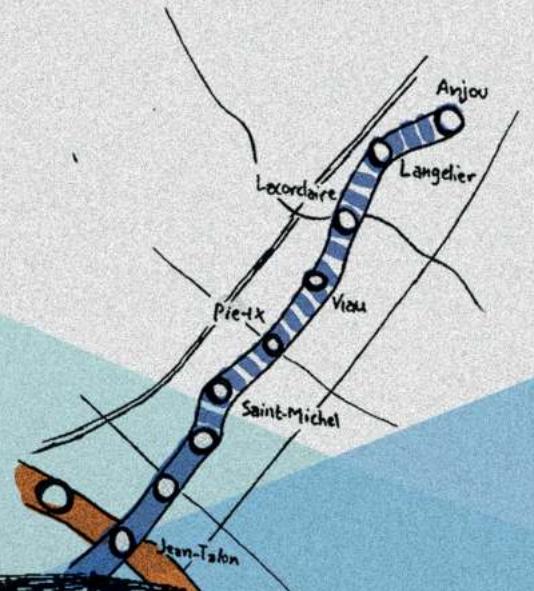


POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN
DE LA RUE JEAN-TALON EST,
AU PROFIT DES LOCATAIRES
ET DU LOGEMENT SOCIAL!



Action dignité
de Saint-Léonard

UN PETIT MOT SUR ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD

Action dignité de Saint-Léonard est un organisme sans but lucratif fondé en 1998. Il vise à améliorer les conditions de vie et de logements des locataires de Saint-Léonard et des environs. Il soutient les locataires dans la défense de leurs droits collectifs et individuels et favorise le développement de logements sociaux pour les ménages à faibles et modestes revenus. Il voit à l'organisation d'activités d'éducation populaire et de mobilisation. Avec les organismes alliés, Action dignité de Saint-Léonard prend position et agit sur des enjeux tels que l'habitation, l'aménagement urbain, la pauvreté, la discrimination et les droits sociaux.



RÉDACTION : Sarah Armstrong-Dugas, Sylvie Dalpé et Karina Montambeault

COLLECTE DES DONNÉES ET RECHERCHE: Sarah Armstrong-Dugas

CORRECTION DU TEXTE : Sylvie Dalpé, Karina Montambeault et Jacques Gagné

RÉVISION DU QUESTIONNAIRE : Marc-André Houle

PHOTOGRAPHIE : Sarah Armstrong-Dugas

ILLUSTRATION ET MISE EN PAGE : Céline Magontier

IMPRESSION : Repronet

REMERCIEMENTS

Un merci tout particulier à nos partenaires: Mouvement Fraternité Multi-Ethnique, Bureau Associatif pour la Diversité et la Réinsertion (B.A.D.R) et Bâtir son quartier.

Merci au Comité logement Ahuntsic-Cartierville pour son soutien tout au long du projet.

Nous remercions également l'ensemble des locataires qui ont participé à cette étude et qui ont accepté généreusement de témoigner de leur vécu.

Action dignité de Saint-Léonard tient à remercier la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour son soutien financier dans le cadre du Programme d'aide aux organismes communautaires en habitation (PAOC), volet « soutien aux projets ponctuels ».

INTRODUCTION	3
1. MISE EN CONTEXTE	4
1.1 DÉMARCHE	5
1.2 UN PEU D'HISTOIRE	5
1.3 LE CADRE BÂTI DE SAINT-LÉONARD	6
1.4 OCCUPATION DU SOL ET FONCTIONS	7
1.5 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DANS LA ZONE D'INTERVENTION	9
1.6 LES PROPRIÉTAIRES DES BÂTIMENTS DANS LA ZONE D'INTERVENTION	10
1.7 NOTRE ANALYSE DU PPU JEAN-TALON EST	11
2. PORTRAIT DES CONDITIONS DE VIE ET DE LOGEMENTS DES MÉNAGES LOCATAIRES	13
2.1 LA MÉTHODOLOGIE	13
2.2 ANALYSE DES DONNÉES RECUEILLIES AUPRÈS DES 100 MÉNAGES LOCATAIRES	13
2.2.1 DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES	13
2.2.2 OPINIONS DES LOCATAIRES SUR L'AMÉNAGEMENT DES QUATRE STATIONS DE MÉTRO	17
2.2.3 OPINIONS DES LOCATAIRES SUR LE LOGEMENT SOCIAL	18
3. IMPACTS À LONG TERME DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA RUE JEAN-TALON EST	19
4. REPÉRAGE DE TERRAINS OU DE LOTS AU POTENTIEL DE CONVERSION	20
4.1 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE SECTEUR DE JEAN-TALON EST ET PIE IX	21
4.2 CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT AYANT DU LOGEMENT SOCIAL ET DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES SUR L'AXE LACORDAIRE ET LA RUE JEAN-TALON EST.	22
4.3 LES TERRAINS SITUÉS DANS LE SECTEUR ENTRE LE BOULEVARD VIAU ET LA RUE JEAN-TALON EST	24
4.4 LA ZONE À L'INTÉRIEUR DE LA PLACE MICHELET	24
4.5 LE LOT DU 7225 RUE MICHELET	25
4.6 LES ÎLOTS INTÉRESSANTS PRÈS DE LA FUTURE STATION DE MÉTRO LANGELIER	26
CONCLUSION ET PROPOSITIONS	28
ANNEXE 1: CONCEPTS ET PHÉNOMÈNES	29
ANNEXE 2: QUESTIONNAIRE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE VIE DES LOCATAIRES AFFECTÉS PAR LE PPU JEAN-TALON EST.	31
ANNEXE 3: LISTE D'ACTIVITÉS D'ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD RELIÉES AU PROJET	35
BIBLIOGRAPHIE	37
MÉDIAGRAPHIE	40

INTRODUCTION

Par cette étude, Action dignité de Saint-Léonard, a voulu avoir un portrait plus précis des conditions de logement des locataires qui sont touchés par le réaménagement de la rue Jean-Talon Est prévu dans le Projet particulier d'urbanisme (PPU). Nous voulions évaluer leurs connaissances du logement social, les sensibiliser et les mobiliser pour que leurs intérêts soient pris en compte dans le développement de ce secteur. Il était également important pour nous d'avoir une meilleure connaissance du terrain et du cadre bâti pour pouvoir identifier concrètement les acteurs en présence et les sites les plus favorables au développement de logements sociaux.



