

**Mémoire de**

**Sophie Thiébaud,**

candidate au poste de députée fédérale de la circonscription de

**Ville-Marie/Sud-Ouest/Île-des-Soeurs**



**Avenir du secteur Bridge-Bonaventure**

Consultations publiques  
organisées par

l'Office de Consultations publiques de Montréal

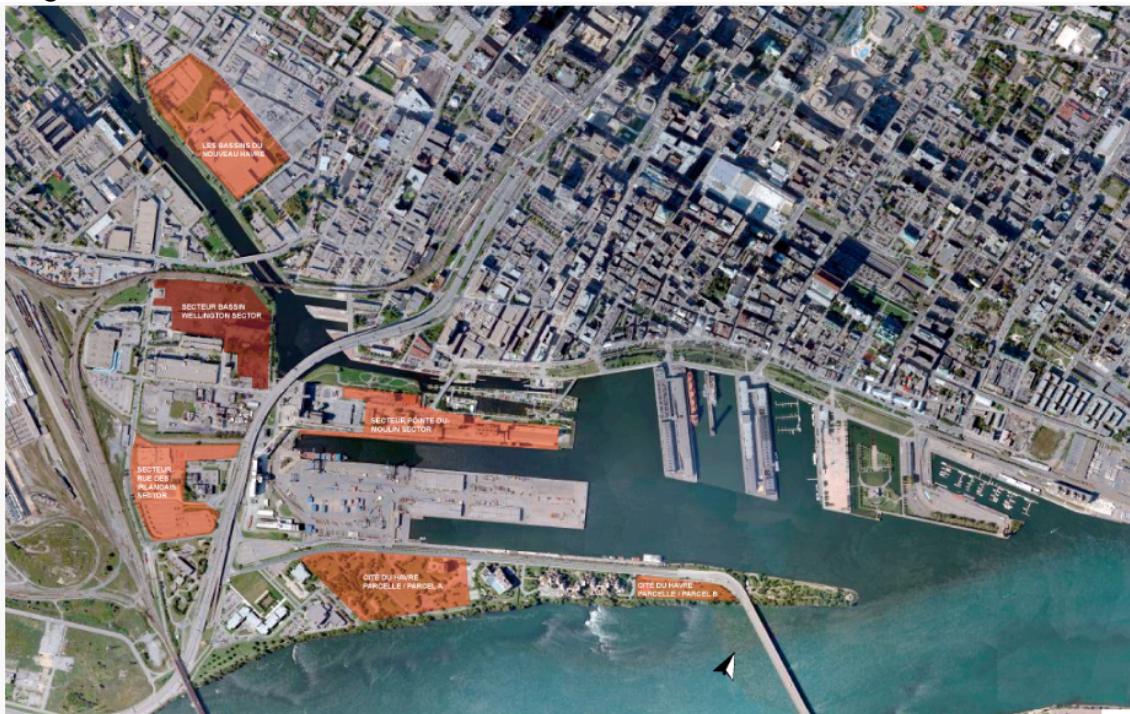
**26 septembre 2019**

Représentante du Nouveau Parti démocratique (NPD) sur cet enjeu, Sophie Thiébaud est candidate au poste de députée fédérale dans la circonscription de Ville-Marie/Le Sud-Ouest/Île-des-Sœurs. Elle est conseillère municipale dans l'arrondissement du Sud-Ouest et est aussi résidente de la section sud du quartier de Pointe-Saint-Charles.

L'objectif de la présente consultation proposée par la Ville de Montréal porte sur l'avenir d'un secteur selon les responsabilités municipales : urbanisme, usages, circulation. Le NPD, en tant que parti politique fédéral ne présentera son point de vue qu'en lien avec des responsabilités fédérales.

### **Des terrains fédéraux au cœur de la circonscription :**

Au centre de la circonscription de Ville-Marie/Le Sud-Ouest/Île-des-Sœurs, il existe plusieurs terrains fédéraux, des terrains publics, qui appartiennent aux Canadiennes et Canadiens. Leur gestion a été confiée à la Société Immobilière du Canada (SIC), une société d'État, dont la mission est « d'enrichir la vie quotidienne des Canadiens en exploitant le potentiel des lieux et des espaces qu'elle possède et exploite, tout en organisant des expériences mémorables ». (...) Elle « transforme d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada et les réintègre dans les communautés locales tout en assurant leur durabilité à long terme ».



