



ACTION-GARDIEN

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 D’ACTION-GARDIEN
Corporation de développement communautaire
de Pointe-Saint-Charles

Sur le projet de
PROJET DE PLAN MÉTROPOLITAIN D’AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (PPMADR)

Dans le cadre des consultations publiques de la
Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Décembre 2024

Table des matières

1. Action-Gardien, CDC de Pointe-Saint-Charles	3
Mission, valeurs et perspectives	3
Membres	3
Pointe-Saint-Charles, un quartier ouvrier qui se gentrifie	3
Orientations d’Action-Gardien concernant la planification en aménagement et développement du territoire	4
2. Un développement à la croisée des chemins	5
Contexte et accueil du PPMADR	5
La crise du logement réellement abordable : densifier oui, mais pour qui ?.....	7
Mainmise des promoteurs sur le développement urbain et financiarisation	8
Pour un développement écologique, compacte et à échelle humaine	12
Un développement à échelle humaine	12
Un développement écologique	14
3. Analyses et perspectives sur le PPMADR	15
Nouveaux seuils minimaux de densité résidentielle	15
Protection du patrimoine et de l’identité des quartiers	16
Conclusion : qui devrait pouvoir bénéficier des gains de la densification ?.....	18
Recommandations	19

1. Action-Gardien, CDC de Pointe-Saint-Charles

Mission, valeurs et perspectives

La Corporation de développement communautaire (CDC) Action-Gardien est le regroupement des organismes communautaires du quartier Pointe-Saint-Charles. Depuis 1981, Action-Gardien est un espace que se sont donné les groupes pour s'informer, partager leur expérience, agir conjointement et solidairement sur les dossiers cruciaux qui influencent les conditions de vie de la population de Pointe-Saint-Charles.

Action-Gardien a pour mission l'action concertée et la mobilisation des organismes, de la population et d'autres partenaires et forces locales autour d'enjeux sociaux, politiques, économiques et urbains. Par la mobilisation citoyenne, Action-Gardien vise à renforcer la prise en main par la population de l'amélioration de ses conditions de vie.

Toutes les interventions de la CDC s'inscrivent dans une perspective de défense des droits et de changement social. La CDC agit selon une approche globale pour l'amélioration des conditions de vie de l'ensemble de la population, mais défend particulièrement les besoins et les intérêts des populations plus marginalisées.

Membres

Héritière d'une tradition d'entraide et de solidarité datant des premiers comités citoyens et groupes populaires qui ont milité depuis les années 1960 pour la défense de leurs droits, Pointe-Saint-Charles a encore aujourd'hui un milieu communautaire tissé serré. Notre CDC regroupe aujourd'hui 25 membres. [Cliquez ici pour la liste de nos membres.](#)

Pointe-Saint-Charles, un quartier ouvrier qui se gentrifie

Pointe-Saint-Charles est un quartier situé entre les berges du canal de Lachine et celles du fleuve Saint-Laurent, enclavé par des infrastructures de transport. Ancien quartier ouvrier du sud-ouest de Montréal, Pointe-Saint-Charles connaît une transformation rapide depuis une trentaine d'années. Les friches industrielles qui entourent le quartier attirent les grands projets immobiliers, tandis que, au cœur de notre communauté, le coût des loyers et les valeurs foncières connaissent des hausses vertigineuses.

Aujourd'hui, la population est fragmentée, entre d'une part de trop nombreux ménages qui n'ont pas les moyens de couvrir leurs besoins essentiels, et de l'autre une population plus nantie. Les impacts de la gentrification se ressentent de diverses façons, au-delà du logement : modes de vie et besoins de consommation, transformation des commerces, pressions sur les services communautaires et publics, etc.

Dans ce contexte, notre communauté est confrontée à des défis majeurs : le maintien et l'accueil de ménages à faible et modeste revenus et l'amélioration de leurs conditions de vie, le maintien de la cohésion sociale, l'intégration des nouvelles populations tout en contrant l'exclusion des personnes les plus fragilisées.

D'ici quelques années, le nord de Pointe-Saint-Charles et l'immense secteur Bridge-Bonaventure seront réaménagés. Une occasion unique à saisir de répondre aux différents besoins de notre communauté.

Quelques statistiques issues du recensement Canada 2021, pour Pointe-Saint-Charles :

- La population a augmenté de 1 300 personnes en 10 ans (+ 9,7%), principalement concentrée aux abords du Canal Lachine ;
- 46,4 % des ménages sont composés d'une seule personne, comparativement à 40,4 % pour Montréal ;
- Les familles monoparentales représentent 44 % des familles avec enfants, comparativement à 28 % sur l'île de Montréal ;
- En 10 ans, le nombre de ménages locataires a stagné (+1,3%) alors que le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 44,6 % ;
- 46,5 % des personnes de 15 ans et + ont un diplôme universitaire (23% en 2006) ;
- 17,2 % des personnes de 15 ans et + ne détiennent aucun diplôme secondaire (34% en 2006) ;
- 30 % des jeunes quittent leur parcours scolaire sans diplôme (17,7% à Montréal) ;
- 24,2% des ménages ont un revenu après impôt inférieur à 30 000 \$, tandis que 21,5% ont un revenu supérieur à 100 000 \$;
- Parmi les personnes de 65 ans et plus, 41,7 % vivent avec un faible revenu, comparativement à 9,7 % pour l'île de Montréal ;
- Entre 2011 et 2021, les loyers moyens sont passés de 600\$ à 900\$ dans le quartier, soit une augmentation de 50% ;
- Le quartier compte 27% de condos, par rapport à 21% à Montréal ;
- 32% des locataires n'ayant pas de subvention au logement paient plus de 30% de leurs revenus pour se loger.

Orientations d'Action-Gardien concernant la planification en aménagement et développement du territoire

Les groupes réunis autour de la CDC Action-Gardien militent pour un développement du quartier qui répond aux besoins, intérêts et aspirations de la population résidente, qui respecte et valorise une identité distincte du centre-ville avec son patrimoine, sa culture et ses valeurs. Nous défendons la création d'un milieu de vie complet, incluant des logements accessibles, services et équipements publics, espaces verts, emplois diversifiés, commerces abordables, etc. Convaincus que les citoyen.nes doivent être au cœur des décisions qui les concernent et ont un impact sur leur vie, nous affirmons qu'il est nécessaire et légitime que la population intervienne sur les enjeux d'aménagement urbain et soit mise à contribution dans le processus de réflexion autour des projets de développement urbain ainsi qu'à toutes les étapes de la planification des projets qui s'implantent dans leurs milieux

de vie. C'est ainsi que, à travers les années, Action-Gardien a animé différentes opérations populaires d'aménagement (OPA) pour développer avec la population une vision et des propositions concrètes pour l'avenir du quartier et des sites à requalifier. Les membres de notre CDC se sont mobilisés contre des mégaprojets déconnectés des besoins locaux. Avec eux, nous avons porté de nombreuses initiatives collectives et obtenu des gains importants dans divers projets qui se sont implantés sur notre territoire.