FIGURE 1 : REPRÉSENTATION DU SECTEUR À L'ÉTUDE ET DES 4 NOUVELLES STATIONS DE MÉTRO¹



FIGURE 2 : ZONE D'AMÉNAGEMENT D'UNE STATION DE MÉTRO ENTRE PIE-IX ET JEAN-TALON EST



FIGURE 3 : ZONE D'AMÉNAGEMENT D'UNE STATION DE MÉTRO ENTRE VIAU ET JEAN-TALON

1. Source figure 1: Provencher_Roy. (mai 2021). Projet particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Arrondissement Saint-Léonard. [Capture d'écran], p.9



FIGURE 4 : ZONE D'AMÉNAGEMENT D'UNE STATION DE MÉTRO ENTRE LACORDAIRE ET JEAN-TALON EST



FIGURE 5 : ZONE D'AMÉNAGEMENT D'UNE STATION DE MÉTRO ENTRE LANGELIER ET JEAN-TALON EST

1. MISE EN CONTEXTE

Au cours des prochaines années, tout le secteur de la rue Jean-Talon Est, situé dans le prolongement futur de la ligne bleue de métro, subira d'importants projets de redéveloppement et de revitalisation urbaine. Ils entraîneront des répercussions importantes pour les locataires qui y habitent. Quatre nouvelles stations de métro entre les boulevards Pie IX et Langelier seront construites. Plusieurs transformations et mesures qui sont proposées dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est (PPU) et par la Société de Transport de Montréal (STM) risquent d'entraîner une gentrification du secteur avec les répercussions qui y sont liées: une hausse de taxes foncières des immeubles, une spéculation immobilière, une augmentation des loyers, des demandes d'évictions pour des réparations majeures, pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation du logement, des demandes de reprises de logement dans les immeubles où les logements sont encore à prix raisonnable.

À titre d'exemple, à l'été 2021, des locataires d'un immeuble de 22 logements, situés dans la zone du PPU, ont été victimes de rénovictions. Sous la pression du nouveau propriétaire, la majorité des locataires n'ont eu d'autres choix que de déménager et se reloger dans des logements beaucoup plus chers. Certains ont dû quitter l'arrondissement de Saint-Léonard faute de trouver un logement. En effet, la pénurie de logements qui sévit à Montréal atteint de plein fouet l'arrondissement de Saint-Léonard. La Société canadienne d'hypothèque et de logement recensait en 2021 un taux d'inoccupation jamais inégalé en 20 ans, soit de 0,0% pour les logements de 3 chambres à coucher, 0,2% pour ceux 2 chambres à coucher.

Selon une étude faite par le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) à partir des annonces sur la plate-forme Kijiji, le prix des loyers a augmenté de plus de 30 % dans l'arrondissement de Saint-Léonard au cours des cinq dernières années. On arrive à un prix de plus de 1580\$ pour un logement de 3 chambres à coucher. Plus de 2 000 ménages locataires résidant à Saint-Léonard sont inscrits sur la liste d'attente de l'Office Municipale d'Habitation (OMH) pour un HLM. Saint-Léonard est l'un des arrondissements de Montréal avec le moins de logements sociaux pour répondre aux besoins des personnes qui vivent avec peu de revenus. Il est donc important de les mobiliser pour le développement de projet de logements sociaux répondant à leurs besoins et pour que des mesures soient prises par l'arrondissement de Saint-Léonard afin d'éviter l'embourgeoisement de ce secteur.

1.1 DÉMARCHE

Après avoir étudié les données et les informations reliées au projet, plusieurs marches exploratoires ont été entreprises. Ces enquêtes de terrain ont permis de repérer les bâtiments intéressants ayant le potentiel d'être convertis en logement social. La plupart des bâtiments identifiés ont des fonctions mixtes et leur construction date de la fin des années 70.

Dans un premier temps, un document décrivant les profils des bâtiments qui seront touchés par le PPU a été conçu pour recueillir des données sur les immeubles et leurs propriétaires. Ce qui nous intéresse, ce sont les immeubles qui pourraient être convertis en projets de logements sociaux et communautaires ou qui pourraient abriter des locaux communautaires. Nous nous sommes servis de la littérature scientifique pour bien définir les concepts clés de cette étude: gentrification urbaine, spéculation immobilière, rentabilité du logement locatif, logements sociaux, etc.

Par la suite, nous avons élaboré un questionnaire pour les locataires qui sont et seront affectés par les aménagements de la rue Jean-Talon Est. Le porte-à-porte a débuté au printemps 2022 et s'est terminé à la fin de l'été. Il a permis, entre autres, de recueillir des données et des informations sur les problèmes rencontrés par les locataires dans leur logement ou dans leur relation avec leur propriétaire. Par après, nous avons analysé les données recueillies et les témoignages des locataires pour comprendre leurs besoins et identifier des stratégies de mobilisation.

Durant l'année 2022, Action dignité de Saint-Léonard a organisé plus de dix activités (voir annexe 3) pour faire connaître l'étude en cours et pour promouvoir le logement social. Chaque activité a servi à enrichir le projet, mais aussi à créer des liens entre notre organisme et des personnes vulnérables, des personnes seules, des familles, etc.

Deux comités ont été mis sur pied pour appuyer notre démarche: Le « Comité de suivi » a permis de voir au bon déroulement du projet et de le bonifier. Il était composé de représentants d'organismes partenaires. Le deuxième comité de travail était composé de personnes qui ont démontré un intérêt à s'impliquer pour le développement de logements sociaux dans l'arrondissement.

1.2 UN PEU D'HISTOIRE

Auparavant, la ville de Saint-Léonard était située en zone rurale et avait une population peu dense. C'est vers 1960 que la population augmente considérablement à la suite d'une vague d'immigration provenant de l'Italie. Cela a entraîné la construction d'habitations familiales et l'élaboration d'un vaste plan d'urbanisme. Le développement de la rue Jean-Talon E, sous sa forme actuelle, a duré durant 15 ans. La ville de Saint-Léonard deviendra officiellement un arrondissement de la ville de Montréal en 2002.

En 2016, selon Statistiques Canada, Saint-Léonard a une population de 78 305 citoyens. La population habitant le secteur du PPU représente 22,04% de l'arrondissement. La zone a connu une croissance rapide en 5 ans soit de 4,3% comparativement à 3,5% pour tout l'arrondissement. L'évolution de la population totale peut être expliquée par la densification de la rue Jean-Talon Est au fil des années. En 1981, l'une des premières tours d'habitation de Saint-Léonard a été construite sur cette rue. Cela a contribué à l'augmentation de la population dans ce secteur. Entre les années 1990 et 2010, la population baisse car plusieurs ménages, surtout composés de jeunes familles, décident de quitter la ville pour se loger en banlieue.

Le début de la gentrification de la rue Jean-Talon Est a commencé vers 2014 avec la construction de plusieurs immeubles à logements pour des ménages locataires mieux nantis. La venue de stations de métro et le réaménagement de ce secteur de l'arrondissement va certainement contribuer à augmenter le nombre de chantiers de construction dans la zone à l'étude. Son réaménagement aura probablement comme conséquence d'amener une population plus jeune sur le territoire.