Site de la Société immobilière du Canada : <https://fr.clc.ca/propriete/197#gallery-1>

Parmi ses terrains, celui au sud du Bassin Peel, le Bassin Wellington, est particulièrement intéressant à développer de part sa proximité du centre-ville, juste en face de Griffintown par le pont automobile Wellington. Ce terrain est déjà

desservi par un service d'autobus sur la rue Wellington et présente moins de contraintes majeures de conservation de bâtiments patrimoniaux (en comparaison avec un autre terrain sous juridiction fédérale, la Pointe des moulins où se situent les silos numéro 5).

Cet espace public fédéral, le Bassin Wellington, est un terrain d'une superficie intéressante de 20,5 acres (8,5 hectares).



### **Des besoins citoyens en logement :**

La vision politique du NPD est reliée aux préoccupations vécues par les ménages les moins nantis de notre société. Dans l'introduction de nos engagements « des résultats pour vous », vous pouvez lire : « les gens s'inquiètent de ce que l'avenir leur réserve et de la façon dont leurs enfants pourront gagner leur vie. Le stress subi par les familles, les inquiétudes qui empêchent les gens de dormir et la pression étouffante ressentie quand on est de moins en moins capables de joindre les deux bouts ».

Or, les besoins en logement financièrement accessible à Montréal sont importants : d'après un relevé statistique des services municipaux, publié en 2014, « environ le tiers (33,8 %) des ménages locataires de la ville de Montréal

sont aux prises à la fois avec un faible revenu et un taux d'effort de 30 % et plus à fournir pour se loger. Près de 164 800 ménages locataires sont dans cette situation ».

D'après Statistiques Canada, dans les quartiers de Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri, Griffintown, 30 à 33% des ménages payent plus de 30% de leur revenu pour se loger. Dans l'est de la circonscription, dans l'arrondissement de Ville-Marie, ces chiffres montent à 34% dans le Vieux-Montréal et 62% dans Peter Mc Gill (Habiter Ville-Marie, stratégie de développement, juin 2019).

Nous pouvons noter également l'importance du nombre de locataires. À Montréal, ils représentent 65,6% de la population.

Dans la partie ouest de la circonscription (Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles, Petite Bourgogne, Griffintown), ce chiffre est sensiblement similaire avec 63% de la population et dans l'arrondissement de Ville-Marie, il monte à 77,4%.

Toujours d'après les mêmes sources, les revenus des ménages après impôt sont faibles. Dans Peter Mc Gill, 42,3% de la population vit sous le seuil de faible revenu. Dans la Petite-Bourgogne : 37,5% et dans Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri : 28% et 25%.

Afin de comparer, notons que pour toute la ville de Montréal, ce chiffre est à 22,8%. La question de l'habitation reliée à la capacité de payer d'un nombre important de ménages résidant actuellement cette circonscription du centre-ville historique de Montréal est donc clairement un enjeu.

Le 11 septembre dernier, une nouvelle hausse des valeurs foncières de plus de 13% a été annoncée.

D'après un article de Radio Canada, « la ville indique deux facteurs qui contribuent à la croissance des rôles municipaux : la croissance du parc immobilier (construction de bâtiments neufs et rénovation de bâtiments existants) et l'évolution des valeurs immobilières (variation de valeur des immeubles sur le marché) ». Le boom immobilier des derniers 15 ans dans cette portion de Montréal amène donc une augmentation de la valeur du sol.

## **Le logement, un enjeu important pour le NPD :**

Le NPD déclare « tout le monde a droit à un lieu sécuritaire et abordable pour se loger » (« La Vision du NPD, des résultats pour vous », page 15)

Or, il faut se rappeler que le gouvernement fédéral s'est désengagé du financement du logement subventionné depuis 1994. Il est le principal coupable de la situation de crise de logement actuel. D'après le FRAPRU, son retrait a privé la province du Québec de la construction de 75 000 unités.