Fruits de notre mission et de nos expériences locales, les grandes demandes et orientations d'Action-Gardien en matière d'urbanisme et de mobilité sont les suivantes :

- Une réponse forte et adaptée des autorités aux besoins des populations les plus vulnérabilisées, en priorité en matière de réponse aux besoins essentiels (logement, transport, alimentation, etc.)
- Une ville où chacune et chacun peut s'épanouir selon ses besoins, ce qui inclut la systématisation de l'accessibilité universelle, mais aussi des besoins spécifiques et variés des différents groupes composant l'espace social montréalais (familles, femmes, personnes itinérantes ou en précarité résidentielle, personnes peu alphabétisées ou peu scolarisées, diversité sexuelle et de genre, diversité ethnoculturelle, etc.)
- Une lutte contre les nombreuses iniquités environnementales et territoriales et pour la résilience des quartiers dans le contexte de la transition socio-écologique, notamment l'insécurité des déplacements, les pollutions atmosphériques, les bruits urbains, les grandes fractures urbaines limitant les déplacements, l'accès adéquat aux ressources du quotidien, les environnements défavorables à la santé, les milieux plus à risque de subir des impacts des aléas climatiques (vagues de chaleur, épisodes de pluie extrême, etc.).
- Une ville pensée, planifiée et organisée en amont, avec, par et pour les personnes résidant dans les secteurs concernés par des exercices de planification ou par des interventions sur l'environnement, l'aménagement ou le développement territorial, dans des démarches permettant à une pluralité et une diversité de personnes résidentes de pouvoir participer, d'exprimer leurs idées et de témoigner de leurs besoins.

2. Un développement à la croisée des chemins

Contexte et accueil du PPMADR

À première vue, plusieurs éléments du PPMADR semblent intéressants. Sans nous prononcer spécifiquement sur les proportions proposées, nous appuyons la nature des grandes cibles énoncées, notamment :

- Le développement du logement social et communautaire ;
- L'accessibilité piétonne aux équipements, infrastructures et services ;
- Le développement de la mobilité durable ;
- Le verdissement et la protection du territoire naturel ;
- La valorisation des espaces voués aux vocations économiques.

Pour comprendre nos positions, il faut saisir la dynamique d'aménagement et de développement de Pointe-Saint-Charles, laquelle se découpe en deux parties :

- Celle du quartier habité, dont les redéveloppements concernent particulièrement le Sud (le secteur des [Anciens ateliers du CN](#)), l'Ouest (les abords de la rue Butler) et le Nord (les abords de la rue Saint-Patrick)
- Celle de son secteur Bridge-Bonaventure, incluant les terrains des bassins Peel et Wellington, le Triangle Nord Pointe-Saint-Charles et le Parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles (PEPSC)

Pour chacune de ces dynamiques et pour chacun de ses sous-secteurs, il y a des réalités et historiques très spécifiques à prendre à compte, que ce soit sur la nature de leurs propriétaires, les liens avec le reste du quartier déjà habité ou encore par rapport à ses contraintes anthropiques. Action-Gardien est soucieux de créer des conditions de développement harmonieuses pour chacune de ces dynamiques. Sur ce plan, plusieurs de ces éléments du territoire ont fait l'objet de consultations dans les dernières années, en particulier dans les 18 derniers mois, où nous avons pu exprimer nos observations du terrain et nos préoccupations. Ce mémoire s'affaire principalement à reprendre le contenu, les demandes, les considérations et les réflexions que nos précédents rapports portaient, soit :

- [Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure \(OCPM ; juin 2023\)](#)
- [Terrains du Nordelec \(OCPM ; octobre 2023\)](#)
- [Projet de reconfiguration de l'autoroute Bonaventure \(AEIC ; novembre 2023\)](#)
- [Plan d'urbanisme et de mobilité de Montréal \(OCPM ; septembre 2024\)](#)

Bien que certains éléments aient déjà évolué depuis ces quelques mois, nous vous invitons à aller consulter ces mémoires pour toute question spécifique que vous auriez quant à nos attentes en matière de développement et d'aménagement de notre territoire. Notre mémoire pour le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de Montréal pour 2050 est particulièrement évocateur, compte tenu de son lien avec le projet de PMAD révisé.

Notons, en trame de fond, la question fondamentale du secteur Bridge-Bonaventure. Notre quartier s'apprête dans les prochaines années à accueillir des milliers de nouveaux logements, en particulier aux abords des bassins Peel et Wellington. Ce sous-secteur est une opportunité unique de contribuer à répondre à la crise du logement, de par son ampleur, son emplacement, et surtout sa majorité de terrains publics et parapublics. Depuis des années, nous y réclamons un vaste chantier de logements sociaux et hors marché, 100% à l'abri de la spéculation. Il faut à tout prix empêcher que les terrains publics du secteur Bridge-Bonaventure ne soient cédés à des entreprises de promotion immobilière prêtes à dénaturer l'identité de notre quartier pour une bouchée de pain.

Dans les prochaines pages, nous nous concentrerons sur la question des tendances du développement immobilier privé, de la crise du logement et de l'aménagement de notre territoire. Le tout nous mènera à vous proposer 4 recommandations portant sur la réduction des niveaux de densification proposés, sur l'assurance de répondre aux besoins en habitation, sur l'intégration entière de l'outil du zonage différencié et sur la lutte contre la financiarisation du logement, de façon à protéger le droit fondamental au logement.

La crise du logement réellement abordable : densifier oui, mais pour qui ?

Nous sommes pleinement d'accord avec l'objectif de densifier la ville et d'augmenter l'offre en logements. Mais le mode de développement imposé par les promoteurs immobiliers dans Le Sud-Ouest de Montréal et les quartiers centraux est en grande partie responsable de la crise du logement et du départ des familles en banlieue. Le marché des petits condos luxueux n'est pas en crise. Ce sont les logements peu dispendieux et de taille adéquate qui font cruellement défaut.