En 2016, 79% des citoyens de l'arrondissement étaient nés à l'extérieur du Canada ou l'un de leurs parents était né à l'étranger (Statistique Canada, 2016). La majorité des immigrants proviennent des pays suivants : Italie, Algérie, Haïti, Maroc et Viet Nam.



FIGURE 6: VUE AÉRIENNE DE L'ÉVOLUTION DE SAINT-LÉONARD²

Un grand nombre de ces personnes ont besoin d'aide financière et utilisent des services d'aide comme des banques alimentaires, des programmes d'aide aux familles financés par le gouvernement provincial et fédéral.

1.3 LE CADRE BÂTI DE SAINT-LÉONARD

Le cadre bâti de Saint-Léonard est majoritairement de faible densité parce que les immeubles construits sont des triplex jumelés. Toutefois, les immeubles de la rue Jean-Talon Est ont des hauteurs variées. Selon les données de 2022 des évaluations foncières de Montréal, une grande portion de ces bâtiments possède en moyenne de trois à quatre étages.

Toutefois, depuis les années 2000, l'arrondissement a accueilli plusieurs constructions d'immeubles massifs où les bâtiments présentent une hauteur de 9 étages et plus sur la rue Jean-Talon Est. Le paysage urbain est donc marqué de repères importants puisque les bâtiments de grande envergure se trouvent à proximité d'intersections. Ceux-ci sont souvent des condominiums, des blocs appartements ou des commerces.



FIGURE 7, 8 ET 9 : TYPES DE DENSITÉS RETROUVÉES SUR LA RUE JEAN-TALON EST

2. Source figure 6: St-Jean, G. (2011). Repéré de <https://www.flickr.com>

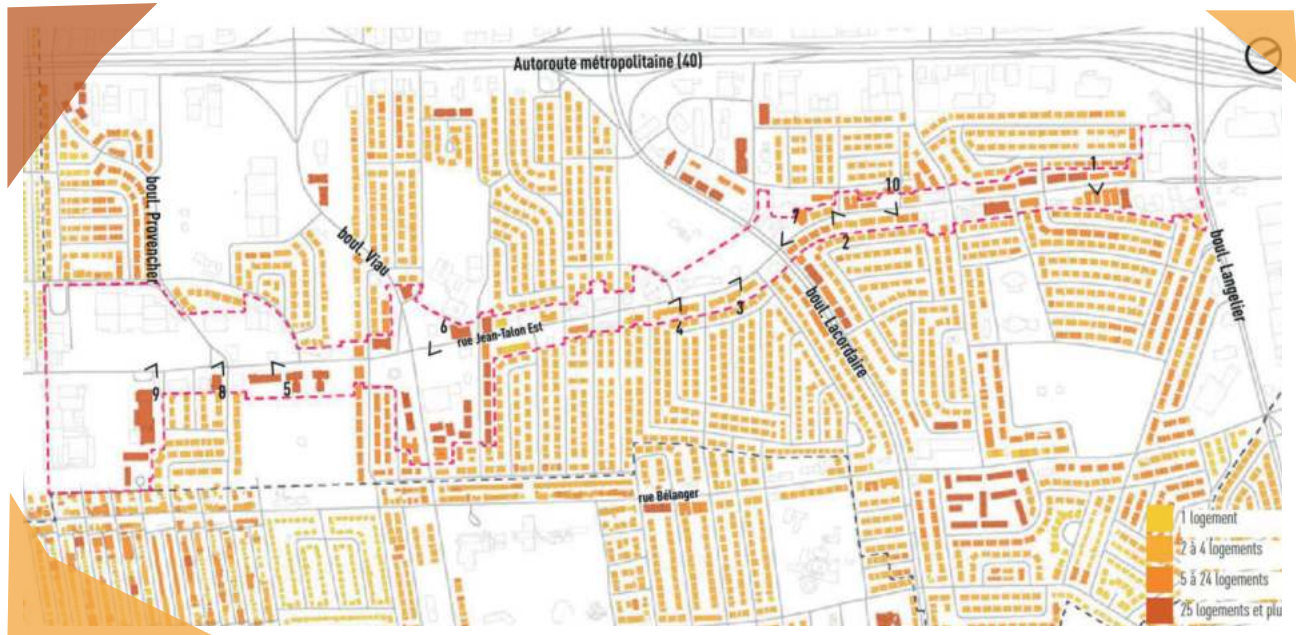


FIGURE 10 : LOCALISATION DES BÂTIMENTS À USAGE RÉSIDENTIEL³

Le règlement de zonage de Saint-Léonard permet la construction de bâtiments ayant une hauteur maximale de deux à six étages entre la délimitation ouest de l'arrondissement et le boulevard Lacordaire. Un maximum de six à huit étages est donc autorisé entre le boulevard Lacordaire et le boulevard Langelier.

D'ailleurs, le plan d'urbanisme interdit la construction d'un édifice ayant plus de quatorze étages. Cependant, depuis 2012, un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI, voir annexe 1) permet au conseil d'arrondissement d'autoriser, sous conditions, la construction d'immeubles plus hauts. Cela explique pourquoi les édifices les plus récents ont plus de 14 étages.

1.4 OCCUPATION DU SOL ET FONCTIONS

Les immeubles de Saint-Léonard ont majoritairement une fonction résidentielle jumelée à différents usages. La rue commerciale est en constante mutation, non seulement en raison du changement de densité de ces immeubles mais également en raison de la fonction mixte des bâtiments. Les immeubles ont généralement un rez-de-chaussée à vocation commerciale et les étages supérieurs ont un usage résidentiel. Dans certains cas, on retrouve un bureau au rez-de-chaussée.



FIGURE 11 : CENTRE COMMERCIAL PRÈS DU BOULEVARD PIE-IX

3- Source figure 10: Provencher_Roy. (mai 2021). Projet particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Arrondissement Saint-Léonard. [Capture d'écran], p.24

L'occupation commerciale de cette rue peut être divisée en trois grandes catégories : les centres commerciaux (1), les commerces en rangée (2) et les commerces de proximité (3) (voir représentation sur la carte « Occupation du sol : Fonctions du bâti dans le territoire d'intervention du PPU »).

