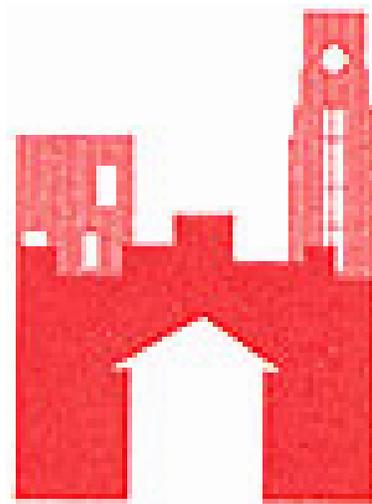


# MÉMOIRE

## **Pour un développement social du secteur Saint-Ferdinand, à Saint-Henri**



Déposé par le P.O.P.I.R-Comité logement  
à l'Office de consultation publique de Montréal

le 13 septembre 2021

## Présentation

Le P.O.P.I.R.-Comité logement est un organisme qui se consacre principalement au droit au logement et milite pour la défense des droits des locataires à Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard. Le P.O.P.I.R.-Comité logement intervient sur deux volets principaux.

Premièrement, nous travaillons avec les locataires à la défense individuelle de leurs droits. Nous offrons de l'information et de l'aide de première ligne au sujet des augmentations de loyer, des reprises de logement, de l'insalubrité, etc. Nous essayons de nous assurer que les locataires soient accompagnés dans la lutte quotidienne pour le droit au logement sur le marché privé. Deuxièmement, nous nous organisons pour la défense collective des droits, pour le logement social et contre la gentrification/l'embourgeoisement de nos quartiers.

## Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Saint-Henri : un quartier de locataires.....	5
3. Le secteur St-Ferdinand et la gentrification dans Saint-Henri.....	6
4. Pour un développement social et communautaire .....	8
Conclusion .....	10

## Introduction

L'Arrondissement du Sud-Ouest a entrepris une consultation en amont du redéveloppement du secteur St-Ferdinand. L'objectif énoncé par ce dernier est «l'élaboration de principes directeurs de développement et d'aménagement du secteur délimité par les rues Notre-Dame Ouest, Saint-Ferdinand, Saint-Ambroise et la voie ferrée du CN.»<sup>1</sup>

Ce mémoire présente notre vision du développement de ce secteur en commençant d'abord par un portrait de la situation du logement à Saint-Henri, puis de la gentrification en cours pour enfin expliquer que notre vision de l'aménagement urbain ne doit pas être porteur d'embourgeoisement et qu'il nous apparaît nécessaire que le développement du secteur Saint-Ferdinand soit entièrement axé sur le développement de nouveaux logements sociaux et d'espaces communautaires.

Pour finir, nous revendiquons la mise en place de certaines mesures politiques qui puissent répondre adéquatement aux besoins des mal-logé.e.s et des personnes vivant à faible et moyen revenus de Saint-Henri.

---

<sup>1</sup> [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P114/1-1\\_sommaire\\_decisionnel.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P114/1-1_sommaire_decisionnel.pdf)

## 1. Saint-Henri : un quartier de locataires

Saint-Henri a toujours été et reste un quartier majoritairement composé de locataires (71% selon le dernier recensement de Statistique Canada), malgré le fait que ces dernières années il ne se construit presque exclusivement que des condominiums. Par ailleurs, les locataires ont des revenus deux fois moins élevés que les propriétaires : 40 334 \$ contre 80 485 \$.

Notons également qu'en raison de la pandémie, en 2020-2021, plusieurs ménages locataires ont été confrontés à une baisse de revenus à la suite d'une perte d'emploi ainsi qu'à une précarité importante, en particulier pour les locataires prestataires d'aide sociale dont le montant n'a pas été indexé, alors que le coût de la vie a considérablement augmenté. S'alimenter, se soigner, circuler, s'offrir des loisirs et un logement sont ainsi des besoins essentiels que de trop nombreux ménages locataires peinent à combler.

Effectivement, les loyers médians augmentent continuellement, année après année, et il n'y a que très peu de logements disponibles en location. La situation est véritablement alarmante pour les locataires, avec une hausse de 21 % des loyers médians entre octobre 2020 et octobre 2021 dans les 4 quartiers de l'arrondissement Le Sud-Ouest et un taux d'inoccupation des logements privés de 2,7 %, d'après les dernières données de la SCHL (février 2021). Les loyers à Saint-Henri sont maintenant parmi les plus élevés à Montréal et ce sont les locataires qui subissent de lourdes conséquences : des centaines de locataires ont été et sont forcés de quitter leur quartier et leur milieu de vie à la suite d'une éviction ou une hausse abusive de loyer. Et le prix est encore plus lourd pour les ménages locataires à la recherche d'un logement et qui font l'objet de multiples discriminations en raison de leur origine ethnique, leur appartenance religieuse et/ou leur origine socio-culturelle. Notons également que la difficulté de trouver un logement est aussi très importante pour les locataires en situation d'itinérance ou vivant en maison d'hébergement.