Pointe-Saint-Charles, comme les anciens quartiers ouvriers du Sud-Ouest, subit de plein fouet la gentrification et n'échappe pas aux grandes tendances montréalaises et des quartiers centraux : effritement du parc locatif privé abordable, hausses faramineuses des loyers et du coût des propriétés, absence de mise en chantier d'unités locatives privées réellement abordables, manque d'investissements publics pour des nouvelles unités de logements sociaux, surabondance de condominiums majoritairement de petite taille, rénovictions, perte de logements locatifs convertis ou utilisés pour des locations touristiques.

Il est couramment affirmé par des promoteurs, instituts et chercheurs que, pour répondre à la crise du logement dans un contexte de taux d'inoccupation très bas, il faut accélérer la construction résidentielle privée. « C'est la sclérose de l'offre de marché qui propulse les prix et engendre, ultimement, les besoins en logement social. (...). Toute nouvelle construction, même sans logement social, a un effet salubre sur l'abordabilité, laissant moins de ménages pour faire pression sur le marché¹. » Cette affirmation dans un article de La Presse de Mario Polese, professeur à l'Institut national de la recherche scientifique, résume bien cette pensée.

Nous affirmons le contraire : **le mode de développement imposé par les promoteurs immobiliers dans le Sud-Ouest de Montréal et les quartiers centraux est en grande partie responsable de la crise du logement et du départ des familles en banlieue**. Malgré le discours de rétention des familles et de résilience climatique, on retient surtout du développement de Griffintown le prix exorbitant des unités unifamiliales, la multiplication des condos de petite taille, le déficit d'infrastructures publiques et collectives, la rareté du locatif abordable et la croissance des locations à court terme sur les plateformes comme Airbnb. Ainsi, ce développement contribue à la hausse généralisée de la valeur des immeubles et des loyers et exacerbe la gentrification dans les quartiers environnants.

Une récente étude de la SCHL a analysé qu'environ **le tiers des logements à Griffintown appartiennent à des investisseurs²**, c'est-à-dire des personnes qui n'utilisent pas leurs copropriétés comme résidence principale, mais plutôt à des fins spéculatives, notamment pour des locations à court terme sur des plateformes comme Airbnb. Quand on met de l'avant l'idée que la construction de logements est l'élément central pouvant répondre à la crise du logement qui s'abat sur Montréal, **encore faut-il que les logements soient réellement habités par des ménages montréalais. Or de nombreux logements sont**

¹ <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-05-24/la-prochaine-crise-du-logement.php>

² SCHL (2022). [Effets de la pandémie sur le marché de l'habitation de Montréal](#). Page consultée le 5 octobre 2022.

plutôt détournés de leur fonction première – loger la population montréalaise à la recherche d'un logement – pour des raisons économiques et spéculatives.

L'étude nous indique également que, durant la pandémie, de tous les quartiers de la ville de Montréal, c'est au cœur de Griffintown que l'on observe la plus forte progression de vente résidentielle pour des départs en banlieue (+141 % de variation dans la vente de propriété). D'ailleurs, la vaste majorité des nouveaux acquéreurs en banlieue habitaient préalablement dans une copropriété sur l'île de Montréal, signe que ces unités ne répondent pas aux besoins des ménages et tout particulièrement des ménages familiaux.

Nous sommes pleinement d'accord avec l'objectif de densifier la ville et d'augmenter l'offre de logement, mais à échelle humaine, avec des logements locatifs réellement accessibles et des milieux de vie de qualité. Tant que l'offre de logements relèvera quasi-exclusivement de la logique spéculative par des promoteurs et investisseurs en recherche constante de profit, alors la spirale infernale de la crise du logement abordable va perdurer et s'amplifier. Il faut construire des logements hors du marché, à l'abri de la spéculation.

Le marché des petits condos luxueux n'est pas en crise. Ce sont les logements peu dispendieux et de taille adéquate qui font cruellement défaut.

La clé pour répondre à la crise du logement reste la construction de logements publics, sociaux et abordables hors marché. Mais le faible pourcentage de logements sociaux inclus dans les grands projets immobiliers ne permet clairement pas de répondre aux besoins. Pire, selon un bilan produit par la Ville de Montréal en 2023³, depuis l'entrée en vigueur du Règlement pour une métropole mixte, la quasi-totalité des promoteurs a choisi de payer la compensation en argent plutôt que de construire du logement social sur site. En résumé, sur 123 ententes conclues, 118 ont opté pour une contribution financière, tandis que 5 ont prévu une cession d'immeuble (terrain ou bâtiment clé en main), pour un total de 328 logements. Ainsi, 93,8% des promoteurs ont fait le choix d'une contribution financière...

Mainmise des promoteurs sur le développement urbain et financiarisation

De concert avec le comité logement de notre quartier, le RIL, nous avons à maintes reprises dénoncé la mainmise des promoteurs sur notre ville et nos quartiers, par exemple dans cette lettre ouverte parue dans La Presse et le Devoir en avril 2022⁴ :

« L'aménagement est une responsabilité publique qui doit se définir avec et pour celles et ceux qui y vivent, s'y déplacent, y travaillent au quotidien. En aucun cas, les promoteurs ne peuvent prétendre représenter les intérêts de la population. (...) Dans le contexte de spéculation et de financiarisation du marché de l'habitation, et avec le

³ Ville de Montréal. [Métropole mixte : les retombées à ce jour](#) [En ligne]. Page consultée le 2 juin 2023

⁴ Karine Triollet et Francis Dolan - [La mainmise du privé sur le développement urbain](#), Lettre d'opinion, La Presse, 19 avril 2022.

manque de leviers des pouvoirs publics, la Ville dépend des promoteurs et de leurs capitaux pour le développement urbain. Elle leur en délègue des pans entiers de réalisation, tout en négociant des retombées en échange de zonages et usages permissifs.