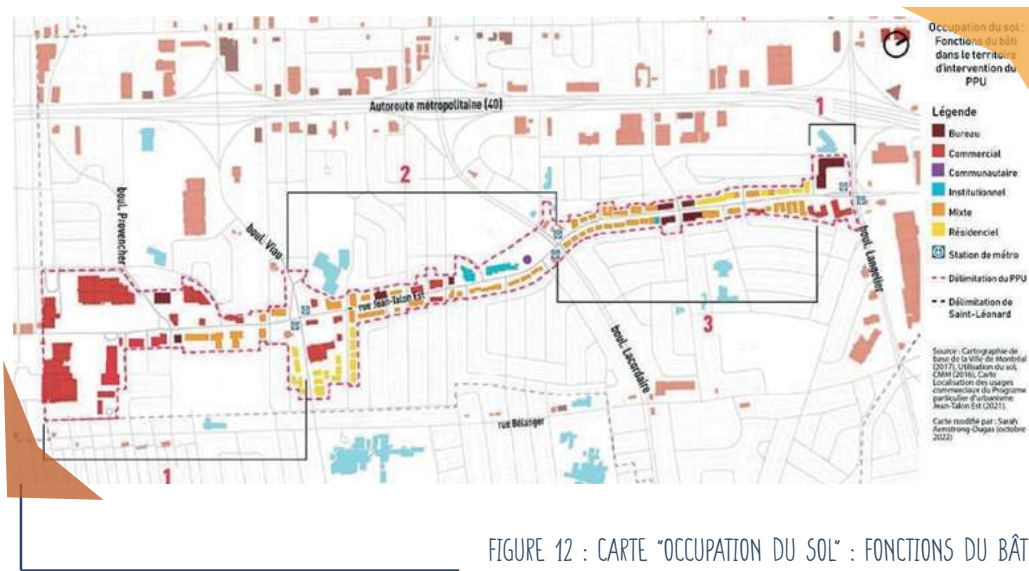


FIGURE 12 : CARTE "OCCUPATION DU SOL" : FONCTIONS DU BÂTI DANS LE TERRITOIRE D'INTERVENTION DU PPU

Il faut spécifier que les immeubles ayant des commerces en rangée (2) et de proximité (3) ont des fonctions mixtes. Les immeubles construits après 2010 sont majoritairement des condominiums, tandis que les immeubles construits avant les années 2000 sont des logements locatifs. D'ailleurs, lors d'une marche exploratoire du secteur, Action dignité de Saint-Léonard a remarqué que ce sont les types de commerces qui doivent fermer le plus souvent dans le quartier. Généralement, ce sont les petits commerces de proximité qui font faillite, à la suite de l'arrivée d'autres types de magasins.

Les institutions et services sont tous aménagés sur la rue Jean-Talon Est ou près de cette zone. Il s'agit d'écoles, d'un centre communautaire, de lieux de culte et de centres médicaux (hôpitaux ou centres spécialisés). Ce choix d'aménagement s'explique par le nombre important de personnes qui fréquentent l'artère secondaire, mais aussi par la grande accessibilité de la rue Jean-Talon Est. Plusieurs choix de transport en commun s'offrent aux usagers des transports publics sur les boulevards PIE-IX, Viau, Lacordaire et Langelier. L'autoroute 40 est accessible en quelques minutes.

Dans l'arrondissement de Saint-Léonard, il y a deux HLM et trois coopératives d'habitation pour un total de 584 logements sociaux. Cela correspond à moins de 1% du parc de logements locatifs (Portrait de l'habitation, Arrondissement de Saint-Léonard, mai 2018). Action dignité Saint-Léonard constate un écart énorme entre l'offre de logements sociaux et les besoins des familles. La revitalisation de la rue Jean-Talon Est constitue une opportunité pour accroître substantiellement l'offre de ce type de logements.



FIGURE 13 : EXEMPLE DE COMMERCES DE PROXIMITÉ AYANT FERMÉS CETTE ANNÉE

1.5 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DANS LA ZONE D'INTERVENTION

Tel que mentionné précédemment, Saint-Léonard a vu son territoire résidentiel se construire à partir des années 1960. Toutefois, la plupart des bâtiments qui se trouvent sur le territoire ciblé par le PPU Jean-Talon Est ont été construits entre 1960 et 1980 (Ville de Montréal, 2022). Il n'est pas rare de voir des bâtiments construits durant cette période en piètre état aujourd'hui, faute d'entretien adéquat. La rue est restée longtemps sans rénovation. C'est seulement en 2010 que l'arrondissement a autorisé plusieurs nouveaux projets immobiliers dans ce secteur. Depuis, quelques façades d'immeubles ont été rénovées.

Voici 6 figures représentant les typologies retrouvées sur la rue Jean-Talon Est à Saint-Léonard, ayant fonction « résidentielle » ou « mixte » (résidentiel et commercial) :



FIGURE 14 : TRIPLEX JUMELÉ

Année de construction : 1964

Adresse : 5372 - 5396 Rue Jean-Talon Est



FIGURE 16 : TOUR APPARTEMENTS
(EXEMPLE DE 13 ÉTAGES ET PLUS)

Année de construction : 2011

Adresse : 5045 - 5065 Rue Jean-Talon Est



FIGURE 15 : QUADRUPLEX JUMELÉ

Année de construction : 1976

Adresse : 6290 - 6294 & 6280 - 6284 Rue Jean-Talon Est



FIGURE 17 : TOUR APPARTEMENTS
(EXEMPLE DE 9 À 12 ÉTAGES)

Année de construction : 1969

Adresse : 7100 Boulevard Viau



FIGURE 18 : COPROPRIÉTÉ
(EXEMPLE DE 8-12 ÉTAGES)

Année de construction : 2016
Adresse : 4400 Rue Jean-Talon Est
(Le 22, une résidence du Groupe Maurice)



FIGURE 19 : COPROPRIÉTÉ
(EXEMPLE DE 5-8 ÉTAGES)

Année de construction : 2011
Adresse : 7190 Boulevard Provencher

1.6 LES PROPRIÉTAIRES DES BÂTIMENTS DANS LA ZONE D'INTERVENTION

Depuis les dix dernières années, l'achat d'immeubles sur la rue Jean-Talon Est représente un excellent investissement pour les propriétaires des immeubles et commerces de grande surface en raison de leur emplacement géographique. Autant les petits propriétaires (individus) que les grands propriétaires (personnes morales) profiteront du futur aménagement des quatre stations de métro et de la revitalisation de la rue pour rentabiliser leurs investissements, sans nécessairement tenir compte nécessairement des intérêts des locataires.

Nous avons répertorié 94 compagnies et propriétaires d'immeubles. Dans ce lot, 31 d'entre eux sont des personnes morales. Il y a de grands investisseurs immobiliers, tels que le Groupe Mach, Immobilier T.L.R. Inc., Inspire immobilier inc., First Capital, Investissements A. Arduini (1989) inc., Le Baron II inc., etc³. Par exemple, la compagnie First Capital possède 219 immeubles au Canada. Les immeubles à logements, appartenant à ces grands propriétaires diffèrent des propriétés à vocation commerciale. Citons, à titre d'exemple, les commerces de grande surface, les immeubles mixtes ayant un rez-de-chaussée commercial et des copropriétés aux étages supérieurs.