De plus, on assiste maintenant depuis 10 ans à une forte effervescence immobilière à Saint-Henri qui se réalise au détriment du parc locatif financièrement abordable. À la multiplication des condominiums et la transformation du parc de logements en condos divisés et indivisés, de nombreux logements privés sont rachetés généralement par des compagnies immobilières (ex: Hillpark) qui chassent les locataires hors de leur logement par diverses manières (à noter que la pratique du harcèlement est très courante) sous prétexte de faire des travaux de rénovations et pouvoir ensuite les relouer deux à trois fois plus cher !

Selon les dernières données de recensement disponibles, on compterait à St-Henri 2440 ménages locataires mal-logés qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Parmi ces ménages, 1895 utilisent même plus de 50 % de leurs revenus pour payer seulement leur loyer. Et nous sommes porté.e.s à croire que la situation en 2021 a empiré.

## **2. Le secteur St-Ferdinand et la gentrification dans Saint-Henri**

Saint-Henri est un quartier anciennement ouvrier qui conserve encore aujourd'hui plusieurs éléments urbains qui témoignent de son histoire telle que la proximité de la voie de chemin de fer comme ; c'est le cas au secteur St-Ferdinand.

Néanmoins la composition ouvrière des résident.e.s tend à disparaître en raison de la gentrification produite par des investisseurs privés et les administrations publiques.

La gentrification se caractérise par l'arrivée de personnes à revenus élevés, l'installation de commerces de luxe, la hausse abusive de loyers, la disparition de services sociaux et la construction incessante de condominiums aux loyers élevés. Les conséquences de la

gentrification sont alarmantes et affectent profondément les résident.e.s à faibles revenus qui sont notamment des locataires, et qui subissent continuellement des évictions les forçant à quitter leur quartier dans lequel parfois ils et elles sont né.e.s. De plus, en raison de la pénurie de logements locatifs abordables et le manque de logements sociaux, de nombreux ménages locataires se retrouvent en situation d'itinérance visible ou cachée, c'est-à-dire en restant chez des proches ou des ami.e.s.

Or, cela fait plus de vingt ans que les membres du P.O.P.I.R-Comité logement et leurs alliés dénoncent la gentrification et les inégalités sociales qui en résultent mais se heurtent à l'indifférence et l'inaction politique. En effet, la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest ont une responsabilité majeure dans l'aménagement du territoire s'articulant dans une dynamique de gentrification tandis qu'elles prétendent, paradoxalement, mettre en place une stratégie de lutte à la pauvreté.

Ainsi, c'est avec consternation que nous constatons que les élu.e.s du Sud-Ouest privilégient depuis longtemps la stratégie d'inclusion de logements sociaux et "abordables" dans les grands projets de condominiums tels que l'Impérial (anciennement l'usine Impérial Tobacco) à Saint-Henri. Comme si c'est l'unique politique d'habitation envisageable et que la construction de nouveaux logements sociaux ne peut se réaliser que de cette manière ! Rappelons aussi par ailleurs que cette stratégie d'inclusion participe directement à la gentrification parce qu'elle suscite une augmentation des prix des terrains fonciers, donc une hausse des loyers et des évictions.

Plus récemment, la forte mobilisation des locataires du Sud-Ouest contre les évictions, soutenu.e.s par le P.O.P.I.R-Comité logement, à pousser les élu.e.s du Sud-Ouest à adopter en avril 2020 des mesures législatives visant à freiner les évictions réalisées par des propriétaires. Bien que ces mesures soient nécessaires - nous saluons par exemple la protection des maisons de chambre - et mériteraient d'être bonifiées<sup>2</sup> elles sont toutefois loin d'être suffisantes.

---

<sup>2</sup> <https://popir.org/non-aux-renovictions-participez-aux-consultations/>

### **3. Pour un développement social et communautaire**

Depuis 2011, le POPIR revendique 4 sites vacants situés dans le secteur St-Ferdinand pour y développer du logement social : le 1er site longe le chemin de fer entre le 311 et le 325 St-Ferdinand (lot 2975631), le 2e le site se trouve au nord de la rue Louis-Cyr, le 3e site se trouve à l'est de la rue Louis-Cyr et le 4e site au Sud de la rue Louis-Cyr. Parmi ces sites, la Ville a annoncé en 2020 son intérêt d'acheter le 1er en usant de son droit de préemption.