Faut-il vraiment rappeler ici que les promoteurs raisonnent d'abord et avant tout en termes de rentabilité financière ? Les projets résidentiels de grande densité sont concentrés dans les mains d'un petit nombre de promoteurs immobiliers, qui disposent d'importants capitaux grâce aux fonds d'investissement. **L'objectif premier de leurs tours en hauteur n'est pas d'assurer à tous et à toutes un toit sur la tête**, ni de répondre aux besoins cruciaux et urgents de la population, ni de penser la ville à échelle humaine. C'est d'atteindre des rendements les plus enviables possible pour les investisseurs de leurs sociétés en commandite. (...). L'enjeu est de taille : celui de la capacité des Montréalaises et des Montréalais à se loger ! Nous dénonçons depuis longtemps que le logement n'est plus un droit, mais bien une marchandise. Il est devenu source d'accumulation et de spéculation financière pour les banques et les investisseurs. »

Les recherches sur les impacts effarants de la financiarisation du logement se multiplient à l'échelle des grandes métropoles du Canada, et les groupes de défense du droit au logement sont loin d'être les seuls qui sonnent l'alarme.

Dans un rapport sur la financiarisation paru en 2022 à l'attention du Bureau du défenseur fédéral du logement qui se trouve à la Commission canadienne des droits de la personne⁵, la financiarisation est décrite comme « le rôle croissant des sociétés financières – telles que les sociétés de capital-investissement, les fonds de pension et les sociétés de placement immobilier (SRI) – dans le marché du logement. Ces entreprises achètent, exploitent et construisent des logements comme stratégie d'investissement, dans le but de maximiser les rendements pour les actionnaires ». L'introduction se lit comme suit : « **Le Canada vit une crise perpétuelle du logement abordable**, avec des locataires accablés par les coûts, de nouveaux acheteurs endettés et une inégalité croissante fondée sur la propriété des biens. Ces questions sont liées à la financiarisation du logement, dans laquelle les prêts hypothécaires, les maisons, les appartements et les logements sont traités comme des actifs destinés à l'investissement financier. Selon un rapport des Nations Unies, **la financiarisation du logement constitue un obstacle pour garantir le droit à un logement convenable à l'échelle mondiale. Le gouvernement canadien a l'obligation de s'attaquer à ce problème.** »

Le Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH) a publié plusieurs études sur la financiarisation. Voici un extrait d'article⁶ publié dans le Devoir qui résume les enjeux :

« L'une des principales sources du nouveau pouvoir de la finance dans le domaine de l'habitation réside dans le marché hypothécaire. Au cours des quinze dernières

⁵ August, M. 2022. [La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement](#). Le Bureau du défenseur fédéral du logement.

⁶ Louis Gaudreau, Marc-André Houle, Hélène Bélanger et Ted Rutland, 2018. [Le droit au logement fragilisé par la financiarisation](#). Le Devoir.

années, deux programmes du gouvernement fédéral ont permis aux institutions financières de transformer leurs créances hypothécaires en titres financiers (de les « titriser ») et de les revendre à profit sur les marchés financiers. Ces produits sont très prisés parce qu'ils ne comportent aucun risque. (...). Un autre effet possible de la financiarisation dans le développement résidentiel pourrait bien être la transformation des entreprises de promotion immobilière. La plupart des projets résidentiels de forte et moyenne densité sont aujourd'hui le fait d'un petit nombre de promoteurs professionnels qui démontrent des capacités de mobilisation d'un fort capital auprès de nouveaux acteurs financiers, les fonds d'investissement, pour qui le développement résidentiel est devenu une niche de rentabilité. Il s'ensuit un nouveau réseau de collaborations entre ces fonds et les plus importants promoteurs immobiliers de Montréal. Celles-ci ont récemment donné naissance à des projets importants de copropriétés dans plusieurs quartiers centraux de la ville. »

Ainsi, depuis une vingtaine d'année, le marché du logement est pris d'assaut par des entreprises financières qui investissent des sommes colossales dans des achats d'immeubles locatifs ou dans de grands projets de construction résidentielle. Dans le Sud-Ouest et au centre-ville de Montréal, les fonds d'investissement se sont associés à des promoteurs immobiliers bien établis, tels que Devimco, Prével et Mondevel, qui maximisent le nombre de logements de grande valeur sur un même terrain pour répondre plus adéquatement aux exigences de rendements des fonds d'investissements. Dans une étude publiée en 2021⁷, les auteurs du CRACH nous apprennent que dans le Sud-Ouest et Ville-Marie, 46,6 % des 22 133 unités construites entre 2000 et 2015 ont été financées par un fonds d'investissement. Et, considérant l'accroissement de cette logique d'investissement, la proportion est certainement plus élevée aujourd'hui. Ainsi, comme le résumait les auteurs, quelques promoteurs ont le pouvoir de transformation de la Ville. Par ailleurs, près de 90 % de toute la construction résidentielle neuve pendant la période analysée est constituée de logements en copropriété, au détriment des logements locatifs.

Parmi les grands projets dans Ville-Marie, citons des projets hyper luxueux comme Maestria (Devimco) dans le Quartier des spectacles ou encore le Square Children's (Devimco et High Rise Montreal). Dans les deux cas, aucune inclusion sur site de logement social. Le cas du Square Children's est tristement médiatisé pour la poursuite qui oppose les promoteurs à la Ville de Montréal. Quant à la population, elle est privée des logements sociaux ...

Parmi les investisseurs des sociétés en commandites et conglomérats, on retrouve des fonds de retraites, dont le Fonds solidarité FTQ et Fondation CSN. Ainsi, l'épargne des travailleurs et travailleuses fructifie au détriment de l'abordabilité des logements, en contradiction avec la perspective du syndicalisme de lutter pour l'amélioration des conditions de vie et la justice sociale. Dans cet article du Devoir⁸, on apprend que le Fonds de solidarité FTQ consacre seulement 15 % de ses investissements dans le milieu de l'immobilier à des projets de logements sociaux et abordables. « Les 85 % qu'ils investissent dans le logement privé, avec de gros joueurs comme Devimco, c'est leur action de pyromane

⁷ Gaudreau Louis, Fauveaud Gabriel et Houle Marc-André, 2021. [L'action des promoteurs immobiliers dans le processus de gentrification du Sud-Ouest de Montréal](#). Recherches sociographiques. La gentrification de 1970 à nos jours. Volume 62, numéro 1, janvier-avril 2021, p. 121-147

⁸ Le Devoir, 15 mai 2023. [À qui revient le financement du logement social au Québec ?](#)

dans le marché immobilier montréalais. Et leurs 15 % d'investissements dans le logement social, c'est leur action de pompier » dénonce dans cet article la chercheuse à l'IRIS Marie-Sophie Banville.

