Transformer Saint-Michel sans en déposséder sa population

Pour un développement inclusif, solidaire et ancré dans les besoins du quartier

Mémoire de Vivre Saint-Michel en santé

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Consultation sur le secteur Pie-IX / Jean-Talon – Station de métro Vertières

Novembre 2026

Introduction — À qui profitera le développement du secteur Pie-IX / Jean-Talon ?

L'arrivée de la future station de métro Vertières et les perspectives de transformation du secteur Pie-IX / Jean-Talon représentent une occasion majeure pour l'avenir de Saint-Michel. Ce développement offre la possibilité d'améliorer la mobilité, de répondre à des besoins importants en matière d'habitation, de créer de nouvelles infrastructures collectives et de contribuer à la qualité de vie de la population.

Mais cette transformation soulève également une question fondamentale : **à qui profitera réellement le développement du secteur ?**

Pour Vivre Saint-Michel en santé (VSMS), cette question doit être au cœur des décisions qui façonneront l'avenir de ce territoire.

Table de concertation de quartier, VSMS rassemble depuis 1991 les acteurs communautaires, institutionnels et citoyens autour d'une volonté commune : améliorer les conditions de vie de la population, lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale et contribuer au développement d'un Saint-Michel inclusif, solidaire et dynamique.

Notre action s'inscrit dans une vision collective du quartier à l'horizon 2032 :

« Saint-Michel, un quartier porteur d'avenirs, engagé, solidaire et inclusif, où on cultive ensemble notre di-vert-cité. »

Cette vision nous invite à considérer le développement urbain non pas comme une finalité en soi, mais comme un levier pour renforcer la qualité de vie, l'équité et la capacité d'agir de la communauté.

Les réflexions amorcées avec les acteurs du quartier concernant le secteur Pie-IX / Jean-Talon font ressortir plusieurs aspirations : une offre importante de logements sociaux, une mobilité améliorée, des infrastructures sportives, culturelles et communautaires accessibles, des espaces verts sécuritaires ainsi qu'une offre commerciale de proximité diversifiée et abordable.

Ces aspirations traduisent une volonté commune de créer un milieu de vie complet, accueillant et bien intégré au reste de Saint-Michel.

Toutefois, nous ne pouvons ignorer les risques associés à une transformation urbaine de cette ampleur. L'arrivée du métro et l'attractivité accrue du secteur pourraient contribuer à une hausse des valeurs immobilières, à une pression sur les loyers et à une transformation de l'offre commerciale. Sans mesures appropriées, ces changements pourraient accentuer les inégalités et entraîner le déplacement progressif des populations les plus vulnérables.

Pour VSMS, la prévention de la gentrification doit donc constituer un principe directeur du développement.

Nous souhaitons que les Micheloises et les Michelois puissent bénéficier des investissements réalisés dans leur quartier, sans craindre d'en être progressivement exclus.

Notre position est à la fois constructive et exigeante : nous accueillons les possibilités qu'offre cette transformation, mais nous considérons que sa réussite doit d'abord se mesurer à ses retombées sociales.

Nous ne nous opposons pas au changement. Nous souhaitons que le changement soit à la hauteur des besoins et des aspirations de la population de Saint-Michel.

I. Le logement social : une condition incontournable du développement

L'accès à un logement adéquat constitue un déterminant fondamental de la santé, de la stabilité et de la qualité de vie.

Dans Saint-Michel, où une proportion importante de la population vit avec de faibles revenus, les difficultés d'accès à un logement de qualité, salubre et de tailles suffisante et financièrement accessible représentent un enjeu majeur.

Le développement du secteur Pie-IX / Jean-Talon constitue une occasion exceptionnelle d'agir concrètement sur cette réalité.

Pour Vivre Saint-Michel en santé, la réalisation d'un nombre important de logements sociaux et communautaires est une condition non négociable du développement.

Il ne s'agit pas simplement de prévoir une certaine diversité résidentielle ou d'intégrer quelques logements abordables à un ensemble immobilier. Il s'agit de faire du logement social une véritable priorité structurante, afin que les personnes et les familles les plus démunies puissent accéder à un logement adéquat et demeurer dans leur quartier.