FIGURE 20 : PLACE VIAU⁵

4- Si vous êtes intéressé de connaître la liste complète des propriétaires de ce secteur, veuillez contacter notre organisme.

5- Source figure 20: First Capital REIT. (2022). Récupéré de <https://fcr.ca>



FIGURE 21 : CITTÀ MONTRÉAL⁶

Au cours des dernières années, Saint-Léonard a vu beaucoup de projets immobiliers développés par le Groupe Mach et par la compagnie First Capital. Le Groupe Mach et ses sociétés affiliées détiennent plus de 24 millions de pieds carrés de propriétés. Ils sont les propriétaires de la tour de la Bourse de Montréal, de la tour CIBC, de l'édifice Sun Life, de la tour de Radio-Canada. À Saint-Léonard, ils possèdent Città Montréal situé dans le secteur de la rue Robert. Ce projet immobilier à vocation mixte comporte, dans le même ensemble, onze édifices rassemblant des condominiums, des appartements locatifs, des logements coopératifs et des espaces commerciaux. Ajoutons qu'ils possèdent les

immeubles de la Maison du sport et du loisir, le Carrefour Langelier, le Faubourg Lacordaire commercial et le Toyota Gravel métropolitain ainsi que les stationnements. À Saint-Léonard, First Capital est le propriétaire de la Place Michelet, de la Place Provencher et de la Place Viau.

1.7 NOTRE ANALYSE DU PPU JEAN-TALON EST

Avant tout, il faut souligner que le PPU favorise le développement durable à Saint-Léonard. En effet, les îlots de chaleur de ce secteur sont nombreux et deviennent un réel problème en été. En ce sens, la revitalisation de la rue s'avère positive avec la plantation d'arbres. Cependant, le développement d'unités de logements sociaux, de locaux communautaires ne sont pas priorisés dans ce PPU. Le plan d'action du PPU évoque uniquement le Règlement pour une métropole mixte voté par la ville de Montréal, lequel prévoit qu'il est nécessaire d'offrir une diversité de types de logements dans les projets de redéveloppement. (Ville de Montréal, 2021, p.76), et que ce celui-ci sera appliqué dans le PPCMOI (voir annexe 1).

Lorsqu'il est question de la description de l'aménagement détaillé des différents secteurs de la rue Jean-Talon Est, il semble que seulement les lots près de futures stations sur le boulevard Viau, ainsi qu'une zone commerciale entre le boulevard Langelier et la rue Jean-Talon Est aient le potentiel, d'être requalifié. Concrètement, cela signifie que le type de zonage pourrait être changé. Plus précisément, le type de redéveloppement mixte est défini comme commercial et résidentiel. Néanmoins, on ne précise pas s'il y aura des logements sociaux ou des locaux communautaires.



FIGURE 22: PRÉCISIONS DES AMÉNAGEMENTS PRÈS DU BOULEVARD VIAU⁶

6- Source figure 21: Groupe MACH inc. (2022). Récupéré de <https://www.groupemach.com>

7- Source figure 22: Provencher_Roy. (mai 2021). Projet particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Arrondissement de Saint-Léonard, p. 69

Même si l'on traite peu de logements sociaux, abordables et familiaux, une page du fascicule 5 du PPU est dédiée à son intégration. Son contenu vise à guider les administrations publiques et les parties prenantes pour s'assurer de bien inclure ces types d'habitations résidentielles dans la zone d'intervention.

Depuis avril 2021, la ville de Montréal a mis en vigueur le Règlement pour une métropole mixte qui vise à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Le PPU a donc mis sur l'application de ce règlement en vue de garantir leur inclusion. Concrètement, l'obtention d'un permis associé à la construction de projets résidentiels (ajoutant au moins un logement et plus de 450 m²) dépendra de l'entente conclue entre l'arrondissement et le promoteur immobilier. Il peut s'agir d'un nouveau bâtiment, d'un agrandissement ou de la conversion d'un immeuble⁵. Le type de contribution du promoteur dépendra de l'ampleur du projet et du résultat des négociations. Un des objectifs du PPU est de promouvoir la mixité sociale tout en construisant des bâtiments qui répondent aux divers besoins en matière résidentielle en collaboration avec le secteur privé et les partenaires impliqués dans le milieu de l'habitation⁸.

Action dignité de Saint-Léonard déplore le manque d'ambition de l'arrondissement et de la ville de Montréal, compte tenu du fait que le pourcentage d'unités de logements sociaux prévu dans la politique d'inclusion est largement insuffisant pour répondre aux besoins des familles locataires de l'arrondissement. Nous doutons que l'application de cette politique freine la gentrification appréhendée de ce secteur, compte tenu du manque d'ambition des décideurs politiques et de la venue massive de condominiums. Il aurait été préférable de fixer un nombre de logements sociaux et communautaires à être construits dans le secteur Jean-Talon Est qui tient compte des besoins de la population. Ajoutons que la politique de la ville de Montréal permet aux promoteurs de se soustraire de leur obligation d'inclure du logement social dans leurs projets immobiliers en contribuant à un fonds dédié au logement social. Le cas échéant, il n'est pas garanti que l'argent versé permettra de construire des logements sociaux à Saint-Léonard.

En résumé, le programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est nomme clairement l'intention de l'administration municipale d'intégrer du logement social sans plus de détails sur l'aménagement. Les informations importantes qui nous convaincront de l'engagement de l'arrondissement à régler le déficit en logement social ne sont pas inscrites dans le programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Pour illustrer des actions concrètes à mener pour construire des logements sociaux dans ce secteur d'intervention, le PPU aurait dû ajouter les éléments suivants dans la section du concept d'aménagement détaillé:

les objectifs de ces aménagements, le type de clientèle à privilégier, les collaborations entre les promoteurs et les groupes de ressources techniques (GRT), la réservation de terrains dédiés au logement social, l'acquisition de terrain ou d'immeubles, l'exercice du droit de préemption, etc.



FIGURE 23 : COOPÉRATIVE LE CÔTEAU VERT⁹

8- Ville de Montréal. (juin 2022). Métropole mixte : les grandes lignes du Règlement. Récupéré de <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>

9- Source figure 23: Nikkol Rot. (2010). Holcim Foundation. Récupéré de <https://projetsverts.voirvert.ca>

2. PORTRAIT DES CONDITIONS DE VIE ET DE LOGEMENT DES MÉNAGES LOCATAIRES

2.1 LA MÉTHODOLOGIE

Un questionnaire a été conçu (Annexe 2) afin de recueillir différentes données concernant les conditions de vie et de logement des ménages locataires du secteur la rue Jean-Talon Est. Nous avons posé des questions pour connaître leur opinion sur la venue du métro et des projets de revitalisation urbaine à venir. Nous les avons aussi interrogés sur leurs connaissances concernant le logement social. Notre intention était de faire mieux connaître ce type d'habitation communautaire, sensibiliser les locataires aux conséquences de la gentrification et des hausses de loyer appréhendées dans le secteur. Nous les avons également invités à demeurer informés et à se mobiliser collectivement.