Du côté de la financiarisation des immeubles locatifs, la situation est également catastrophique. Selon une étude empirique menée par Cloé St-Hilaire⁹, qui chiffre précisément la part de marché des conglomérats financiers dans le parc locatif d'une grande ville, on apprend que « le parc locatif montréalais est beaucoup plus financiarisé que ce qui était communément admis. Près de 12% de toutes les unités locatives du parc de logement montréalais appartiennent à un conglomérat financier (fonds de placement immobilier, fonds de pension, etc.) et cette proportion grimpe à 32% dans l'arrondissement Ville-Marie et à 18% dans le Plateau-Mont-Royal. ». Pour assurer les rendements des actionnaires, les conglomérats multiplient les actions prédatrices : augmentations de loyers abusives, évictions, réductions de services, intimidation...

La défenseure fédérale du logement a émis dans son rapport 50 recommandations pour contrer la financiarisation. Parmi les recommandations adressées aux trois paliers, on retrouve sans surprise des mesures visant à protéger le parc de logements sociaux existants : augmenter le parc de logements hors marché avec des programmes d'acquisition et l'utilisation des terrains publics, contrer la perte de logements locatifs par des mesures anti-démolition et anti-conversion et contrôler les loyers. Le rapport insiste aussi sur l'importance de concentrer les investissements publics dans le logement hors marché et abordable à perpétuité. On y retrouve aussi des mesures moins présentes dans le débat public, pour encadrer les marchés financiers, dont :

- Limiter et empêcher la propriété des logements par des sociétés financières
- Enlever les avantages et incitatifs fiscaux pour des sociétés financières qui impliquent des déplacements de personnes
- Interdire aux fonds de pension publics d'accorder des prêts privés pour faciliter l'acquisition de logements par des exploitants financiers

Nous appuyons et faisons nôtres toutes ces recommandations. Ces mesures résorberaient drastiquement la crise du logement et permettraient d'amoindrir l'intensité de crises semblables dans l'avenir. Le problème est qu'en contexte de rareté de l'offre, les propriétaires et promoteurs immobiliers en profitent pour agrandir les marges de profits, que ce soit lors de la vente ou lors de location. Et les logements abordables perdus redeviennent rarement abordables. Ça a un effet d'entraînement. La financiarisation du logement accroît cet effet néfaste d'emballement par la grande capacité d'agir et les hautes cibles de rendement des groupes financiers.

À Montréal, nous en sommes encore au balbutiement de la financiarisation. À Toronto ou Vancouver, elle en est à un stade beaucoup plus avancé, et des études documentent qu'elle a surtout démarré dans la requalification de friches industrielles, avec des constructions à hausse densité. Allons-nous laisser la financiarisation gagner du terrain, malgré les ravages dans d'autres grandes métropoles et maintenant chez nous ?

⁹ Cloé St-Hilaire, Mikael Brunila et David Wachsmuth. 2023. [High Rises and Housing Stress. A Spatial Big Data Analysis of Rental Housing Financialization](#).

Pour un développement écologique, compacte et à échelle humaine

Un développement à échelle humaine

Selon, le rôle de la Ville n'a pas simplement pour but de créer un « juste équilibre », il est surtout d'établir des positionnements francs et directs sur une vision de développement de la Ville qui permet de répondre aux besoins actuels et futurs des citoyens et d'améliorer leur qualité de vie. Par exemple sur le plan de la densification, la Ville a un rôle important à jouer, tant contre l'étalement urbain que contre l'hyperdensification proposée par certains groupes immobiliers comme le consortium de promoteurs dans le projet Vision Bridge-Bonaventure. Malgré les discours, la volonté première de construire en hauteur reste la financiarisation du logement. La recherche de rendements maximisés pour les investisseurs les amène à construire des tours toujours plus hautes et des condos toujours plus petits.

Attardons-nous un peu sur cette notion de développement à « échelle humaine ». Alors que ce terme galvaudé est utilisé tant par les acteurs locaux et par la Ville que par des promoteurs qui proposent une hyperdensification, nous voulons appuyer notre vision de l'échelle humaine. Nous avons ainsi produit en 2021, en collaboration avec une étudiante de l'UQAM, des fiches-synthèses pour avoir une compréhension commune de ses caractéristiques, ses bienfaits et ses limites et nous inspirer d'exemples à travers le monde. Ces fiches sont disponibles en cliquant sur les liens suivants et nous y référerons dans les prochains paragraphes.

- [Fiche 1 - Vers une compréhension commune de l'échelle humaine](#)
- [Fiche 2 - Quartier urbain et échelle humaine, quelques exemples](#)

La notion d'échelle humaine invite à penser la ville autour des besoins et des préoccupations citoyennes dans l'objectif d'améliorer la qualité de vie pour tous et toutes. La ville à échelle humaine donne la priorité aux personnes dans l'aménagement des villes. C'est d'abord et avant tout pour l'humain qu'on bâtit nos quartiers. Cette notion sous-tend l'objectif d'augmenter l'état de santé et le bien-être de la population en offrant un cadre de vie et une expérience quotidienne de la ville durablement épanouissants. Planifier et bâtir selon les principes de l'échelle humaine est donc intrinsèquement lié à la réduction en amont des effets des déterminants sociaux et environnementaux sur la santé ainsi que les inégalités associées.

Nous pouvons résumer ces éléments ainsi, dans une vision du développement qui **favorise la proximité, la compacité, la densité et l'accessibilité du nouveau milieu de vie** :

- Une intégration harmonieuse du cadre bâti ;
- Des typologies et volumétries variées de logement, incluant des surhauteurs en retrait qui allègent les vues d'en bas ;
- Des îlots de petite taille et une trame urbaine perméable ;
- Une grande qualité de l'espace urbain ;
- Des liens de proximité entre les aménagements ;
- Un taux d'implantation élevé sur les îlots (ex. : 70-80%) en maximisant les espaces communs plutôt que les espaces privatifs ;

- Une équité dans l'accès à l'espace urbain commun, particulièrement pour les ménages à faible et moyen revenu ;
- Des espaces publics aménagés pour une diversité d'usagers-ères, incluant les aîné.e.s, enfants, adolescent-e-s ;
- Une accessibilité universelle et sécuritaire des espaces publics et privés.

