Avis d'Action-Gardien dans le cadre de la consultation de l'OCPM sur le projet situé au 1457, rue Ottawa - Projet TIDAN

Action-Gardien, la CDC de Pointe-Saint-Charles, souhaite, dans le cadre de la consultation publique sur le projet TIDAN dans Griffintown, mettre de l'avant deux principales préoccupations et demandes qui concernent l'ensemble de l'arrondissement du Sud-Ouest.

1- Concernant le processus d'approbation, par le biais du nouveau chapitre IV.1 et principalement du nouvel article 145.45 de la LAU[1], Action-Gardien est préoccupé par les processus d'adoption accélérés de projets immobiliers ayant des impacts importants sur les milieux de vie, sans travail de consultation ou de co-construction suffisant avec le milieu en amont. Les conditions de développement, requalification et transformation des milieux de vie doivent pleinement intégrer les besoins locaux, dans une perspective de *droit au quartier* et d'aménagement intégré qui va au-delà de l'approche lot par lot ou projet par projet.

De plus, alors que l'arrondissement du Sud-Ouest doit adopter un règlement de remplacement de son règlement d'urbanisme d'ici juin 2027, afin de concorder légalement au nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), il nous apparaît dangereux de laisser libre cours aux forces du marché qui pourraient profiter de ces limbes réglementaires en réussissant à faire adopter des projets dérogatoires qui ne seraient plus acceptables après l'entrée en vigueur dudit règlement de remplacement.

En ce sens, Action-Gardien demande d'adopter rapidement, avant l'adoption du futur règlement de remplacement, une rigoureuse résolution-cadre en arrondissement concernant l'application locale du nouvel article 145.45 et de ceux suivants de la LAU afin de baliser et d'encadrer les critères de recevabilité des projets dérogatoires et admissibles, et ce de façon transparente et publique. Nous souhaitons éviter des négociations derrière des portes closes, sans participation du milieu ni en amont ou ni en aval. Ces balises devraient en particulier inclure obligatoirement :

1. Un processus de consultation et de participation citoyenne pour orienter les décisions associées au développement du projet, en amont de celui-ci, incluant la participation systématique d'un organisme indépendant comme l'OCPM ;
2. L'établissement d'orientations claires en faveur du développement social et de la transition écologique, de même que des normes spécifiques minimales à respecter, sans possibilité dérogatoire, incluant des cibles de logement à but non lucratif, social ou communautaire (conformément à l'article 145.47 de la LAU).

À défaut, tout projet immobilier devrait soit être refusé d'emblée, soit devoir passer par des outils d'urbanisme susceptibles d'approbation référendaire.

[1] Article introduit par l'article 4 du projet de loi 22 sanctionné en juin 2026, et qui pérennise les pouvoirs temporaires octroyés par l'article 93 de l'ancien projet de loi 31, de 2024. Voir ici (pp. 8-9): https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2026/2026C18F.PDF

2- Concernant les critères d'admissibilité aux contributions en logement social et communautaire, Action-Gardien est préoccupé par les critères utilisés pour définir les organismes immobiliers admissibles aux contributions exigées, que ce soit pour répondre aux exigences du Règlement pour une métropole mixte (RMM) ou des règlements de zonage incitatif et différencié. Il nous apparaît crucial que les organismes admissibles aient un ancrage local, un fonctionnement démocratique, ainsi qu'une mission visant à constituer un parc de logement à but non lucratif réellement pérenne et géré dans une philosophie communautaire.

Autrement dit, il ne suffit pas de créer un organisme à but non lucratif pour devenir un réel promoteur de logement social ou communautaire, car ça ne garantit pas la gestion démocratique, le respect des droits des locataires ou l'intérêt collectif. Toute *plus-value* issue de l'immobilier collectif devrait demeurer à but collectif ; ses bénéfices ne doivent pas être annulés par l'accaparement de cette *plus-value*, que ce soit immédiatement ou après une certaine durée.

Par conséquent, Action-Gardien demande de prévoir de stricts critères d'admissibilité permettant de déterminer qui peuvent être les détenteurs-gestionnaires de nouveaux immeubles sociaux et communautaires concernés par des projets immobiliers qui impliquent un ajout de logements. Nous souhaitons minimalement que soit démontrée l'indépendance de l'organisme vis-à-vis d'intérêts privés, personnels ou pécuniers, ainsi qu'un ancrage et/ou une reconnaissance dans le milieu d'insertion. Cela devrait exclure les organismes créés par des entreprises à but lucratif, de faux OBNL selon nous. En bout de ligne, seuls les organismes soutenant réellement la multiplication de la force de développement de l'écosystème de l'immobilier à but non lucratif devraient être admis, pas ceux qui pourraient avoir pour impact de se substituer ou de fragiliser cet écosystème.

Pour plus d'informations, vous pouvez nous contacter à simon@actiongardien.org ou 438-509-7522.

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