Cette priorité doit se traduire par des engagements concrets de la Ville, notamment en matière de disponibilité des terrains, de planification et de mobilisation des leviers nécessaires à la réalisation des projets.

Nous insistons également sur la distinction entre le logement social et les logements qualifiés d'abordables et hors marché. Si différentes formes d'habitation peuvent contribuer à la diversité résidentielle, elles ne répondent pas toutes aux besoins des ménages à faible revenu ou des familles nombreuses du quartier.

La transformation du secteur doit permettre de répondre prioritairement à ces besoins.

Des logements intégrés à de véritables milieux de vie

Au-delà du nombre de logements, leur qualité et leur intégration au quartier sont essentielles.

Nous souhaitons éviter la création de grands ensembles de logements enclavés ou isolés du reste du territoire.

Les nouveaux développements doivent plutôt favoriser des milieux de vie ouverts, diversifiés et bien connectés aux services, aux infrastructures collectives, aux espaces verts et aux réseaux de transport.

Une attention particulière doit également être accordée à la diversité des besoins résidentiels, notamment ceux des familles, des personnes aînées et des personnes vivant avec des limitations fonctionnelles.

Prévenir le déplacement des populations

L'arrivée du métro pourrait accroître l'attractivité immobilière du secteur et exercer une pression sur le marché locatif environnant.

Il est donc essentiel que la planification intègre des mesures visant à prévenir les effets de la spéculation et le déplacement des ménages à faible revenu.

Le développement de nouveaux logements sociaux doit s'accompagner d'une vigilance à l'égard du parc résidentiel existant et des conditions permettant aux personnes qui habitent déjà Saint-Michel d'y demeurer.

Un développement qui améliore le quartier, mais qui en exclut progressivement les populations les moins favorisées, ne peut être considéré comme une réussite sociale.

2. Une mobilité qui relie le quartier plutôt qu'un développement centré uniquement sur le métro

L'arrivée de la station Vertières représente une avancée importante pour la mobilité et l'accessibilité du secteur.

Toutefois, cette nouvelle infrastructure ne doit pas être pensée isolément.

Elle doit devenir un levier pour améliorer les déplacements dans l'ensemble de Saint-Michel et renforcer les connexions entre les différents secteurs du quartier.

Repenser la desserte en autobus, particulièrement les déplacements est-ouest

La mobilité est-ouest constitue une préoccupation importante pour les acteurs du quartier.

Nous souhaitons que l'arrivée du métro s'accompagne d'une réflexion sur la réorganisation du réseau d'autobus afin de faciliter les déplacements entre les différents secteurs de Saint-Michel et d'améliorer l'accès aux services, aux commerces, aux établissements scolaires et aux infrastructures collectives.

Cette réflexion devrait être menée en collaboration avec les autorités responsables du transport collectif et tenir compte des habitudes de déplacement de la population.

L'objectif doit être de développer un réseau complémentaire au métro, efficace et adapté aux besoins quotidiens des personnes qui vivent et travaillent dans le quartier.

Faire de la mobilité active et sécuritaire une priorité

Le développement du secteur constitue également une occasion d'améliorer considérablement les conditions de déplacement à pied et à vélo.

Les aménagements doivent permettre aux enfants, aux familles, aux jeunes, aux personnes aînées et aux personnes à mobilité réduite de se déplacer facilement et en toute sécurité.

Cela implique notamment des trottoirs accessibles, des traverses piétonnières sécuritaires, des liens cyclables continus et une attention particulière aux intersections et aux axes de circulation importants.

La mobilité active doit également être pensée à l'échelle du quartier afin de créer des liens sécuritaires entre les nouveaux développements et les milieux de vie existants.

Le métro doit contribuer à désenclaver et à mieux connecter Saint-Michel, et non simplement à accroître l'attractivité immobilière du secteur qui l'entoure.

3. Des infrastructures collectives pour permettre aux familles de vivre pleinement leur quartier

Le développement d'un milieu de vie complet ne peut se limiter à la construction de logements et à l'amélioration des transports.

Les infrastructures sportives, culturelles et communautaires sont essentielles à la santé, au bien-être, à la participation sociale et au sentiment d'appartenance.