Ces éléments ont aussi un impact sur les hauteurs concordant avec l'échelle humaine. Concrètement, le champ de vision humain étant limité, il est difficile de voir au-delà d'un angle supérieur à 50 degrés vers le haut, soit le niveau d'un quatrième étage. Il y a des éléments de connexion humaine et de respect des sens humains qui sont automatiquement perdus lorsque les hauteurs du bâti dépassent 4 étages (12 mètres). Cela est d'autant plus vrai, et important à garder en tête, pour les bâtiments résidentiels. Cette perte de connexion humaine se traduit notamment par une difficulté à créer des ancrages sociaux, familiaux, communautaires et environnementaux. Des mesures peuvent être mises en place lors de la construction de bâtiments résidentiels afin de favoriser la création et le soutien de liens sociaux, ainsi que la connexion avec les éléments naturels de l'environnement.

Les promoteurs justifient les sur-hauteurs pour libérer plus d'espaces au sol. Tout en étant d'accord que certaines pointes de hauteurs (limitées) permettent un milieu de vie plus diversifié et plus d'espaces communs, cela ne justifie en aucun cas des gratte-ciels typiques d'un centre-ville. L'objectif réel de ce type d'hyperdensification verticale dans les quartiers centraux reste la recherche de profits, et non pas le bien-être citoyen.

Le design et l'architecture font aussi partie de la vision de l'échelle humaine. Il est important de garder en tête des considérations esthétiques, de design et de diversité architecturale dans la construction des bâtiments. L'urbanisme et l'architecture sont intrinsèquement liés. En ce sens, un élément important à prendre en compte dans l'établissement de balises d'aménagement est le respect du cadre déjà bâti et l'intégration dans le milieu existant. Cela est tout aussi vrai pour les questions de hauteurs et de densités, bien qu'il y aurait moyen de les rehausser légèrement.

Nous proposons aussi de maximiser les espaces communs, mais en misant sur la compacité plutôt que sur les hauteurs. Ce concept repose sur des îlots de petite taille, une trame urbaine perméable, la réduction des espaces privatifs extérieurs avec des taux d'implantation élevés sur les îlots (ex. : 70-80%) tout en maximisant les espaces publics communs, des typologies et volumétries variées de logement, incluant quelques surhauteurs allégeant les vues d'en bas. Une des façons d'atteindre cet objectif, selon nous, en empêchant des promoteurs de monopoliser des secteurs entiers. La diversité architecturale est une valeur en soi. Ainsi, il nous apparaît fondamental que de petits lots soient développés par une multitude de plus petits porteurs de projets. Cela permettrait d'ailleurs de créer davantage de projets coopératifs, multigénérationnels et innovants.

Nous voulons qu'un meilleur encadrement des vues soit assuré, que celles-ci pointent vers des éléments patrimoniaux et vers des repères visuels d'intérêt, de qualité et esthétiquement plaisants, ce qui est un autre aspect du développement à échelle humaine. En ce sens, nous voulons que les legs que nous ont laissés nos prédécesseurs et que les legs à venir dans les nouveaux développements emplissent, voire éblouissent, nos yeux. Pour le

garantir, il faut se donner des moyens réglementaires afin d'assurer le respect des cônes visuels.

D'ailleurs, nous constatons un énorme appui à nos propositions sur les hauteurs et la densité, à travers tous les événements que nous menons sur l'aménagement et le développement du quartier, notamment dans nos opérations populaires d'aménagement (OPA). Nous pensons que les meilleures personnes capables de déterminer l'avenir de nos villes sont les citoyen.nes qui y vivent. C'est pour cela que nous tenons en vie des mécanismes citoyens et que nous mobilisons la population sur de nombreux enjeux d'aménagement urbain. La Ville consulte les citoyen.n.es à travers l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et des exercices de concertation, voire de co-création, mais nous pensons que les autorités municipales et régionales peuvent aller encore plus loin et qu'elles peuvent écouter encore davantage, et plus concrètement, l'avis citoyen. Il faut partir du vécu pour construire et reconstruire la ville. Il s'agit d'un autre volet tout aussi primordial de l'échelle humaine.

Un développement écologique

L'étalement urbain est un problème et nous n'aménageons pas nos territoires de façon optimale, c'est un fait. En se concentrant sur la dimension écologique du développement urbain, il est inconcevable de continuer à raser des forêts, détruire des milieux humides ou éliminer des terres agricoles dans les meilleures zones de rusticité du Québec pour bâtir des maisons unifamiliales avec suffisamment d'espace pour stationner trois automobiles en même temps. C'est pourquoi il y a beaucoup d'effort qui est mis pour densifier nos villes, construire sur les terrains vacants ou sous-utilisés et protéger le territoire naturel ou agricole restant. Ce sont toutes d'excellentes stratégies. Cependant, ne nous voilons pas les yeux : la surdensification n'est pas un modèle écologique.

Il est assurément bénéfique pour l'environnement de ne plus construire de maisons unifamiliales en milieu urbain et de limiter les surfaces artificialisées dédiées aux automobiles. Cela dit, les bâtiments au-delà d'une certaine hauteur sont moins écologiques que leurs homologues plus bas. Au-delà d'une certaine hauteur, les bâtiments sont plus énergivores, ne permettent pas d'être chauffés et isolés adéquatement (des passoires thermiques), sont plus vulnérables aux aléas climatiques, favorisent davantage les îlots de chaleur, peuvent générer des corridors de vents extrêmes et limitent l'ensoleillement¹⁰ De même, on doit limiter l'utilisation du béton car il s'agit d'un matériau responsable d'une grande quantité de gaz à effets de serre. Pour ce faire, on peut construire en utilisant une quantité maximale de bois. Or, au-delà d'une dizaine d'étages, il devient plus risqué de construire en bois. Ainsi, de manière générale, les hautes tours ne sont ni plus écologiques, ni plus résilientes aux événements climatiques extrêmes qui s'annoncent. Parlant de situations de mesures d'urgence, plus une tour est haute, moins ses résidents ont de facilité à sortir de l'immeuble.

Les arguments écologiques des promoteurs immobiliers relèvent souvent plus de l'écoblanchiment et du vernis vert que d'un réel souci environnemental. L'abordabilité d'un milieu de vie, donc sa capacité à loger la population résidente, est intrinsèquement liée à sa résilience. Le pourcentage faramineux de logements dans les gratte-ciels qui sont utilisés

¹⁰ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1974904/france-ville-urbanisme-environnement-ecologie-densification>

comme produits spéculatifs plutôt que comme lieux de résidence, leurs prix exorbitants et leur haut taux de déménagement démontrent sans aucun doute que ces logements ne sont pas pensés pour la vie quotidienne, qu'ils ne favorisent pas l'épanouissement familial et qu'ils ne sont pas non plus résilients face aux crises. Dans un contexte où les crises de différentes natures s'accumulent, il est nécessaire de repenser la façon dont on conçoit nos villes.

