

# Mémoire

---

Présenté par le  
**Regroupement Information Logement**

À l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM)

Dans le cadre de la consultation publique sur le

**PROJET IMMOBILIER  
2175, SAINT-PATRICK**

Montréal, Mai 2017



## REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT

1945, rue Mullins, bureau 110  
Montréal QC H3K 1N9

T 514.932.7742 / F 514.932.0148  
infolog@rilsocam.org / [www.rilsocam.org](http://www.rilsocam.org)

## Table des matières

1. Le Regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles .....	2
2. Notre intérêt sur le projet situé au 2175 Saint-Patrick .....	3
3. La situation du logement à Pointe-Saint-Charles .....	3
Perte de logements locatifs .....	4
La stratégie d'inclusion : outil de développement communautaire.....	4
4. Nos opinions sur le projet.....	5
5. Nos préoccupations .....	12
6. Nos recommandations .....	14
7. Remerciements .....	15

## 1. Le Regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles

Le Regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles (RIL) - comité de logement de Pointe-Saint-Charles - est un organisme à but non lucratif dont la mission, depuis plus de 35 ans, est de susciter la prise en charge par les citoyennes et citoyens du quartier de leurs conditions de vie et de logement. Notre organisme travaille à la promotion du logement social et communautaire œuvrant activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier.

Au fil des ans, le RIL a développé une expertise en aménagement urbain, en faisant le développement et la promotion du logement social et communautaire à l'aide d'un partenariat avec le groupe de ressource technique (GRT) Bâtir son quartier. Ainsi, 85 % des logements communautaires du quartier résultent de ce partenariat.

Aujourd'hui, le RIL préconise quatre axes d'activités :

- 1) **Projet Saint-Charles** regroupent les requérantes et requérants du quartier en attente d'un logement social ou communautaire. Les activités réalisées dans le cadre du Projet Saint-Charles (ateliers, assemblées citoyennes, etc.) favorisent la prise en charge des gens du quartier de leurs conditions de vie et de logement. Actuellement, Projet Saint-Charles regroupe plus de 600 ménages requérants des logements communautaires à Pointe-Saint-Charles. Le Projet Saint-Charles fait également la promotion du logement social et œuvre activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier.
- 2) **Défense collective des droits** favorise l'accès à l'information et aux conseils nécessaires à la défense des droits des locataires, offre un service d'écoute et de références, maintient et consolide le service de soutien à la location auprès des coopératives et des OBNL d'habitations du quartier.
- 3) **Promotion et développement du logement communautaire**, travail qui vise au développement de nouveaux logements sociaux dans le quartier, à l'amélioration du programme AccèsLogis et au maintien du parc de logements sociaux existants.
- 4) **Luttes sociales**, pour intervenir sur les divers facteurs qui viennent influencer la qualité de vie des citoyens. De fait, des coupures de services et/ou des hausses de tarifs vont jouer sur le budget pour le logement.

Nous participons activement à la vie associative du quartier. Nous sommes membre de la **Table de concertation Action-Gardien** où nous intégrons, entre autres, le Comité Planification, le Comité Territoire et le Comité de travail sur l'habitation. Nous siégeons au conseil d'administration de **Bâtir son Quartier**, un partenaire privilégié dans le développement du logement social et communautaire. Finalement, du **FRAPRU**, front d'action populaire en réaménagement urbain, un regroupement national pour le droit au logement.

## **2. Notre intérêt sur le projet situé au 2175 Saint-Patrick**

La population et les organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles sont reconnus pour s'intéresser de très près au développement du quartier. Aujourd'hui, dans le cadre des consultations publiques sur le Projet Immobilier 2175, Saint-Patrick, le RIL répond à l'appel des consultations publiques organisées par l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM).

Ce projet résidentiel mixte présenté à l'OCPM est le résultat d'un travail de longue haleine. C'est le fruit de multiples discussions et de diverses collaborations avec des citoyens et citoyennes du quartier et avec ses groupes communautaires. Voilà pourquoi, ce projet intègre plusieurs demandes du quartier. D'une part, il contribue à l'augmentation du parc du logement social et communautaire, un besoin inquiétant dans le quartier. D'autre part, le pôle communautaire aide au développement d'un milieu de vie complet et assure la pérennité des groupes du quartier menacés d'éviction. Finalement, par son emplacement stratégique, rue Island entre Saint-Patrick et le canal de Lachine, ce projet permet la mise en valeur d'une rue qui fait le lien entre le canal et le quartier en facilitant l'appropriation citoyenne du secteur.

Ce mémoire répond à plusieurs objectifs. Nous avons analysés les effets du projet sur l'ensemble du quartier. Nous nous intéressons au volet du logement communautaire et au pôle communautaire. Ainsi, une première partie rappelle la situation de Pointe-Saint-Charles, ses besoins en logements communautaires et aussi ses besoins en locaux communautaires. Finalement, ce mémoire soulève les points forts du projet en trois parties : nos opinions, nos préoccupations et nos recommandations.