Elles doivent être considérées comme des composantes structurantes du développement, au même titre que les infrastructures de transport et les équipements urbains.

Répondre au manque de gymnases et d'espaces sportifs

Saint-Michel connaît des besoins importants en matière d'infrastructures sportives, particulièrement en ce qui concerne les gymnases et des terrains de soccer.

Ces espaces sont essentiels pour permettre aux enfants, aux jeunes, aux familles et à l'ensemble de la population de pratiquer des activités physiques et sportives à proximité de leur domicile.

Nous souhaitons que le développement du secteur permette de répondre concrètement à cette réalité.

La création d'un pôle sportif comprenant notamment des gymnases polyvalents pourrait constituer une avenue particulièrement porteuse.

Ces installations pourraient accueillir différentes disciplines sportives, des activités libres, des programmes communautaires et des initiatives destinées à diverses populations.

Elles devraient être accessibles financièrement voir gratuites et permettre une utilisation par les organismes et les groupes du quartier.

Il est également essentiel que ces infrastructures bénéficient à l'ensemble de la population de Saint-Michel et non uniquement aux personnes qui habiteront le nouveau secteur.

Favoriser l'accès à la culture

L'accès à la culture constitue une dimension importante de la qualité de vie et de la participation sociale.

Nous souhaitons que le développement du secteur intègre des espaces permettant la création, la diffusion et la participation culturelle.

Qu'il s'agisse d'une bibliothèque, d'espaces de création, de lieux de diffusion ou d'équipements culturels polyvalents, ces infrastructures doivent contribuer à rendre la culture accessible à la population.

Elles doivent également refléter la diversité culturelle qui caractérise Saint-Michel et favoriser les rencontres entre les différentes communautés.

Prévoir des locaux communautaires accessibles et pérennes

Les organismes communautaires jouent un rôle essentiel dans la vie du quartier.

Ils contribuent à répondre aux besoins de la population, à renforcer les liens sociaux et à soutenir la participation citoyenne.

Toutefois, l'accès à des locaux adéquats, abordables et pérennes représente un défi important.

Le développement du secteur devrait donc prévoir des espaces destinés aux organismes communautaires, afin de soutenir leur présence et leur capacité d'action.

Nous croyons particulièrement au potentiel d'infrastructures collectives regroupant différentes fonctions et favorisant la mutualisation des espaces.

Le développement d'un pôle réunissant des infrastructures sportives, des espaces culturels et des locaux communautaires pourrait constituer un projet structurant pour l'ensemble de Saint-Michel.

Une telle approche permettrait de créer un lieu vivant, accessible et rassembleur, tout en maximisant les possibilités de collaboration et d'utilisation des équipements.

4. Des espaces verts publics, sécuritaires et accessibles à toutes et à tous

La densification du secteur doit impérativement s'accompagner d'une amélioration de la qualité des espaces publics et de l'environnement qui sont actuellement fortement urbanisé.

Les espaces verts jouent un rôle essentiel dans la santé, le bien-être et la qualité de vie de la population.

Ils contribuent également à réduire les îlots de chaleur, soutiennent l'absorption de l'eau pour contenir les inondations et le ruissellement et favorise les rencontres et à renforcer le sentiment d'appartenance au quartier.

Nous souhaitons que le développement du secteur prévoie des espaces verts publics de qualité, accessibles à l'ensemble de la population et adaptés à la diversité des besoins.

Ces espaces doivent notamment offrir des lieux de jeux pour les enfants, des espaces de repos, des possibilités d'activités physiques et des endroits propices aux rencontres entre les générations.

La sécurité doit également constituer une préoccupation centrale dans leur conception.

L'aménagement des espaces publics doit favoriser leur appropriation par la population, notamment grâce à un éclairage adéquat, à une bonne visibilité, à des parcours accessibles et à des aménagements accueillants.

Une attention particulière devrait aussi être accordée à la végétalisation des rues, à l'augmentation de la canopée et à la création de liens verts entre les différents espaces du quartier.

Ces aménagements doivent contribuer à améliorer la qualité de vie de l'ensemble de la population et ne pas devenir uniquement des facteurs d'attractivité immobilière.