Nous réaffirmons ainsi la nécessité, notamment pour les locataires à faible et moyen-revenus, d'avoir accès à un logement durable et pas cher : un logement social. Un besoin qui est particulièrement impérieux pour les familles de deux enfants et plus en raison de la pénurie de logements.

Il faudrait plus de 500 logements sociaux à Saint-Henri pour combler les besoins des personnes mal-logées et sans-logis, si l'on prend en considération le nombre de personnes en attente d'un logement social d'après la liste de l'OMHM et nos listes. Rappelons que le logement social est un logement hors du marché privé et dont le loyer est véritablement abordable (les loyers subventionnés sont à 25% des revenus du ménage locataire). Dans le cas des coopératives, c'est aussi une manière d'exercer un contrôle sur les conditions de logement, par la concertation collective.

L'amélioration du quotidien des résident.e.s vivant dans le secteur St-Ferdinand repose ainsi en grande partie sur l'accès à un logement social mais aussi par la création d'espaces communautaires pouvant être utilisés par des résident.e.s de tout âge. Ces espaces serviront à briser l'isolement social, éventuellement offrir des activités de loisirs et faciliter l'organisation de diverses activités sociales (exemple : cuisines communautaires). On invite donc les élu.e.s politiques à s'inspirer des projets proposés par Cynthia Lam, Simon Cyr et Daphné Cyr dans le cadre du cours ARC6801-C "Ethiques

et pratiques du projet d'architecture" de la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal<sup>3</sup>.

Pour le développement social et communautaire du secteur Saint-Ferdinand, nous préconisons ainsi les mesures suivantes :

- **L'Arrondissement doit adopter un moratoire sur les condos.**

Chaque condos de plus qui est accepté et construit, affecte la vie de dizaines de locataires. Pourtant l'Arrondissement parle de l'importance de la mixité sociale dans l'aménagement de son territoire. Si les élu.e.s tiennent à ce principe, alors il faut construire exclusivement des logements sociaux. De cette façon les élu.e.s s'engagent réellement à réduire les inégalités sociales ainsi que le phénomène d'éviction conduisant tant de locataires à perdre leur milieu de vie.

- **L'Arrondissement doit prioriser le développement de logements sociaux et communautaires en exerçant notamment son droit de mise en réserve.**

Il est essentiel que les gouvernements provincial et fédéral investissent massivement dans les programmes de logement sociaux (non pas abordables). On rappelle par exemple que l'OBNL Libre'Elles pour femmes, créé à l'initiative du comité femmes du P.O.P.I.R - Comité logement, est en attente de financement depuis plus d'un an pour pouvoir sortir de terre au 4700 rue Saint-Ambroise. Or, pour construire de nouveaux logements sociaux ça prend d'avoir un terrain ou un bâtiment vacant. Néanmoins, il n'en reste que très peu disponibles et ils sont souvent convoités par des promoteurs immobiliers (exemple le site de l'ancienne usine "Canada Malting", situé au 5022 rue Saint-Ambroise dont nous demandons la mise en réserve avec le collectif A nous la Malting insérer note bas de page avec le site). En ce sens, il faut que l'Arrondissement mette rapidement en réserve des terrains et des bâtiments et que la Ville fasse un usage plus significatif de son droit de préemption (droit d'être la première acheteuse). Ces

---

<sup>3</sup> <https://www.architectureethique.com/copie-de-debats>

mesures permettent de freiner la spéculation immobilière en retirant les sites du marché privé et font preuve de soutien réel aux résident.e.s et aux projets communautaires vis à vis des investisseurs immobiliers.

## **Conclusion**

Il y a une urgence réelle à prendre action pour mettre fin à la croissance de la pauvreté et des inégalités sociales résultant de la spéculation foncière et de la gentrification qui s'y associe. Comme nous l'avons mentionné plus haut dans ce mémoire, la situation est critique pour les résident.e.s à faible et moyen revenus. Les personnes victimes de la gentrification se comptent par centaines et leurs histoires passent trop souvent sous silence.

Il faut agir au plus vite. Nous en appelons au courage des élu.e.s politiques de faire le choix d'un développement urbain à caractère social et non d'une privatisation de l'aménagement urbain. Saint-Henri a besoin d'un plus grand nombre de logements sociaux et d'espaces communautaires pour procurer à l'ensemble des résident.e.s des milieux de vie pérennes.