Par ailleurs, la notion de droit au logement a été promue à la Chambre des communes par des députés comme Marjolaine Boutin-Sweet ou Rachel Blaney pour être intégrée dans la législation. Ces porte-paroles néodémocrates ont cherché à faire intégrer cette notion essentielle dans la Stratégie nationale du

logement des libéraux de 2017. Pour le NPD, il s'agit de ne pas considérer le domaine de l'habitation comme une marchandise, un bien parmi tant d'autres, mais comme un droit de la personne qui doit être reconnu et protégé. Le manque de reconnaissance de ce droit une cause systémique de l'insécurité en matière de logement.

Dans le cadre de la présente campagne électorale, le NPD déclare que « les logements sécuritaires et abordables sont de plus en plus hors de portée dû à la montée en flèche des loyers, des prix des maisons, des expulsions pour rénovations » (...) « 1,7 million de ménages canadiens consacrent aujourd'hui plus de 30% de leur revenu au logement » alors qu'« une personne sur 3 est locataire au Canada » (p.15).

Aussi, le NPD s'engage à :

- « S'assurer que tout le monde puisse avoir son chez-soi »;
- « Créer 500 000 logements sociaux et abordables de qualité au cours des 10 prochaines années, dont la moitié en 5 ans »;
- Que le « premier investissement fédéral sera de 5 milliards \$ en fonds supplémentaires dans la première année et demi d'un gouvernement néo-démocrate ».
- Que « pour mettre fin à la spéculation qui fait augmenter drastiquement les prix des maisons » (...) « une taxe pour les acheteuses et acheteurs étrangers (...) qui ne sont ni citoyens canadiens ni résidents permanents » soit instaurée (p.17).

Le NPD a dénoncé que « le plan libéral est inadéquat ». En effet, le gouvernement sortant a annoncé en 2017 sa Stratégie nationale pour le logement. Or, celle-ci n'engage pas de moyens financiers avant 2021, attache la promesse de montants fédéraux à la volonté des provinces d'investir le même montant et ne promet la construction que 125 000 nouvelles unités en 10 ans. Leur stratégie promettait également l'utilisation de terrains publics fédéraux pour construire du logement subventionné, mais aucune annonce concrète n'a été formulée jusqu'à présent.

### **La proposition du NPD pour le Bassin Wellington :**

- Considérant les besoins importants en logement financièrement abordable à Montréal et dans la circonscription de Ville-Marie/Le Sud-Ouest/Île-des-Sœurs.
- Considérant l'existence de plusieurs terrains publics fédéraux au cœur de la circonscription de Ville-Marie/Sud-Ouest/Île-des-Sœurs.

- Considérant que le gouvernement libéral sortant a lui-même proposé que des terrains fédéraux puissent être utilisés pour répondre à des besoins en logement,

Le NPD croit que des terrains publics doivent être d'abord utilisés à des fins publiques et notamment pour répondre aux besoins en logement social.

D'après les calculs d'experts travaillant avec la table de quartier communautaire Action Gardien, le nombre d'unités constructibles sur les 8,5 hectares du Bassin Wellington s'élèverait à environ 1000 unités dans des bâtiments de 6 étages. Comparativement aux besoins, cela n'est pas énorme : juste pour le quartier de Pointe-Saint-Charles, 1520 ménages payent au-delà de 30% pour se loger actuellement.

Dans le cadre de la conférence organisée par l'OCPM le jeudi 5 septembre, donnée par M. Lahaye de Lyon (France), sur la Vallée de la chimie, celui-ci démontrait l'importance de l'anticipation des besoins d'équipements publics par les instances politiques. En France, les écoles sont prévues sur des terrains publics ou achetés par le public. Le coût des terrains industriels est moins élevé lors des négociations. Dans le cas de l'augmentation de la population dans ce secteur (Ville-Marie/Griffintown/Pointe-Saint-Charles, l'idée de penser rapidement à l'établissement d'une école secondaire semble une proposition très pertinente.