Les espaces verts doivent demeurer des lieux publics, inclusifs et accessibles, où les Micheloises et les Michelois peuvent se rencontrer, se détendre et profiter pleinement de leur quartier.

5. Une offre commerciale qui reflète les besoins et la diversité de Saint-Michel

Le développement du secteur Pie-IX / Jean-Talon représente une occasion de renforcer l'offre commerciale de proximité.

Pour Vivre Saint-Michel en santé, cette offre doit avant tout répondre aux besoins quotidiens de la population et être adaptée à sa réalité socioéconomique et culturelle.

Nous souhaitons favoriser l'implantation de commerces et de services diversifiés, accessibles et abordables, permettant aux familles de répondre à leurs besoins sans devoir effectuer de longs déplacements qui nécessitent une voiture pour la plupart des familles.

L'accès à une offre alimentaire variée et financièrement accessible constitue notamment une priorité importante.

La diversité culturelle de Saint-Michel doit également se refléter dans l'offre commerciale du secteur.

Nous croyons qu'il est essentiel de créer des conditions favorables à la présence de commerces indépendants, d'entreprises locales et d'initiatives d'économie sociale.

Une attention particulière devrait être accordée à la capacité des petits commerces de s'implanter et de se maintenir dans le secteur.

Il faut éviter que l'attractivité accrue du territoire entraîne une transformation commerciale qui ne corresponde plus aux besoins ou au pouvoir d'achat de la population actuelle.

La vitalité commerciale doit contribuer à renforcer l'identité de Saint-Michel, et non à l'effacer progressivement.

6. Une transformation qui s'appuie sur les forces et l'expertise du milieu

Saint-Michel possède une longue tradition de concertation et de mobilisation collective.

Les organismes communautaires, les institutions et les acteurs locaux ont développé au fil des années une connaissance approfondie du territoire et des réalités de sa population.

Cette expertise constitue une richesse importante pour accompagner les transformations à venir.

Nous croyons que le développement du secteur Pie-IX / Jean-Talon doit s'appuyer sur cette connaissance du milieu et permettre aux acteurs locaux de contribuer aux différentes étapes de planification.

Leur participation ne devrait pas se limiter à des consultations ponctuelles. Elle devrait permettre un véritable dialogue sur les priorités, les choix d'aménagement et les conditions nécessaires à la réussite des projets.

Il importe toutefois de reconnaître que cette contribution s'inscrit dans un contexte difficile pour les organismes communautaires, qui doivent composer avec des ressources limitées et des besoins grandissants.

La participation du milieu doit donc être soutenue et respecter les missions, l'autonomie et les capacités des organisations.

Miser sur les capacités de développement présentes dans le quartier

Au-delà de leur expertise des réalités sociales, certains acteurs locaux possèdent également des capacités particulières en matière de développement de projets collectifs.

C'est notamment le cas de **Saint-Michel, quartier de l'innovation sociale**, un organisme de développement immobilier à vocation sociale qui pilote le projet de Maison communautaire.

Cette expérience constitue un atout pour envisager de nouvelles initiatives structurantes dans le quartier.

Nous croyons qu'il serait pertinent d'explorer les possibilités de partenariat avec cette organisation, notamment pour le développement d'un projet regroupant des infrastructures sportives, particulièrement des gymnases, et des locaux destinés aux organismes communautaires.

Cette perspective permettrait de mettre à contribution l'expertise locale et de favoriser le développement d'équipements collectifs ancrés dans les besoins de la communauté.

Il ne s'agit pas de transférer au milieu communautaire les responsabilités des pouvoirs publics, mais plutôt de reconnaître que certains acteurs du quartier peuvent contribuer à la réalisation de projets lorsque les conditions et les ressources nécessaires sont réunies.

La transformation du secteur doit être l'occasion de renforcer les capacités collectives du quartier et de reconnaître les acteurs locaux comme de véritables partenaires du développement.

7. Nos recommandations

À la lumière des réflexions amorcées avec les acteurs du quartier, Vivre Saint-Michel en santé formule les recommandations suivantes.

Recommandation 1 — Faire du logement social une condition incontournable du développement

Que la Ville de Montréal s'engage à assurer la réalisation d'un nombre important de logements sociaux et communautaires dans le secteur Pie-IX / Jean-Talon, en mobilisant les leviers fonciers, réglementaires et financiers nécessaires.