Il faut noter que nous nous attarderons principalement au volet logement social du projet, car cela est au cœur de la mission de notre organisme. Toutefois, le pôle communautaire du projet 2175 Saint-Patrick est un enjeu majeur pour nous en tant que membres de la Maison Saint-Charles. La Maison Saint-Charles occupe, depuis 15 ans, des locaux excédentaires de l'école primaire Charles-Lemoyne. Elle regroupe 8 organismes communautaires autonomes et d'économie sociale, et constitue un milieu de vie essentiel du quartier. Nous avons été avertis en 2014 du plan de rationalisation des bâtiments excédentaires de la Commission scolaire de Montréal, qui inclut des reprises de locaux et des hausses de loyers. Nous avons travaillé sur divers scénarios de relocalisation. À Pointe-Saint-Charles, les locaux accessibles sont rares et le 2175 Saint-Patrick est devenu à ce jour notre seule option viable.

## **3. La situation du logement à Pointe-Saint-Charles**

Depuis plusieurs années, le RIL travaille à l'analyse de la situation du logement à Pointe-Saint-Charles. En 2013, en partenariat avec la Table de concertation du quartier, nous avons publié les premiers résultats de notre étude qui ont permis d'identifier les différents enjeux autour du thème de l'habitation dans le quartier. Les constats effectués viennent confirmer divers diagnostics portés à l'échelle métropolitaine, mais soulèvent également des préoccupations locales auxquelles le quartier doit s'attarder.

## Perte de logements locatifs

La transformation du marché locatif montréalais a été largement analysée. Elle représente plus de 60 % du parc de logements de l'agglomération de Montréal. Même si le taux d'occupation a retrouvé un certain équilibre, les nouvelles constructions en location privés sont très peu nombreuses et les transformations de plex en copropriétés ou en maisons unifamiliales soustraient des unités de l'offre locative. Dans ce contexte, le Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal (SDA) <sup>1</sup> souligne que « les logements sociaux et communautaires constituent un outil indéniab, non seulement pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale, mais aussi pour contribuer, par la construction et la rénovation, à l'amélioration des quartiers ».

À Pointe-Saint-Charles, l'analyse des permis de construction émis entre 2000 et 2010 dans le quartier montre que, durant cette période, il s'est construit 52 logements locatifs privés et 97 logements communautaires, pendant que s'ajoutaient au marché 652 copropriétés (condos) et 10 résidences unifamiliales (tableau 1).

<b>Bilan du logement 2000 - 2010</b>					
	Locatif privé	Communautaire	Condo	Unifamiliale	TOTAL
<b>Nombre</b>	- 64	97	652	10	695
<b>%</b>	- 10 %	15 %	94 %	1 %	
	5 %			95 %	
<b>TOTAL</b>		<b>Locatif</b>	<b>Propriété privée</b>		

Tableau 1 : Bilan 2000-2010. Étude sur l'habitation RIL-Action-Gardien

Ces chiffres occultent une partie de la réalité : en s'attardant aux permis de transformation et de démolition émis durant cette période, il est possible d'établir une perte brute de 116 logements locatifs. Loin de s'arrêter, la perte des logements locatifs montre une tendance à une forte croissance. Dans une étude plus récente réalisée dans le secteur sud-est du quartier (2011 - 2016) nous avons repéré la perte de 124 logements.

Cela signifie que **le bilan du marché locatif pour la dernière décennie est en fait négatif**. Il faut souligner que, entre 2000 et 2010, le marché locatif a retrouvé un certain équilibre notamment grâce à **la production de logements communautaires**.

### La stratégie d'inclusion : outil de développement communautaire

Le RIL appuie la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Cet outil est devenu incontournable au développement du logement communautaire. Par contre, nos demandes revendiquent une

<sup>1</sup> Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal, page 32.  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ\\_URBAINS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401\\_CHA\\_P2\\_2.1.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401_CHA_P2_2.1.PDF)

bonification de la stratégie proposée par la Ville de Montréal et par l'arrondissement Sud-Ouest afin de mieux respecter les caractéristiques et les besoins du quartier. C'est pourquoi le RIL demande, pour l'ensemble du quartier, un minimum **de 25 % d'inclusion** sur site. Parallèlement, nous adhérons à la position de la Table de concertation communautaire du quartier (Action-Gardien) qui revendique **40 % d'inclusion** afin de protéger le pourcentage historique de logements sociaux et communautaires dans le parc résidentiel du quartier.

Depuis 2005, année d'entrée en vigueur de la stratégie d'inclusion, les seules unités communautaires construites dans le quartier sont en lien avec l'implantation de grands projets immobiliers. Ce bilan montre aussi qu'il n'a pas eu de logements communautaires construits hors de l'inclusion. Voilà pourquoi la stratégie est devenue une alternative incontournable. Voici le résultat du bilan que nous avons réalisé en 2016 :

#### **172 logements construits avec inclusion** (15 % projet NORDELEC)

---

- Décontamination du terrain;
- 115 unités construites en OBNL pour personnes âgées (Cité des Bâisseurs)
- 57 unités en Coopérative (Chalutier Phase I et Phase II)
- 375 000 \$ Contribution financière

#### **207 logements prévus avec l'inclusion** (25 % projet des anciens terrains du CN)

---

- Décontamination du site
- 207 de logements sociaux (coopérative et OBNL)
- legs du Bâtiment 7 + 1 million \$

Bref, le projet proposé sur le site du 2175, Saint-Patrick répond bien à nos demandes, car dans sa version actuelle, il prévoit 28 % de logements communautaires. Il est important de signaler qu'en pôle communautaire cela totalise 33 % de la superficie construite. Il s'agit des gains jamais obtenus auparavant dans le quartier (le projet du CN compte 25 % d'inclusion).