C'est pour ces motifs écologiques, et plus particulièrement pour les enjeux énergétiques, que Paris a récemment décidé de limiter les nouvelles constructions à une hauteur maximale de 37 mètres¹¹. Selon une conseillère de Paris, « la construction, l'entretien et l'isolation de ces édifices – la plupart du temps en béton, en verre et en acier – nécessitent en effet une consommation complètement folle d'énergie. » De même, selon un groupe citoyen de Paris, « On se rend de plus en plus compte que ce sont surtout des épaves thermiques. C'est complètement antiécologique ».

À l'inverse, plutôt que de concentrer la densification à l'intérieur de certains quartiers spécifiques, la Ville de Montréal, l'Agglomération de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal, devraient travailler à limiter drastiquement la quantité de nouvelles résidences unifamiliales sur le territoire, en plus de permettre la densification du bâti existant. Montréal est un modèle international en matière de logements bâtis avec ses nombreux triplex (son modèle *midrise*), ce qui lui garantit une force intérieure en matière de densification intelligente. Elle devrait travailler à pérenniser ce modèle et à inspirer les autres villes du Québec.

3. Analyses et perspectives sur le PPMADR

Nouveaux seuils minimaux de densité résidentielle

Nous sommes en faveur de la densification résidentielle et de l'intensification des activités, à condition que celles-ci soient adaptées aux différents quartiers et modulées à l'intérieurs de ceux-ci. Or, les niveaux de densité présentés au PPMADR ne nous semblent pas traduire la réalité de notre quartier de Pointe-Saint-Charles.

À notre compréhension, le document propose des seuils minimaux de densité représentant l'équivalent de 260 logements à l'hectare dans la majorité du quartier (rayon de 1 kilomètre des stations de métro Charlevoix et LaSalle ; pages 75, 86 et 292). Certaines parties de la pointe sud du quartier pourraient peut-être ne pas être contraintes à aller au-delà de 130 logements à l'hectare (page 89), mais ce serait le plus bas permis. De même, la question d'une éventuelle station du REM aux coins des rues Wellington et Bridge nous interpelle, car celle-ci pourrait forcer à faire monter la densité à 480 logements à l'hectare si les autorités de la CMM décidaient d'étaler le territoire du centre-ville sur cette partie de Pointe-Saint-Charles (pages 83 et 85), ce à quoi nous nous opposons fortement.

Comme nous pouvons voir sur [cette carte de la Ville de Montréal \(p.3\)](#), le cadre bâti actuel de Pointe-Saint-Charles dispose d'une variété de densités, mais la plupart des terrains ont

¹¹ Le Devoir. [Pourquoi Paris veut-il abandonner les gratte-ciel ?](#) 28 Avril 2023

une densité nette de logements à l'hectare allant de moins de 60 à 200, avec un certain nombre de bâtiments allant au-dessus de 200. Toutefois, la très grande majorité est à moins de 160 logements par hectare, voire même sous la barre des 120 logements par hectare. Cette seule observation suffirait à demander une réduction de la cible seuls minimaux proposés.

Ainsi, sur les cibles seuils minimaux de densité, nous questionnons fortement les cibles du PPMADR, sans modulation. Nous avons bien constaté que celui-ci prévoit certaines exemptions spéciales sur son application (p.90), mais c'est l'ensemble de la réglementation qui devrait être plus souple, sans une approche mur à mur. Ainsi, les « exemptions » intégrées au PMAD révisé devraient être beaucoup plus ouvertes, claires, transparentes et prévisibles. Comment est-ce que ce sera appliqué, concrètement ?

Déjà, dans le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de Montréal pour 2050 soumis à consultation cet automne 2024, nous constatons de nombreuses limites et contraintes sur l'encadrement de la densification. Par exemple, nous notons un taux de conversion de la densité nette qui nous semblait inadapté aux secteurs déjà très construits, tout comme nous observons des écarts très importants de la densification attendue entre certains quartiers malgré de grandes similarités territoriales.

Plusieurs autres éléments nous indiquent également que la cible devrait être réduite et modulée, comme nous verrons dans les prochains paragraphes sur le patrimoine et la pression immobilière.

Protection du patrimoine et de l'identité des quartiers

Les cibles de densification du PUM nous paraissent déjà disproportionnées lorsqu'on analysait comment celles-ci s'agenceraient au modèle d'intensification prévu pour le quartier. Pour Pointe-Saint-Charles, au PUM, la majorité du quartier est caractérisé par « l'intensification intermédiaire », dont les balises permettent soit de doubler les hauteurs de la moyenne existante, soit de monter jusqu'à l'équivalent de la distance séparant le terrain en face de celui-ci. Cela est détaillé au projet de document complémentaire, qui prévoit aussi que tout doit être fait pour protéger le verdissement et les arbres existants. Sachant que le quartier de Pointe-Saint-Charles est déjà très bâti, on voit difficilement comment le PPMADR peut s'ambitionner de proposer des densités plus fortes que celles du projet de PUM, alors que celles-ci semblaient déjà ne pas correspondre aux attentes en matière d'intégration au quartier déjà habité. Cela va créer une très grosse pression sur notre milieu de vie.

Plus spécifiquement sur l'enjeu du patrimoine, nous trouvons que les propositions quant aux seuils minimaux de densité résidentielle ne tiennent pas suffisamment compte des secteurs patrimoniaux définis à la carte du patrimoine bâti et paysager du PUM (voir Carte 1). Ces secteurs, qui composent une bonne partie de Pointe-Saint-Charles, constituent des trames de rue historiques et patrimoniales avec des gabarits spécifiques. En ce sens, nous proposons donc que les zones contiguës caractérisées entièrement comme secteurs patrimoniaux soient plutôt ciblées par des seuils minimaux de densité plus modérés que ceux proposés.