Que ces logements répondent aux besoins des ménages les plus démunis et soient intégrés harmonieusement à l'ensemble du développement, en évitant la création de grands ensembles enclavés.

Recommandation 2 — Prévenir les effets de la gentrification

Que la Ville intègre explicitement la prévention de la gentrification à la planification du secteur et mette en place des mesures visant à limiter les risques de spéculation immobilière, de hausse des loyers et de déplacement des populations à faible revenu.

Que les retombées sociales du développement fassent l'objet d'un suivi afin de s'assurer que les Micheloises et les Michelois puissent continuer à habiter leur quartier et à bénéficier des investissements réalisés.

Recommandation 3 — Améliorer la mobilité et les connexions avec le reste du quartier

Que la Ville travaille avec les autorités responsables du transport collectif afin que l'arrivée du métro s'accompagne d'une amélioration de la desserte en autobus, particulièrement pour les déplacements est-ouest.

Que les aménagements favorisent la mobilité active, l'accessibilité universelle et la sécurité de l'ensemble des usagères et usagers.

Recommandation 4 — Planifier dès maintenant des infrastructures sportives, culturelles et communautaires

Que la Ville réserve les espaces nécessaires au développement d'infrastructures collectives répondant aux besoins actuels et futurs de la population.

Qu'une attention particulière soit accordée au développement de gymnases polyvalents, d'équipements culturels et de locaux communautaires accessibles et abordables.

Recommandation 5 — Assurer la création d'espaces verts publics de qualité

Que le développement prévoie des espaces verts accessibles, conviviaux et sécuritaires, adaptés aux besoins des familles et des différentes générations.

Que les aménagements contribuent également à réduire les îlots de chaleur et à améliorer les connexions vertes avec le reste du quartier.

Recommandation 6 — Favoriser une offre commerciale répondant aux besoins de la population

Que la planification du secteur favorise une offre commerciale de proximité diversifiée, interculturelle et abordable, notamment en matière d'alimentation et de services essentiels.

Que des conditions favorables soient créées pour les commerces indépendants, les entreprises locales et les initiatives d'économie sociale.

Recommandation 7 — Reconnaître et soutenir la participation des acteurs du quartier

Que la Ville s'appuie sur les mécanismes de concertation existants pour assurer une participation réelle et continue des acteurs du milieu à la planification et au développement du secteur.

Que cette participation soit accompagnée des ressources nécessaires et que les possibilités de partenariat avec les acteurs locaux, notamment Saint-Michel, quartier de l'innovation sociale, soient explorées pour la réalisation d'infrastructures collectives.

Conclusion — Un quartier qui se transforme avec et pour sa population

L'arrivée du métro Vertières constitue une occasion importante de contribuer à l'avenir de Saint-Michel.

Elle ouvre la porte à de nouvelles possibilités en matière d'habitation, de mobilité, d'infrastructures collectives et de qualité des milieux de vie.

Mais cette transformation comporte également une responsabilité collective : celle de veiller à ce que les investissements et les améliorations apportées au territoire bénéficient aux personnes qui y vivent.

Pour Vivre Saint-Michel en santé, le développement du secteur ne peut être considéré comme une réussite s'il contribue à accentuer les inégalités, à fragiliser les ménages les plus démunis ou à déplacer progressivement les populations qui ont contribué à façonner l'identité du quartier.

Nous souhaitons un développement ambitieux, mais profondément ancré dans les valeurs de justice sociale, de solidarité et d'inclusion qui caractérisent Saint-Michel.

Cela implique des engagements fermes en matière de logement social, des infrastructures collectives accessibles, des espaces publics de qualité, une mobilité adaptée aux besoins de la population et une participation réelle du milieu aux décisions.

Le véritable succès du développement du secteur Pie-IX / Jean-Talon ne se mesurera pas uniquement à ce qui aura été construit, mais aussi à celles et ceux qui pourront continuer à y vivre, à s'y épanouir et à y trouver leur place.

Parce que Saint-Michel doit continuer d'appartenir aux Micheloises et aux Michelois.