre-ville de Montréal. La SHM, pour réduire la circulation, semble essentiellement compter sur les changements d'habitude des conducteurs et conductrices (!), sur une augmentation de l'offre de transport en commun et sur le passage de 12 à 10 voies (auxquelles s'ajoute la voie d'accès à l'autoroute Ville Marie). Déjà, des experts questionnent le réel effet de ce réaménagement plutôt que la consolidation du transport ferroviaire de la Rive Sud à l'Île de Montréal.

Ensuite, la présente consultation ne se fait que sur la première phase du projet. La SHM prévoit un développement en 3 phases mais ne soumet à la consultation que la première de ces phases. Comment les citoyens et citoyennes pourront s'exprimer sur leur vision globale du projet dans un tel contexte ? On ne permet pas à la population de questionner les choix faits, tant en matière de transport que d'aménagement urbain et immobilier, on ne lui permet pas d'imaginer elle-même le Montréal de demain.

Finalement, les consultations relatives au développement du foncier se feront à la pièce, dans des phases subséquentes. Le projet prévoit des développements résidentiels et commerciaux dans la partie centrale (environ 800 unités), de même que dans les secteurs alentours de Griffintown et du Faubourg aux Récollets (environ 1200 unités), la consultation actuelle ne permet pas de se positionner sur ces développements. D'autres consultations, ou plutôt d'autres négociations, se feront par la suite, îlot par îlot.

Le POPIR-Comité Logement croit que la définition du « Nouveau Montréal » doit se faire dans **une perspective globale** et avec **la participation de toutes et tous les citoyens**, en particulier ceux et celles qui résident actuellement à Montréal et en font une ville vivante !

3 – Quartier Bonaventure – le Nouveau Montréal pour qui ?

Des voisins-voisines ou des voitures ?

Le POPIR-Comité Logement constate que le réaménagement de l'autoroute Bonaventure est avant tout un projet de requalification d'une infrastructure routière.

L'autoroute Bonaventure a été construite à une époque où le développement de la banlieue et l'utilisation de la voiture individuelle étaient symbole de modernité et de progrès. À l'époque, ces paradigmes ont autorisé l'implantation d'une autoroute en milieu urbain et la coupure entre deux quartiers de la ville, entraînant l'enclavement et la déqualification de certains secteurs.

Le projet actuel devrait s'inscrire dans d'autres paradigmes et s'assurer de ne plus sacrifier les résidants et résidentes au profit de la route. Cela doit être l'occasion de réparer des erreurs du passé. Pourtant, tel que proposé, le projet ne remet pas en cause l'entrée en voiture au centre-ville. À l'ère de Copenhague, le « Nouveau Montréal » ne devrait-il pas tout miser sur les différents modes de transport collectif?

Les besoins des gens des quartiers environnants

Les projets tels Bonaventure, Ville Marie et Turcot ont laissé des blessures importantes dans le tissu urbain d'une part mais dans le tissu social d'autre part. Les gens du secteur ont le droit d'être les premiers bénéficiaires d'une requalification du secteur.

Tel que décrit précédemment au Chapitre 1, les résidants et résidentes de la Petite-Bourgogne (auxquels on peut ajouter ceux et celles de Ville Marie) ont des besoins impérieux en terme de logements sociaux. Le projet devrait donc s'assurer de maintenir la population locale et d'améliorer sa qualité de vie plutôt que de valoriser le foncier pour attirer de *nouveaux* investissements pour un *nouveau* développement.

Finalement, le choix de construire en hauteur, entre deux boulevards urbains de quatre voies inquiète quant à la capacité des familles avec enfants à venir s'installer dans ce « Nouveau Montréal ». L'environnement proposé est-il vivable et viable pour ces familles ? Une chose est certaine, les contraintes architecturales et techniques seront telles (construction en béton, niveau d'insonorisation maximum, installation de systèmes complexes pour la qualité de l'air et la température, fenestration de qualité, etc.) qu'il est impensable d'imaginer que ces logements seront accessibles financièrement aux familles à faible et modeste revenus.

Les impacts prévisibles du projet proposé

Le POPIR-Comité Logement anticipe les effets spéculatifs qu'aura un tel projet. La mise en valeur des terrains passe par des constructions en hauteur (dites « de prestige »).

Les terrains prennent alors de la valeur à cause du potentiel de revenus que représentent ces constructions en hauteur. Cette stratégie aura pour conséquences l'explosion du prix du foncier, l'explosion des coûts de construction, et conséquemment, l'explosion des prix de vente et des loyers.

L'augmentation des prix dans ce secteur aura elle-même des effets inflationnistes dans les secteurs environnants situés à l'est (Ville Marie, Faubourgs aux Récollets) et à l'ouest (Petite-Bourgogne et Pointe Saint-Charles).

Ainsi, non seulement **la stratégie de mise en valeur du foncier** développée par le SHM empêchera le « Nouveau Montréal » de profiter aux résidants et résidantes actuels mais en plus, elle **vient appauvrir davantage** ces derniers en contribuant à **l'embourgeoisement et à la spéculation immobilière**.

4 – Quartier Bonaventure : nos recommandations

Considérant que le projet se veut le point de départ d'un « Nouveau Montréal », le POPIR-Comité Logement demande à la Ville de retourner à sa table à dessin. **Il est nécessaire de poursuivre la réflexion et d'y intégrer de nouveaux paradigmes :**

- **Une vision globale** qui prenne en compte l'ensemble des enjeux auxquels doit répondre la Ville, notamment **la place de la voiture dans le centre-ville**, la façon de **densifier le tissu urbain dans une perspective « habitable » et durable** pour toutes et tous, incluant les familles;
- Un projet qui doit **émaner de la société civile** et où les résidants et résidantes de Montréal ont une place privilégiée dans la définition du « Nouveau Montréal » puisque ce sont eux et elles qui font vivre la Ville et non les investisseurs potentiels;
- Un projet qui ne mise pas sur la valorisation foncière et la spéculation immobilière mais plutôt sur **la réponse aux besoins existants et exprimés**, notamment en terme de logements sociaux;
- Un projet qui prévoit **les outils nécessaires afin de contrer toute spéculation**, notamment en prévoyant des mécanismes de contrôle telle la mise en réserves de terrains.