Afin de pérenniser l'utilisation de ces futures unités subventionnées pour les ménages qui en ont le plus besoin et de protéger ce terrain public de la spéculation, et ce, à long terme, un gouvernement néo-démocrate considérerait l'éventualité de mettre en place une fiducie foncière communautaire.

Ce type de solutions aux problèmes posés par la spéculation immobilière provient des États-Unis, où la création de fiducies foncières communautaires (FFC) constitue une approche intéressante pour contrer la logique spéculative. Marjolaine Boutin-Sweet, députée fédérale néodémocrate d'Hochelaga de 2011 à 2019, l'a étudié dans « Spéculation immobilière facteur de gentrification/portraits et propositions » divulgué en avril 2017.

« Les FFC visent à développer un mode de propriété qui protège la terre au bénéfice de ceux et de celles qui y vivent et qui l'exploitent, et non pas de ceux et celles qui l'acquièrent dans le seul but de s'enrichir personnellement(...) C'est par ailleurs un organisme à but non lucratif (OBNL) doté d'une structure démocratique. Elle est une fiducie, dans la mesure où elle détient des terrains en fidéicommiss pour toute une communauté. Cependant, elle n'est pas fermée et n'a pas de but lucratif, ce qui la différencie des fiducies immobilières traditionnelles qui sont des entités privées aux objectifs particuliers et opaques, par comparaison aux FFC qui sont ouvertes et démocratiques.

Le membership d'une fiducie foncière communautaire est ouvert à la communauté élargie et les membres doivent élire le conseil des fiduciaires ou le conseil d'administration. Ceux-ci sont élus pour un nombre limité de mandats, de telle sorte que la communauté et non pas un groupe d'individus conservent le contrôle ultime de l'organisation et de ses terrains.

Une FFC fait l'acquisition de terrains ou les reçoit en dons avec l'intention de les détenir à perpétuité, ce qui a pour effet de les retirer du marché spéculatif. Tous les bâtiments acquis par la FFC ou reçus en don sont revendus à quiconque loue le terrain où ils sont érigés. Tout bâtiment construit sur un terrain de la FFC appartient à qui l'a bâti ou l'a fait bâtir. Si ce dernier désire quitter l'endroit, il doit les vendre. Il ne peut cependant pas les vendre au plus offrant, mais tenir compte des intérêts de la communauté (ex. préconiser la vente à un OBNL).(...)

Les terrains sont loués en emphytéose à des individus, des familles, des coopératives, des organisations communautaires, des entreprises ou réservés à des services publics. La FFC offre aux occupants des baux à vie ou à très long terme.

Les titulaires des baux doivent utiliser le terrain de façon socialement et écologiquement responsable (...) La priorité est accordée aux besoins les plus importants. Le prix de location des terrains est quant à eux déterminé dans les baux emphytéotiques, selon la valeur d'usage et non pas la valeur marchande.

Les FFC préservent pour une communauté la valeur intrinsèque initiale de la terre en plus de la valeur qui résulte des efforts de la communauté et des forces extérieures. (...) Plusieurs arguments penchent en faveur de l'établissement de FFC afin de lutter contre la spéculation immobilière. Elles offrent par exemple la possibilité d'éliminer les gains fonciers spéculatifs en tant qu'incitatif de développement. (...) Les communautés locales retrouvent ainsi le pouvoir de récupérer la valeur qu'elles ont contribué à créer. (...)

D'autre part, le fait que la valeur d'échange soit taxée ou reprise empêche en grande partie que les terres et les terrains soient traités comme des marchandises. Les FFC sont par ailleurs en mesure d'assurer et d'équilibrer les intérêts légitimes en matière de propriété immobilière des individus et de la collectivité. En limitant la plus-value que les détenteurs de baux peuvent réclamer, elles devraient faire en sorte que les futurs détenteurs de baux pourront acheter des maisons sous leur valeur marchande et donc perpétuer l'abordabilité dans le temps. L'accès à des terrains et à l'habitation est amélioré pour les résidents actuels et préservés pour les résidents à faibles ou à moyens revenus des prochaines générations. (...)