## **4. Nos opinions sur le projet**

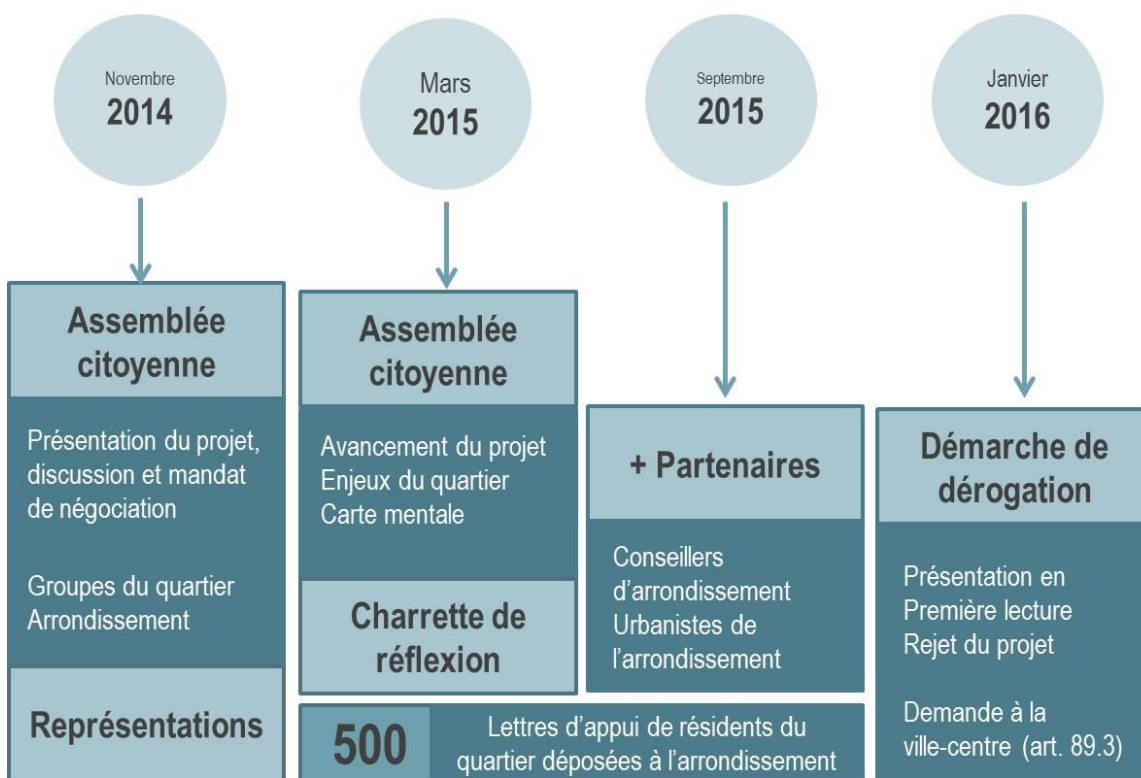
D'entrée de jeu, nous soulignons notre appui au projet, ainsi qu'à la démarche de consultation publique dans laquelle il s'inscrit. Nous considérons que les enjeux actuels du quartier nécessitent des gestes clairs permettant la construction de logements communautaires tout en respectant la vision sur l'avenir du quartier.

Quant au projet lui-même, nous croyons qu'il offre une solution à certaines préoccupations et certains besoins du quartier. À cet égard, nous collaborons, depuis 2014, à améliorer le projet à partir des rencontres avec des groupes et des citoyennes et citoyens du quartier. La figure 1 est une récapitulation non exhaustive de nos démarches participatives.

## Démarche avec les citoyennes et citoyens du quartier :

**Novembre 2014**, lors d'une assemblée citoyenne<sup>2</sup>, nous avons présenté une version préliminaire du projet et les enjeux du contexte. Par ailleurs, nous avons exposé clairement les questionnements d'autres groupes du quartier concernant l'opposition à la construction de nouveaux condos, à la privatisation du canal de Lachine, les nuisances de la rue Saint-Patrick et à l'accessibilité au canal. En général, les commentaires ont soulevé les points suivants :

- le problème n'est pas la construction de condos, mais plutôt l'absence de construction de logements sociaux et communautaires,
- l'accès au canal est garanti par la piétonisation et le bon aménagement de la rue Island,
- on veut rester dans le quartier, il nous faut plus de logements sociaux,
- on doit travailler tous ensemble pour la relocalisation du RIL, nous avons besoin des services de notre comité logement.



**Figure 1** : Survol sur la démarche participative. Riwilis, ACFAS 2016 Participation citoyenne dans les grands projets urbains.