À la suite de l'entrevue, nous avons incité les locataires à devenir membre d'Action dignité de Saint-Léonard. Les personnes interrogées ont été invitées à participer à des activités, à des ateliers d'information sur les droits des locataires. Elles seront convoquées ultérieurement à l'assemblée publique qui présentera les résultats de notre étude. Pour pouvoir recueillir les témoignages des locataires, nous avons fait du porte-à-porte dans les immeubles que nous avons préalablement ciblés. Lorsque les personnes étaient absentes, nous avons laissé un accroche-porte en leur demandant de nous contacter.

Les entrevues ont été faites en personne ou par téléphone. Nous avons recueilli des données auprès de 100 ménages locataires. Trois mois de porte-de-porte ont été nécessaires. Afin d'avoir des profils de répondants diversifiés, cet exercice s'est déroulé à des heures et des journées différentes, autant la semaine que la fin de semaine. Les données ont été compilées à l'aide du logiciel KoBotoolbox. Cet outil a permis de compiler les données recueillies à l'aide du questionnaire et d'éviter leur perte. À chaque questionnaire rempli hors ligne, les données étaient envoyées au serveur pour être analysées.

2.2 ANALYSE DES DONNÉES RECUEILLIES AUPRÈS DES 100 MÉNAGES LOCATAIRES

2.2.1 LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Pour commencer, les ménages locataires ayant participé à l'étude sont composés en moyenne de 2,6 personnes. En général, il s'agit de colocataires du même sexe ayant migré ensemble au Canada, de couples mariés ne vivant plus avec leurs enfants, de jeunes conjoints de fait ou de couples mariés ayant un enfant entre 0 et 9 ans.

La proximité des services, des commerces, des institutions et l'accessibilité aux transports en commun sont un atout important pour la population active. Donc, si l'on considère que la moyenne d'âge des locataires est de 30,6 ans et qu'un grand nombre de familles ont des enfants de 0 à 9 ans, on en déduit que les caractéristiques de la rue Jean-Talon Est sont également très attrayantes pour les familles et que la demande augmentera lorsque les stations de métro arriveront.

Soixante-huit pour cent des ménages locataires de cette étude ne sont pas nés au Canada. On en conclut que le secteur du PPU attirera encore plus de nouveaux immigrants. Vingt-cinq pour cent des locataires interrogés habitent le Canada depuis 6 à 10 ans et 42% depuis plus de 11 ans. Parmi eux, les cinq principaux pays de naissance de ces participants sont, dans l'ordre: l'Algérie, le Maroc, l'Haïti, le Liban et le Viet Nam.

FIGURE 24 : ÂGE DES LOCATAIRES HABITANT LE SECTEUR D'ÉTUDE

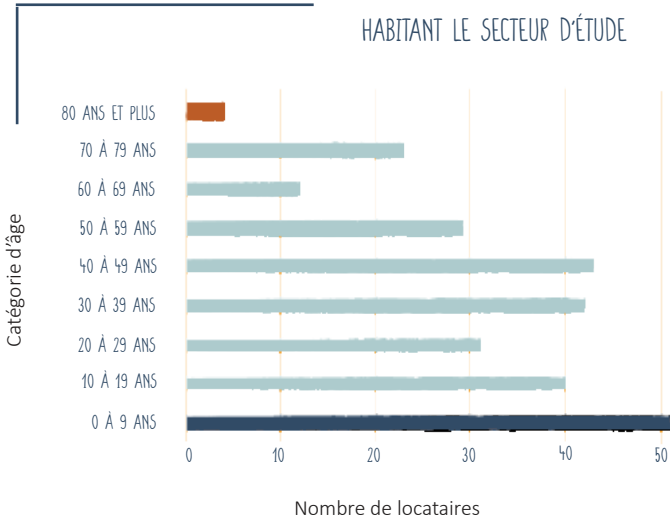
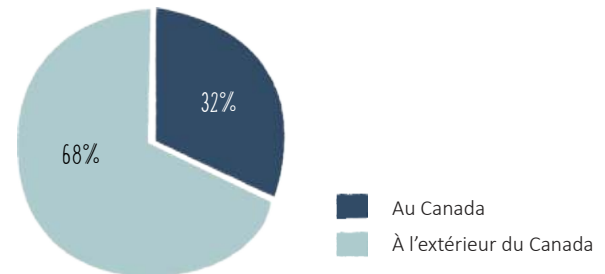
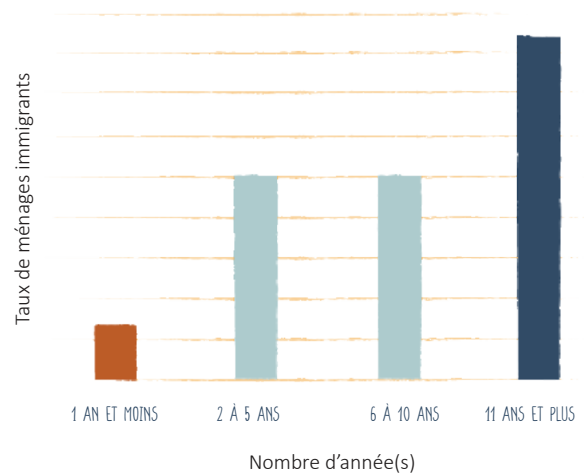


FIGURE 25: LIEU DE NAISSANCE DES PARTICIPANTS



Les vagues de migrations vers Saint-Léonard ne sont pas récentes. La première provient en grande partie d'Italie, entre les années 1950 et 1970 (Ville de Montréal, 2018). C'est pourquoi beaucoup de propriétaires des immeubles de l'arrondissement sont italiens de première ou de deuxième génération. La deuxième vague d'immigration provient d'Asie et de l'Afrique et la troisième vient spécifiquement d'Afrique et d'Amérique du Sud (Ville de Montréal, 2018). L'arrondissement est reconnu pour accueillir une grande masse de nouveaux arrivants. Plusieurs personnes viennent rejoindre leur famille établie depuis six ans ou viennent s'établir avec leurs jeunes enfants pour leur donner plus d'opportunités (Frédéric Castel, 2012).