Aux États-Unis, les fiducies foncières communautaires ont atteint une maturité certaine, organisationnelle et juridique, depuis environ 30 ans. Dans ce seul pays, on en dénombre plus de 250, que l'on désigne sous le nom de Community Land Trusts. La plus importante FCC au monde emploie environ 80 personnes et est située aux environs de Burlington, au Vermont. Le Champlain Housing Trust (CHT) offre de l'habitation abordable à plus de 5 000 personnes sur une population régionale d'environ 60 000 habitants. En 2008, il a reçu le Prix mondial de l'habitat des Nations Unies. Appuyé par le milieu et le pouvoir municipal, l'organisme poursuit son expansion. (...)

Au Québec, très peu d'exemples concrets de FFC sont présents ». Vivacité soutient les familles à devenir propriétaires quand celles-ci ont la capacité financière de payer les mensualités hypothécaires, mais pas la mise de fonds. À la revente, ces familles ne touchent que 25% de la plus-value du bien quand Vivacité en conserve 75% afin de maintenir l'abordabilité de ce type de propriété et investir dans de nouvelles.

Évidemment, ce type de structure doit être élaboré selon les réalités et les besoins locaux. Mais quel beau terreau que la population mobilisée de Pointe-Saint-Charles et de la circonscription fédérale de Ville-Marie/Le Sud-Ouest/Île-des-Sœurs pour créer un nouveau modèle de logement subventionné sur des terrains publics, protégé de la logique du marché privé.

### **Responsabilités fédérales et circulation :**

Une portion de l'autoroute Bonaventure, longeant le fleuve St Laurent, est sous responsabilité du gouvernement fédéral sous le mandat de la Société des ponts Jacques-Cartier. L'idée de déplacer cette portion de l'autoroute sur l'axe de la rue Marc Cantin afin d'offrir l'accès au fleuve à tous est une idée intéressante qui serait envisagée positivement par un gouvernement néo-démocrate.



Pont tournant, vu du pont automobile rue Wellington, août 2019.

Le pont tournant Wellington sur le canal de Lachine à l'est du pont de la rue Wellington est un vestige intéressant des activités ferroviaires de notre passé industriel. Redonner une mission utile à ce pont est une belle idée.

L'idée de déplacer l'axe de celui-ci pour permettre les déplacements cyclables serait un excellent projet à envisager d'autant plus que la circulation des bicycles



sur le pont automobile de la rue Wellington est dangereuse pour eux. Accidents et mortalité sont ici des réalités.



## **Conclusion :**

Un gouvernement néodémocrate serait donc très ouvert à collaborer avec la ville de Montréal et la population des quartiers de la circonscription de Ville-Marie/Le Sud-Ouest/Île-des-Sœurs à la création d'un secteur en revitalisation qui répondrait d'abord aux besoins des canadiennes et canadiens.

La suite du processus se poursuivrait dans l'innovation, avec la possibilité d'envisager la mise en œuvre de la première fiducie foncière communautaire du Québec.

L'appui à la mobilité active viendrait ajouter à la volonté environnementale du NPD de construire tous nouveaux bâtiments selon des normes écoénergétiques qui tendent à rejoindre la zéro émission nette (produire autant d'énergie propre que l'on en consomme).

La suite de l'aventure se poursuit le 21 octobre.

Merci beaucoup de votre attention !

## Sources de référence :

**BOUTIN-SWEET** Marjolaine, «Spéculation immobilière facteur de gentrification/portraits et propositions », avril 2017.

Habiter Ville-Marie, stratégie de développement, juin 2019

**NPD** : La Vision du NPD, des résultats pour vous, plate-forme politique, 2019.

**PAQUIN** Christian, Portrait statistique : population du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, avril 2018 :  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_SOU\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/LE%20PORTRAIT%20STATISTIQUE%20DU%20SUD-OUEST%202018.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/LE%20PORTRAIT%20STATISTIQUE%20DU%20SUD-OUEST%202018.PDF)

Ville de Montréal, Profil des ménages et des logements, édition 2014, p. 29 :  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF)

Radio-Canada : article sur les hausses de valeur foncière à Montréal, 11 septembre 2019 :  
<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1295488/montreal-role-municipal-valeur-proprietes-hausse>