<sup>2</sup> Assemblée citoyenne tenue le 26 novembre 2014 à la Maison Saint-Charles avec la participation de 78 citoyennes et citoyens du quartier.

Les questions posées par les citoyens visaient à mieux comprendre le pourcentage et le nombre des logements communautaires du projet. Le temps de réalisation est ressorti plusieurs fois. La discussion portait sur les moyens de réduire ce temps que nous avons estimé à quatre ans. Les participants montraient aussi leur préoccupation pour l'avenir des groupes communautaires de la Maison Saint-Charles évincés par la CSDM, dont le RIL fait partie. Finalement, les citoyennes et citoyens ont appuyé le projet et nous ont donné le mandat de continuer les démarches afin de faire avancer un projet considéré majeur pour le quartier.

**Mars 2015** nous avons participé à la charrette organisée par l'arrondissement sur le nord du quartier. Pour y amener la vision des citoyennes et citoyens du quartier, nous avons animé une discussion sur les enjeux du nord du quartier<sup>3</sup>. Par exemple, les artères commerciales, les voies ferrées, les parcs, les services, les logements, les terrains vacants, etc. Puis, nous avons réalisé un sondage pour connaître leur perception concernant les secteurs plus ou moins intéressants pour habiter. À l'aide d'une carte mentale (voir figure 2) «MON QUARTIER, MON LOGEMENT» nous avons demandé de signaler les secteurs bons pour y habiter (ici je veux, en vert) et les secteurs pas bons pour y habiter (ici je ne veux pas, en rouge).

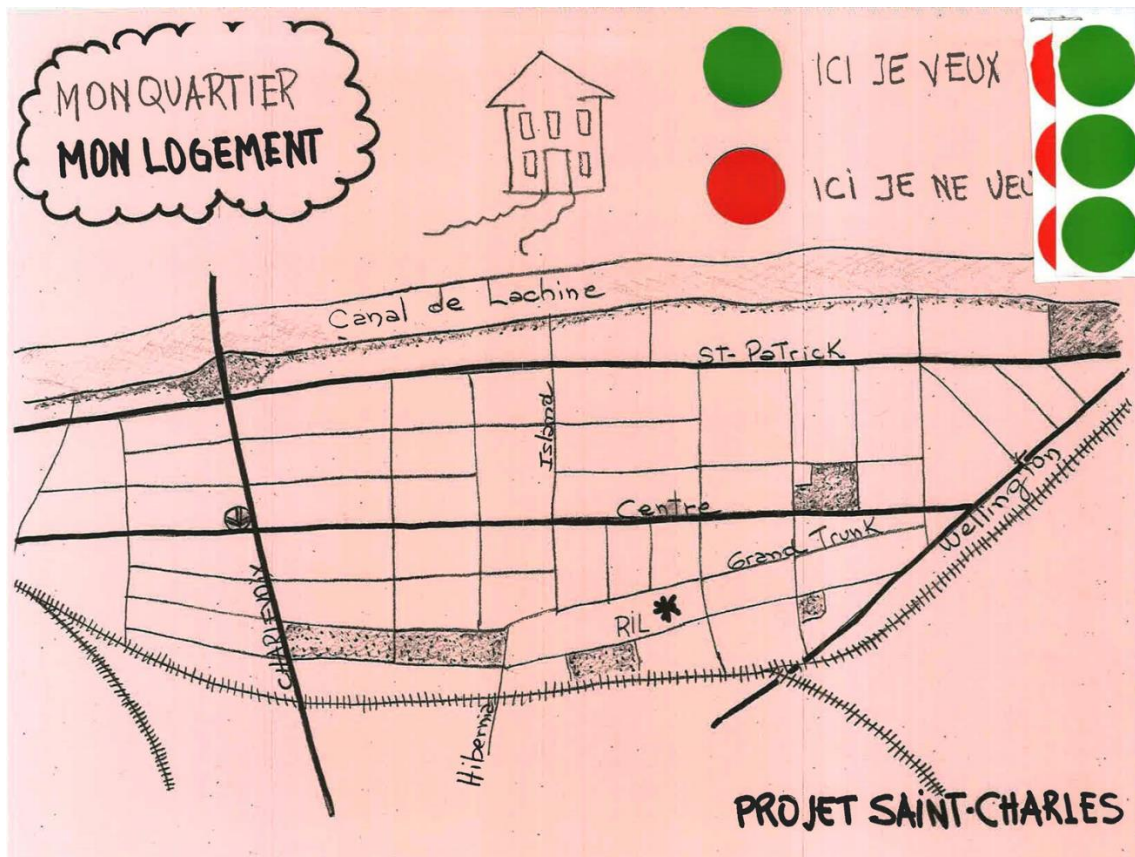


Figure 2 : Carte mentale réalisée lors d'une Assemblée citoyenne. RIL, février 2015.