FIGURE 26 : NOMBRE D'ANNÉE(S) QUE LES LOCATAIRES IMMIGRANTS RÉSIDENT AU CANADA



Quarante-deux pour cent des répondants possèdent un diplôme d'études secondaires ou l'équivalent. La compilation de données sur les ménages participants à l'étude révèle que la majorité des ménages était composée de personnes à la retraite ou de nouveaux arrivants dont les diplômes ne sont pas encore reconnus.

Quarante pour cent des locataires qui ont répondu au questionnaire ont un salaire entre 15,000\$ et 29,999\$. Seulement 5,5% des locataires ont déclaré faire un revenu annuel brut de plus 75,000\$. Les ménages ayant de meilleurs revenus ne vivent pas nécessairement dans des logements plus spacieux. Généralement, les logements dans les immeubles luxueux sont loués par des personnes ayant en moyenne 70 ans. Elles y résident depuis de nombreuses années.

FIGURE 27: ESTIMER DU REVENU ANNUEL BRUT DES MÉNAGES PARTICIPANTS

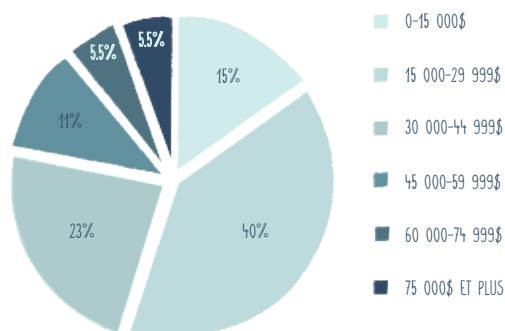
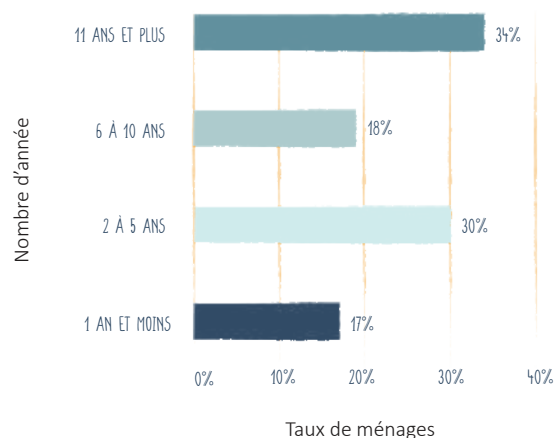


FIGURE 28 : NOMBRE D'ANNÉES(S) QUE LES MÉNAGES LOCATAIRES HABITENT LEUR LOGEMENT



Suivant la cueillette de données, deux types de ménages en ressortent : ceux vivant dans leur logement depuis 2 à 5 ans et ceux qui y sont depuis plus de 11 ans. Les données recueillies révèlent que le prix du loyer des personnes qui vivent dans leur logement depuis plus de 11 ans est nettement plus bas que ceux des nouveaux locataires.

Dans un même ordre d'idées, un certain nombre de personnes que nous avons interrogées habitent dans leur appartement depuis plus de 22 ans. Leurs loyers coûtent en moyenne 680\$ par mois. Cependant, ces personnes sont souvent d'un âge avancé et vivent de leurs revenus de retraite. Face à d'éventuelles hausses de loyer, elles sont donc plus vulnérables. Les personnes vivant dans le même logement depuis 2 à 5 ans sont souvent des couples ayant un enfant très jeune.

De plus, selon les résultats du questionnaire, les locataires de la zone à l'étude payent en moyenne 793\$ par mois. Cinquante pour cent de ceux-ci n'ont pas le chauffage inclus dans le prix de leur loyer. La majorité des personnes ayant le chauffage inclus sont chauffées à l'électricité. Le type de chauffage a un impact direct sur l'augmentation de loyer chaque année. En 2022, l'indice publié par le TAL estimé pour l'utilisation d'un chauffage électrique est de 1,34%.

FIGURE 29: PRIX DES LOYERS DES PARTICIPANTS

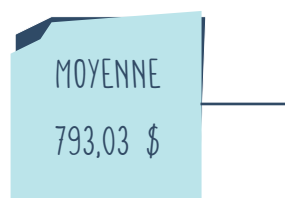
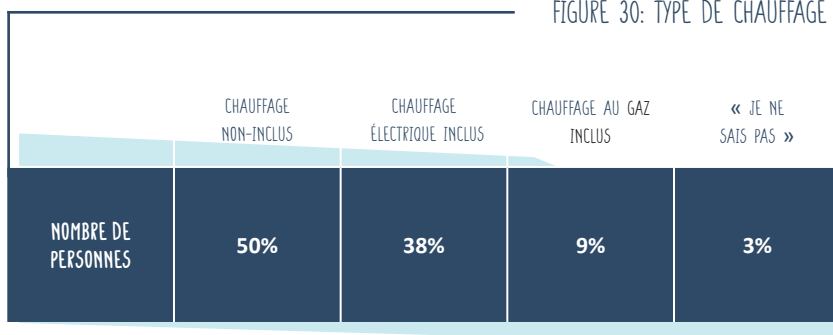


FIGURE 30: TYPE DE CHAUFFAGE



La pénurie de logements limite les actions des locataires de Saint-Léonard. La majorité se sentent obligés d'accepter les augmentations abusives de leur propriétaire, craignant de devoir déménager ou de ne pas trouver d'autre logement. D'ailleurs, 85% des locataires ayant participé à l'étude ont reçu une augmentation de loyer, 7% l'ont refusé et 65% l'ont accepté sans négocier.

Voici les explications données lors du porte-à-porte pour justifier leur inaction :

- Le locataire ne veut pas causer de problèmes;
- Le locataire n'a pas l'énergie et le temps;
- Le locataire craint d'être évincé s'il s'oppose à l'augmentation;
- Le locataire ne savait pas qu'il était possible de refuser ou de négocier son augmentation de loyer.

Plus de la moitié des participants ayant accepté l'augmentation n'étaient pas au courant de leurs droits. Dans ces conditions, le propriétaire se sent libre de faire ce qu'il veut. Cette année, les augmentations de loyer étaient en moyenne de 28,42\$ par mois lorsqu'il n'y avait pas eu de réparations majeures dans le logement ou dans l'immeuble. Cependant, cette moyenne ne reflète pas les cas de certains locataires ayant reçu une augmentation réellement abusive allant de 50\$ à 150\$ par mois, sans que les logements aient subi de travaux majeurs.