Ainsi, notre analyse nous amène à affirmer que le projet de PMAD révisé ne répond pas à certains critères énoncés dans la LAU sur les objectifs du document, à savoir :

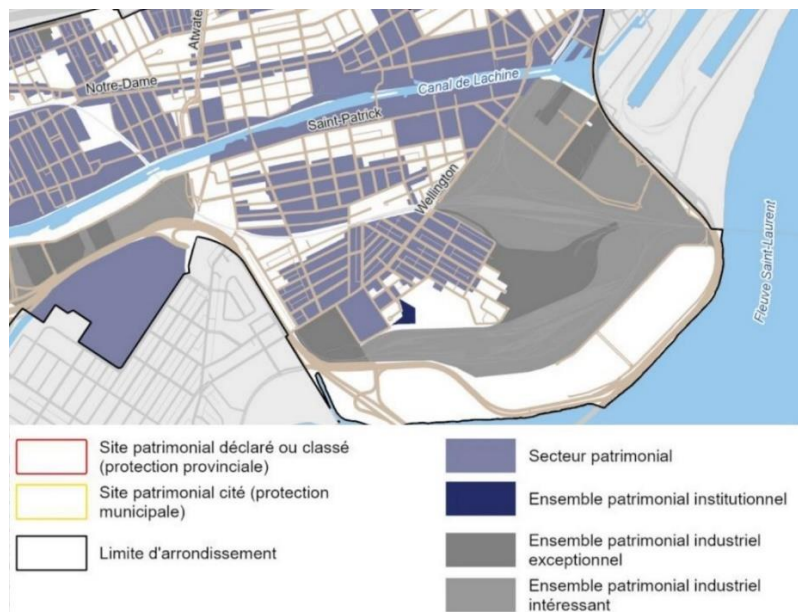
- « La protection et la mise en valeur des milieux naturels et bâtis ainsi que des paysages. »
- « La définition de seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu. »

Pour nous, pour mieux répondre à ces deux énoncés, le PPMADR devrait mieux reprendre à son compte les notions de protection des rues à caractère patrimonial et de leur gabarit, des vues patrimoniales, ainsi que l'identité et l'unicité architecturale et morphologique des quartiers. Ainsi, les « exceptions spéciales » mentionnées à la page 90 ne devraient pas être des exceptions, mais partie intégrante de la structuration du cadre réglementaire de la densification !

Ainsi, nous soutenons tout à fait les craintes émises par l'agglomération de Montréal lors de la séance du 21 mars 2024 à ce sujet, qui évoquait le patrimoine comme limite aux cibles de densification proposées dans le PMAD. D'ailleurs, l'administration reprenait à son compte le cas de Bridge-Bonaventure pour soutenir l'impossibilité pratique de mener à terme les ambitieux objectifs de densification prévus au PPMADR (voir Cartes 2 et 3).

Par exemple, pour mieux contrôler les surhauteurs, nous proposons de sous-diviser les secteurs de densité de construction afin de mieux identifier les zones où les hauteurs seraient possibles, en conformité avec les critères de densification, comme la protection des vues.

Carte 1. Extrait de la carte « Patrimoine bâti et paysager – Le Sud-Ouest », avec zoom sur Pointe-Saint-Charles (PUM, Annexe 6, page 57).



Carte 2. Extrait de l'avis voté par le Conseil d'agglomération de Montréal le 21 mars 2024 à l'attention de la CMM évoquant les impacts sur le secteur Bridge-Bonaventure

Annexe C | Modélisations (suite)

Secteur en planification de Bridge-Bonaventure

Bassin Wellington Comparaison entre la densité proposée au PDMV et celle du PMAD

Légende

■ Volumétrie supplémentaire requise pour atteindre une densité brute de 300 log./ha



Carte 3. Extrait de l'avis voté par le Conseil d'agglomération de Montréal le 21 mars 2024 à l'attention de la CMM évoquant les impacts sur le secteur Bridge-Bonaventure

Annexe C | Modélisations (suite)

Secteur en planification de Bridge-Bonaventure

Impacts substantiels du rehaussement des hauteurs (plus de 65 m) sur les vues exceptionnelles

■ Cônes de vue exceptionnels protégés au PUM à partir du belvédère Kondiaronk



Conclusion : qui devrait pouvoir bénéficier des gains de la densification ?

En somme, augmenter les densités attendues, c'est aussi diminuer les garde-fous pour l'ensemble des projets, c'est réduire les balises du développement en forçant les villes à aller plus loin, plus haut. La question que l'équipe et les élu.es de la CMM devraient se poser à ce stade-ci est celle-ci : qui devrait pouvoir bénéficier des gains de la densification ?

Selon nous, ces nouvelles cibles vont créer une grosse pression sur les rares terrains vacants qui restent à développer, par exemple aux abords du canal de Lachine le long de Saint-Patrick, sans compter une pression immobilière pour reconstruire ou transformer le bâti existant. Et cela va par le fait même augmenter la pression spéculative étant donné que le « potentiel » octroyé par le PPMADR et le PUM accroîtrait nécessairement la valeur des terrains.

En amont de tels rehaussements aussi importants de la densité permise et attendue, nous devrions nous assurer que l'encadrement du développement se fasse en cohérence avec les besoins sociaux, soit travailler en amont sur la régulation et la propriété des terrains et immeubles. Bref, il faut s'assurer que les développements répondent aux besoins collectifs et que la financiarisation soit encadrée fortement, de façon à limiter son pouvoir d'influence sur le développement urbain.

Recommandations

1. Réduire significativement les niveaux de densification autorisés et attendus au PMAD révisé (seuils minimaux de densité résidentielle), notamment en modulant et nuanciant les seuils minimaux de densité résidentielle selon les secteurs et éléments patrimoniaux, ainsi que selon les impacts réels de ces changements sur la dynamique de développement des milieux environnants (vues, gabarits de rue, insertion dans un quartier habité ou redéveloppement large, gentrification, etc.).
2. S'assurer que les densifications permises au PMAD révisé répondent aux besoins concrets en habitation en matière de coût et de besoins liés à la taille du logement, à l'environnement extérieur et à l'accessibilité physique du bâtiment.
3. Intégrer pleinement le nouvel outil du zonage différencié au PMAD révisé afin de permettre des densités et hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logement hors marché ou social portés à 100% par des organisations à but non lucratif (parapublic, OBNL, coopératives, etc.).
4. Inclure à même le PMAD révisé, ainsi qu'à la Politique métropolitaine d'habitation, des objectifs et moyens de lutter contre la financiarisation du logement ainsi que contre les pratiques de gestion immobilière contraires au droit du logement (déficit d'entretien des bâtiments, « rénovictions », « démovictions », autres évictions forcées, etc.).

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter

Simon Paquette

Organisateur communautaire – Aménagement du territoire

CDC Action-Gardien

simon@actiongardien.org