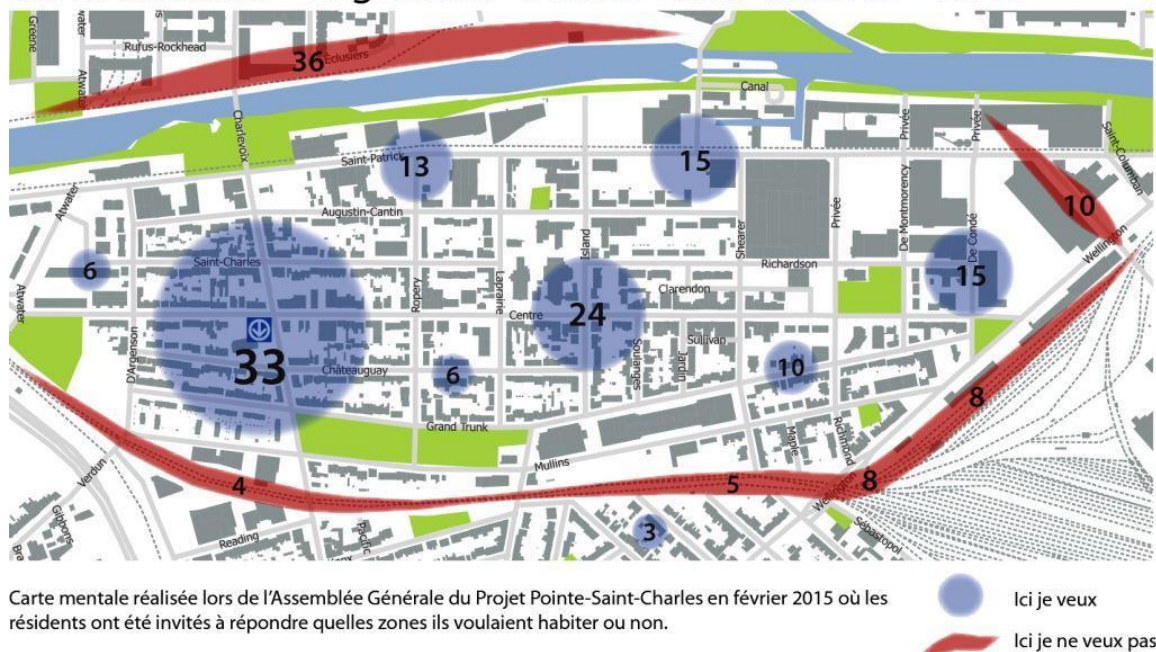
<sup>3</sup> Assemblée citoyenne tenue le 24 février 2015 à la Maison Saint-Charles avec la participation de 66 personnes.



Plus de 50 personnes ont répondu. Les résultats (voir figure 3) sont très intéressants, car ils montrent d'une part, l'attachement au quartier : 36 mentions ont signalé qu'ils ne voulaient pas quitter le quartier.

Entre mars et septembre 2015, nous avons déposé à l'arrondissement 500 lettres d'appui des citoyennes et citoyens du quartier. Pour cela, nous avons rencontré en personne des résidents du quartier, nous leur avons expliqué le projet et les enjeux pour le quartier. Nous avons aussi répondu aux questions et nous avons pu constater l'enthousiasme autour de la possibilité de construire des logements communautaires au bord du canal de Lachine, un site considéré exclusivement pour les plus riches.

### Carte mentale – Logement - Pointe-Saint-Charles – 2015



**Figure 3 :** Résultats de la carte mentale – RIL février 2015

**Mai 2016**, l'assemblée citoyenne<sup>4</sup> organisée avait comme objectif de faire une mise à jour sur l'avancement du projet, mais aussi de diffuser la démarche participative de l'OCPM. Nous avons préparé un quiz afin de mieux expliquer ces informations. La figure 4 montre quelques exemples des questionnaires présentés. Les citoyennes et les citoyens présents ont participé activement du questionnaire.

**Avril 2017**, nous avons tenu la dernière assemblée citoyenne<sup>5</sup> (figure 5) qui avait été organisée avant de connaître les dates de la consultation publique sur le 2175 Saint-Patrick. Toutefois, nous

<sup>4</sup> Tenue le 3 mai 2016. Les 85 personnes présentes ont participé d'un QUIZ afin de faire connaître le projet situé au 2175 Saint-Patrick ainsi que la démarche des consultations publiques organisées par l'OCPM.

<sup>5</sup> Tenue le 24 avril 2017 à la Maison Saint-Charles. Plus que 80 résidentes et résidents du quartier se sont présentés.

avons profité pour faire un rappel du projet ainsi que les dates de la consultation publiées sur la page web de l'OCPM.

## QUIZ

## QUESTION 2

### 2175 Saint-Patrick

Le projet du 2175 Saint-Patrick est situé entre quelles rues ?

Island et de Laprairie	<input type="checkbox"/>
Ropery et Charlevoix	<input type="checkbox"/>
De Conde et de Montmorency	<input type="checkbox"/>



## QUIZ

## QUESTION 3

### 2175 Saint-Patrick

Combien de logements sociaux sont prévus dans le projet présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal OCPM?

Entre 50 et 60	<input type="checkbox"/>
Entre 60 et 70	<input type="checkbox"/>
Entre 70 et 80	<input type="checkbox"/>



## QUIZ

## QUESTION 6

### 2175 Saint-Patrick

Comment peut-on participer aux Assemblées de consultation que l'OCPM va tenir concernant le 2175 Saint-Patrick?

