



Secteur Griffintown

**La Ville et l'arrondissement doivent se
donner les moyens de leurs ambitions**

Mémoire du POPIR–Comité Logement
6 décembre 2012

Introduction

Le POPIR-Comité Logement intervient sur des enjeux de justice sociale dans le Sud-Ouest de Montréal depuis 43 ans et plus spécifiquement sur les questions de droit au logement depuis 1989. Chaque année, le POPIR-Comité Logement accueille près de 1 000 locataires. Parmi ces personnes, près de la moitié (47%) est à la recherche d'un logement.

Le POPIR-Comité Logement est impliqué dans le dossier du (re)développement de Griffintown depuis de nombreuses années et a déjà présenté plusieurs mémoires à ce sujet. Si la taille des territoires faisant l'objet de la consultation change (PPU Peel-Wellington en 2008, redéploiement du site du Tri Postal en 2009 et PPU Griffintown en 2012), le même enjeu central demeure selon nous : quel développement sera fait pour répondre à quels besoins.

Au printemps 2012, nous étions satisfaits de constater que l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concluait dans son rapport final de consultation, à propos d'actions à prendre par la Ville « (qu)'elle devrait, de plus, envisager la possibilité de réserver des terrains pour des logements communautaires de plus petit gabarit à l'intention des familles ou des services qui leur sont nécessaires¹ ». L'OCPM précisait même qu'« il est possible de s'appuyer sur les revenus accrus découlant du développement de Griffintown pour préparer dès maintenant un plan d'immobilisation. (...) Le redéveloppement du quartier génèrera des revenus de 26 millions de dollars par année en taxe foncière² ».

En effet, comme nous l'avons démontré lors de toutes les consultations passées, le secteur a besoin de logements familiaux (0,2% de vacance dans les logements de 3 chambres à coucher et plus dans le Sud-Ouest) à des prix abordables. En effet, dans Griffintown seulement, 300 locataires consacraient 30% et plus de leur revenu au paiement du loyer. Dans l'ensemble du Sud-Ouest, 2800 locataires consacrent la moitié de leur revenu au loyer !

Le POPIR-Comité Logement s'attend donc qu'à cette étape ultime de la consultation, l'OCPM recommande à la Ville et à l'arrondissement de se doter de véritables outils afin d'aller au-delà des vœux pieux pour le secteur et permettre une réponse réelle aux besoins des résidents et résidentes du secteur et des environs.

¹ OCPM, « Secteur de planification détaillée de Griffintown – première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré, rapport de consultation publique », 13 avril 2012, page 72

² Ibid, page 73

Un quartier pour les familles, c'est possible avec les bons outils !

Parmi les principes mis de l'avant, nous avons lu et relu que la volonté est de créer un quartier pour les familles. Nous ne pouvons que nous réjouir que telle soit la volonté.

MAIS, pour que ce quartier soit réellement familial, il faut y développer des grands logements. Si l'on se fie au développement actuel des condominiums, la composante « logement familial » est très largement minoritaire dans les projets. Seuls les projets de logements sociaux comme ceux en cours sur l'ancien site du Tri Postal prévoient une majorité (60%) de logements familiaux (3 chambres à coucher et plus).

Nous revendiquons donc la construction de logements sociaux en nombres suffisants (rappelons encore que 2800 locataires consacrent plus de 50% de leur revenu au loyer). Sans la garantie d'un développement massif d'unités de logements sociaux, toute autre forme de construction devrait être mise sur la glace.

Les projets de condos et dans certains cas les projets communautaires sont composés de logements de petite taille parce que cela permet d'en construire plus. La spéculation a entraîné une hausse faramineuse des coûts des terrains si bien qu'il faut beaucoup de logements par hectare pour rentabiliser un investissement. Il est donc impératif de freiner cette spéculation. La Ville et l'arrondissement doivent lancer un message sans équivoque à cet effet et pour cela, se doter des outils nécessaires.

Nous revendiquons donc la création d'une réserve de terrains à des fins de logement social.

En effet, si la mise en réserve est possible à des fins de parcs, elle l'est aussi pour le logement social. Même la Communauté métropolitaine de Montréal nomme la création de réserves comme une stratégie facilitant le développement de logement social³. Rappelons que le rapport final de l'OCPM lors de la première étape de consultation précisait que le développement allait dégager des revenus supplémentaires de 26 millions de dollars, soit un demi milliard sur 20 ans. L'argent existe donc, il ne manquerait que la volonté politique de l'investir en partie dans une telle réserve.

³ Communauté métropolitaine de Montréal « Répertoire des bonnes pratiques – le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable », juin 2012, page 12.

Conclusion : à qui appartiendra Griffintown ?

Lors de la première étape de consultation en février 2012, nous intitulions notre mémoire « penser la ville avec et pour les gens qui l'habitent ». Nous croyons fermement que Griffintown doit se redévelopper pour ceux et celles qui habitent le Sud-Ouest.

Il manque de logements, il manque de logements familiaux, il manque de logements accessibles financièrement à plusieurs milliers de locataires du Sud-Ouest. **La Ville et l'arrondissement doivent avant tout penser à ces ménages quand ils planifient le redéveloppement de Griffintown et non pas aux exigences de rentabilité des promoteurs.**

Le PPU mis en consultation devra donc permettre aux autorités municipales de se doter de véritables outils, comme elles l'avaient fait en 2008 pour le secteur Peel-Wellington. Sauf que cette fois, les outils doivent servir les résidants et résidentes et donc, ils doivent favoriser le logement social, notamment en réservant immédiatement les terrains nécessaires à son développement.