Présentation orale	<input type="checkbox"/>
Présentation écrite	<input type="checkbox"/>
Les deux	<input type="checkbox"/>



Tout le monde est invité à participer et à s'exprimer sur :



Figure 4 : Exemples du QUIZ présenté lors de l'AG tenue le 3 mai 2016



Figure 5 : Assemblée citoyenne tenue le 24 avril 2017

### **Démarches avec les fonctionnaires et représentations avec les décideurs locaux**

Entre octobre 2014 et janvier 2016, nous avons assisté aux séances de l'arrondissement afin d'exprimer les besoins en logement social et communautaire du quartier et la précarité des organismes de la Maison Saint-Charles menacés d'éviction. Accompagnés des citoyennes et citoyens du quartier, nous avons manifesté notre appui au projet sur le site du 2175 Saint- Patrick, car il apportait des solutions aux problèmes présentés. Il a toujours été difficile de comprendre la fermeture des conseillers, notamment car il s'agit du dernier terrain vacant dans ce secteur.

La première présentation des plans à la Direction de l'aménagement, de l'urbanisme et du patrimoine (DAUP) de l'arrondissement Sud-Ouest a été envoyée en octobre 2014. Le dépôt du document de présentation du projet pour le CCU a été réalisé le 10 février 2015. Voici les faits saillants de cette démarche :

<b>20 mars 2015</b>	Rencontre RIL et GRT avec Mme Sophie Thiébaud concernant la fin de non-recevoir du projet par les élus majoritaires de Projet Montréal
<b>27 mars 2015</b>	Lettre d'appui de l'arrondissement, signée par le maire d'arrondissement, pour le projet.
<b>Mai 2015</b>	Rencontre RIL, GRT et promoteur avec la DAUP
<b>15 juin 2015</b>	Rencontre de suivi du promoteur avec la DAUP, RIL et GRT
<b>29 juin 2015</b>	Envoi à l'arrondissement des nouveaux plans
<b>30 juin 2015</b>	Rencontre de suivi du promoteur avec la DAUP, RIL et GRT
<b>10 août 2015</b>	Envoi des documents à la DAUP pour le CCU
<b>13 août 2015</b>	Envoi du projet de règlement de PPCMOI par la DAUP à l'architecte et au GRT pour révision
<b>18 août 2015</b>	Retrait du projet de l'ODJ du CCU. Les élus de Projet Montréal ne sont pas favorables au projet et souhaite attendre que soit présenté leurs orientations de développement du nord de Pointe-St-Charles au début du mois de septembre
<b>8 septembre 2015</b>	Présentation par l'architecte et le GRT aux membres du CCU
<b>9 septembre 2015</b>	Présentation par Projet Montréal (dont M. Luc Ferrandez) aux membres de la Maison St-Charles et d'Action-Gardien d'une proposition alternative pour le site du 2175 St-Patrick. Projet Montréal propose le maintien de l'immeuble sis au 2175 St-Patrick et la construction de barre perpendiculaire à St-Patrick. De plus, M. Ferrandez dit qu'il écoute les groupes communautaires qui tiennent au projet compte tenu des gains en matière d'inclusion et des espaces non résidentiels communautaires. Projet Montréal ne fera pas tomber le projet
<b>8 octobre 2015</b>	Envoi des documents pour le CCU du 13 octobre 2015
<b>29 octobre 2015</b>	Rencontre avec les élus de Projet Montréal, DAUP, le promoteur, l'architecte, RIL et GRT. Le promoteur explique les raisons financières, architecturales et techniques quant à l'impossibilité pour ce dernier de changer son projet de façon significative

<b>Novembre 2015</b>	Le promoteur fait la démonstration tant architecturale que financière à la DAUP et aux élus de Projet Montréal que les demandes des élus ne sont pas réalisables sur le site du 2175 St-Patrick. Ce dernier fournit les études environnementales, les estimations de décontamination, des esquisses, ainsi que des budgets pro forma afin d'appuyer son argumentaire
<b>10 décembre 2015</b>	À la demande de la DAUP, le promoteur envoie des plans qui modifient le projet en ajoutant des ouvertures dans l'immeuble longeant le canal et une porte-cochère dans l'immeuble longeant la rue St-Patrick
<b>11 décembre 2015</b>	Rencontre de travail avec RIL, GRT et DAUP afin de finaliser le concept du projet
<b>15 décembre 2015</b>	Dernier envoi des plans à la DAUP intégrant les modifications demandées lors de la rencontre du 11 décembre. Au final, il y a 185 condos, 77 logements communautaires et 22 600 pi <sup>2</sup> d'espace non résidentiel
<b>8 janvier 2016</b>	Le projet de règlement (PPCMOI) est inscrit à l'ODJ (point 40.19) du CA du 12 janvier 2016
<b>12 janvier 2016</b>	Refus du projet en première lecture <sup>6</sup>

**Démarches avec les groupes du quartier :** nous avons amené les demandes des groupes du quartier (Table de concertation Action-Gardien) aux rencontres de négociation avec les promoteurs et avec l'arrondissement. Il faut signaler qu'il s'agit d'un site qui avait déjà connu d'autres projets<sup>7</sup> et Action-Gardien avait élaboré une série de demandes concernant à l'implantation de tout projet résidentiel. Ainsi, du départ, cette nouvelle étape du développement a su bénéficier de la connaissance des groupes concernant les besoins de la population et les demandes historiques du quartier.

<sup>6</sup> CA16 22 0046. Adoption du premier projet - Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser la construction de bâtiments résidentiels et mixtes sur le site délimité par le parc du canal de Lachine et les rues Saint-Patrick et Island, 2155 à 2175 rue Saint-Patrick (dossier 1156860010) :

**Considérant** les dérogations demandées à la réglementation touchant les usages, la hauteur et la densité;

**Considérant** la volumétrie et l'implantation présentées, qui n'offrent aucune ouverture significative du projet sur le canal ou sur le quartier;

**Considérant** que le projet propose d'ajouter jusqu'à 265 unités de logement supplémentaires sur un terrain aux abords du canal de Lachine, dont au moins 185 unités de condominium;

**Considérant** que ce projet constituerait un précédent supplémentaire quant à la résidentialisation à la pièce des abords du canal de Lachine et participerait donc à la diminution des espaces du nord de Pointe-Saint-Charles dédiés à l'emploi;

**Considérant** la voie de camionnage et de transit importante que représente la rue Saint-Patrick et son incidence sur la qualité de vie des unités résidentielles qui borderaient la voie.

Il est proposé par Sophie Thiébaud, Craig Sauvé

Appuyé par Alain Vaillancourt, Anne-Marie Sigouin

<sup>7</sup> Au printemps 2011, un projet de relocalisation des expropriés de Saint-Rémi incluant la modernisation de Formétal et la construction de 200 condos a été présenté dans le site du 2175 Saint-Patrick. En juin 2012, l'arrondissement avait adopté en première lecture du projet Formétal-Samcon : [Adoption d'un premier projet - Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment industriel et la construction d'un nouveau bâtiment respectant une hauteur maximale prescrite de 23 m et comportant des usages résidentiels, commerciaux et industriels sur le terrain situé au 2155 à 2175, rue Saint-Patrick (lots 1 380 524, 2 096 900, 1 380 723 et 2 096 901) (dossier 1124243009)]. À l'automne-hiver 2012, des études ont démontré qu'il serait trop compliqué et potentiellement dangereux de faire cohabiter l'entreprise Formetal avec des habitations. Par conséquent, les groupes ont dû travailler d'arrache-pied pour trouver une solution afin de conserver deux étages en emploi et compenser le départ de Formétal. Depuis le début 2013, la réalisation d'un projet socialement acceptable a été de multiples fois bloquée.

Entre 2014 et 2016, nous avons participé des rencontres thématiques du comité aménagement qui a analysé le projet et élaboré les recommandations à l'assemblée générale d'Action-Gardien. Voici une liste non exhaustive des demandes intégrés au projet actuel<sup>8</sup> :

- *Consolidation des accès aux berges et au quartier;*
  - La rue Island et le prolongement de la rue LaPrairie sont verdis et d'accès public. Il n'y a pas de passage de véhicule sur ces deux axes. L'entrée de garage sur Saint-Patrick libère l'accès piéton.
  - Arrimage de l'accès au canal de la rue La Prairie avec celui prévu dans le Myst.
  - Place civique aménagée au coin de la rue Island et l'entrée du canal de Lachine.
  
- *Favoriser l'appropriation des berges par les résidents*
  - Une attention particulière portée à l'implantation sur la rue Island (seule rue qui fait le lien avec le «centre et le sud du quartier»). Un retrait de la construction sur Island permet l'implantation terrasses et des espaces publics des afin de favoriser une utilisation collective des espaces, notamment dans le secteur du pôle communautaire;
  - Ajout d'une porte cochère pour faciliter l'accès à la cour intérieure via la rue Island;
  
- *Maintenir et consolider l'emploi*
  - Création d'un pôle communautaire situé au rez-de-chaussée et au deuxième étage, le long de Saint-Patrick, à l'angle de la rue Island. Ces espaces réservés à l'emploi (organismes communautaires et d'économie sociale) représentent plus de 21 000 p.c. et le maintien dans le quartier de plus de 60 emplois.
  
- *Maintenir la voie de camionnage sur Saint-Patrick*
  - Utilisation commerciale des rez-de-chaussée sur Saint-Patrick afin d'éviter des incompatibilités d'usages.

## 5. Nos préoccupations

Nos préoccupations sont axées sur deux enjeux majeurs pour l'avenir du quartier. Premièrement, la gentrification du quartier et notamment du canal de Lachine avec l'implantation de condos de luxes, une vague qui a commencé avec la transformation de la Redpath et Corticelle. Bien que la gentrification soit une tendance plus large que le quartier, ce secteur, par sa localisation, notamment la proximité au centre-ville et Griffintown, attire l'attention de promoteurs immobiliers. Cela a amené une transformation très rapide de la rue Saint-Patrick.

Nous ne sommes pas contre le développement et l'amélioration du quartier, mais nous considérons qu'il doit se réaliser en accord avec la population du quartier. Notre objectif est de soutenir un développement inclusif, pour l'ensemble des résidents incluant la population à faible et moyen revenu, en tenant compte de besoins en logement, en services, en espaces verts, etc.

Les figures 2 et 3 montrent la rapide transformation du secteur nord de Saint-Patrick. On observe la perte de l'activité commerciale/industrielle (en mauve et rouge) et l'arrivée des nouveaux projets résidentiels privés (en jaune et orange). La fermeture de Seracom (aujourd'hui Walter sur Atwater) et Carpet (Myst) ont laissé la place aux deux projets immobiliers sur le bord du canal qui

---

<sup>8</sup> Position adopté par Action-Gardien en octobre 2012 et mise à jour en 2015.

augmentent le sentiment de gentrification car ils n'ont pas de retombées positives pour les gens du quartier et ils renforcent la privatisation du canal.

Un autre aspect de la gentrification est la difficulté d'appropriation du canal de Lachine par la population à moyen et faible revenu du quartier. Il s'agit d'une exclusion symbolique où même les espaces publics sont perçus comme des espaces privés. Agir pour améliorer l'appropriation citoyenne du canal est une demande historique du quartier. Dans tous les travaux précédents, la rue Island joue un rôle majeur : elle marque une entrée au quartier et collabore à la création d'un lien entre le canal et le sud du quartier (rue Hibernia) en passant par le pôle institutionnel (bibliothèque, école, centre de loisir).



**Figure 6** : Carte d'activités 2011.

Source : Ville de Montréal. Élaboration et traitement d'image : RIL



**Figure 7** : Carte d'activités 2017.

Source : Ville de Montréal. Élaboration et traitement d'image : RIL

Bref, cet enjeu de gentrification implique la perte de la vocation emploi, l'implantation de condos de luxe trop chers pour la population à faible et moyen revenus, la privatisation des berges du canal de Lachine, etc. Cette transformation représente une menace au maintien des caractéristiques du

quartier. Voilà pourquoi, nous n'appuyons que des projets avec des retombées positives pour le quartier.

Deuxièmement, nos préoccupations portent sur la perte de logements sociaux et communautaires dans le parc résidentiel du quartier. Les nombreux logements sociaux et communautaires, notamment des coopératives d'habitation et des OBNL, ont toujours été l'une des caractéristiques marquantes du quartier. Dans notre étude sur l'habitation réalisée en 2013, on observe qu'entre 2000 et 2015, le pourcentage de logements sociaux et communautaires dans le parc de logements du quartier est tombé de 37 à 27 % (voir tableau 2). Cette tendance est très difficile à arrêter et nous avons besoin de déployer tous les outils disponibles pour y arriver. Appuyer la stratégie d'inclusion (bonifiée) ainsi que la création d'une réserve de terrains ne sont que des exemples.

Année	Nb. Logements communautaires	% stock de logements	% stock locatif
2000	2200	37	46
2010	2291	34	47
2015*	2642	27	51**

Tableau 2 : ÉVOLUTION DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE. Source Étude sur l'habitation, RIL – Action-Gardien 2013

\*Estimation à partir des projets annoncés ou en cours et sans modification du parc locatif actuel

\*\* Logement locatif deviendrait majoritairement communautaire

## 6. Nos recommandations

Le 2175 Saint-Patrick est le résultat de la réflexion des citoyennes et citoyens du quartier et des groupes. Voilà pourquoi ce projet intègre la vision et les besoins de l'ensemble des parties prenantes. Le RIL reconnaît sa portée et nous l'appuyons parce que :

- 1) il répond aux besoins en logement social et communautaire du quartier. Ce projet, permettra la construction de 78 nouveaux logements sociaux et communautaires aidant à améliorer l'accessibilité résidentielle, au maintien du parc social et communautaire, à l'offre de logements familiaux, etc.;
- 2) la création du pôle communautaire prêt du canal de Lachine garantit le maintien de l'emploi et la pérennité des groupes du quartier menacés d'expulsion. Ce pôle communautaire, par ses activités, aidera aussi à l'appropriation citoyenne du canal, notamment la population à faible et moyen revenu ;
- 3) l'inclusion d'une part significative de logements sociaux et communautaires ainsi que des locaux communautaires amènent des éléments pour contrer la gentrification ;
- 4) le logement communautaire est souvent la seule option de rester dans le quartier pour les familles avec enfants et les ménages à faible et moyen revenu. Ce projet aide à la rétention des familles, car **une vraie politique familiale et sociale, ça passe aussi par la protection et la construction de logements collectifs.**

## **7. Remerciements**

Nous tenons à remercier à l'OCPM pour l'organisation de la consultation publique. Nous apprécions cette occasion d'exprimer nos opinions et attentes par rapport à ce projet. La construction de 83 logements communautaires et le pôle communautaire pourrait aider l'avenir de ce secteur du quartier.

Nous remercions également les citoyennes et citoyens de Pointe-Saint-Charles qui ont participé aux activités autour du projet du 2175 Saint-Patrick. Leur appui constitue la base de notre lutte sociale!