Les prix des logements locatifs augmentent rapidement depuis l'annonce du PPU Jean-Talon Est puisque la valeur foncière des immeubles se situant près des zones de construction des stations de métro augmente. La spéculation immobilière est encouragée par les investissements publics et les projets de revitalisation urbaine qui sont annoncés dans le secteur de la rue Jean-Talon. Elle incite les propriétaires à augmenter de manière injustifiée le loyer de leurs locataires

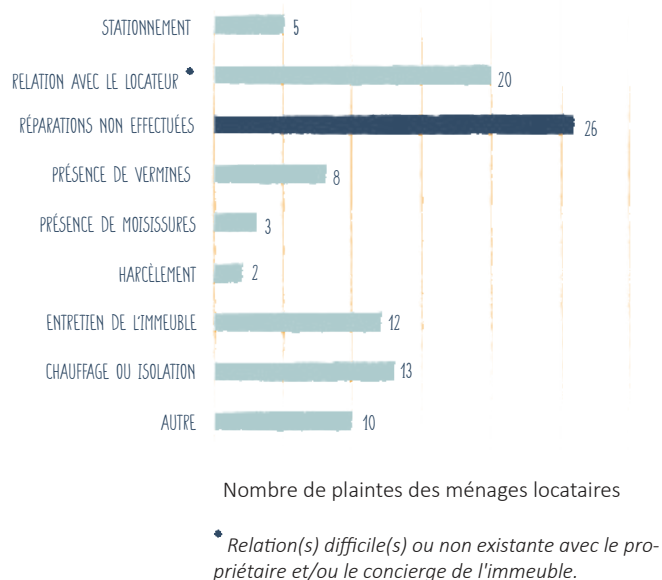
Les locateurs profitent du fait qu'il y a une pénurie de logements locatifs à Saint-Léonard pour demander des augmentations de loyer injustifiées. Ils peuvent aussi anticiper qu'il y aura une forte demande pour des logements qui se trouvent dans la future zone du prolongement de la ligne bleue de métro. Ils n'auront pas de difficultés à trouver d'autres personnes à qui louer si les locataires refusent l'augmentation et quittent.

D'ailleurs, selon les données récoltées dans cette étude, le loyer le moins cher est de 660\$ et le plus élevé est de 990\$. Seulement 9% des locataires ayant répondu au questionnaire ont reçu des avis de modification des conditions du bail autres que celles de l'augmentation de leur loyer. Ces changements étaient souvent liés au stationnement, aux animaux de compagnie et au droit de fumer. Six pour cent des locataires interrogés ont reçu une demande de réparations majeures, de reprise de logement ou d'éviction.

Dans un premier temps, lorsqu'ils ont été interrogés, 83% des ménages locataires de la rue Jean-Talon Est se disaient généralement satisfaits de leurs conditions de logement et heureux de l'habiter. Toutefois, en discutant plus longuement avec eux, seulement 34% en étaient réellement satisfaits de leurs conditions de logement. La plupart des problèmes décrits par les locataires sont souvent liés à l'entretien de l'immeuble, à l'isolation, au chauffage, à leurs relations avec le propriétaire ou le concierge et à des réparations non effectuées.

Les relations avec les propriétaires peuvent se compliquer facilement lorsqu'il est question d'argent. Certains d'entre eux peuvent même poser des gestes d'intimidation. D'ailleurs, lors de la collecte de données, plusieurs locataires qui n'habitent pas le secteur à l'étude, ont appelé Action dignité de Saint-Léonard pour des problèmes de harcèlement. Le fait que les données recueillies ne reflètent pas cette situation ne doit pas occulter cette réalité. L'expérience d'Action dignité Saint-Léonard démontre qu'un lien de confiance est nécessaire pour que les locataires se confient sur le harcèlement auquel ils sont confrontés.

FIGURE 31 : PROBLÈMES FRÉQUENTS DES MÉNAGES LOCATAIRES



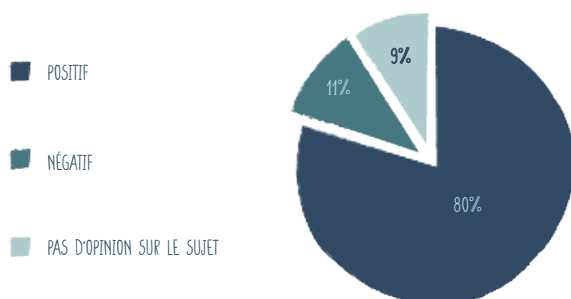
Pour régler les problèmes énumérés dans la figure 30, plusieurs actions ont été entreprises par les locataires. Soixante et un pour cent des personnes ont fait une ou plusieurs demandes verbales auprès du concierge de l'immeuble ou de leur propriétaire. Beaucoup de ces problèmes perdurent et les locataires ne veulent pas aller au-delà de la dénonciation verbale. Ensuite, 6% ont déjà envoyé une mise en demeure et 6% ont fait une demande d'ouverture de dossier au Tribunal administratif du logement (TAL). Vingt-sept pour cent des personnes ayant un problème ont décidé de ne rien faire.

2.2.2. OPINION DES LOCATAIRES SUR L'AMÉNAGEMENT DES QUATRE STATIONS DE MÉTRO SUR LA RUE JEAN-TALON EST

Le projet d'aménagement des quatre stations de métro sur la rue Jean-Talon Est fait jaser la population de Saint-Léonard. Beaucoup de personnes ont hâte d'avoir accès à ce service, mais d'autres cultivent un sentiment d'insécurité. D'ailleurs, plusieurs ménages habitant la rue en question voient déjà des changements dans leur secteur.

Lorsque nous leur avons demandé s'ils voyaient l'arrivée des stations de métro de façon positive, 80% des personnes ont répondu qu'elles étaient en faveur du projet puisque celui-ci créera une meilleure accessibilité et facilitera la mobilité. Certaines d'entre elles ont également mentionné que ce service de transport est une meilleure solution à l'automobile car elle contribue à diminuer son empreinte écologique. D'autres ont souligné que l'arrivée des quatre stations de métro aidera à augmenter l'activité commerciale du secteur et à diminuer le trafic automobile.

FIGURE 32 : PERSPECTIVE DE L'AMÉNAGEMENT DES QUATRES STATIONS DE MÉTRO SUR LA RUE JEAN-TALON EST



Toutefois, 11% des participants au questionnaire ont répondu qu'ils avaient une opinion défavorable au projet de métro. Plusieurs personnes sont inquiètes par la possibilité que la venue des stations augmente le nombre de personnes en circulation et itinérantes dans le secteur.

Une autre source d'inquiétudes réside au niveau des impacts que les investissements publics dans le transport collectif ont et auront sur les conditions de logement des ménages locataires interrogés. 55% des répondants croient que ce projet entraînera des répercussions directes sur le prix de leur loyer. Ils croient que la demande pour des logements situés dans ce secteur et la valeur foncière des immeubles vont augmenter en raison de la venue des stations de métro. Ce nouveau pôle urbain va attirer beaucoup de jeunes travailleurs et professionnels en raison de la revitalisation de la rue Jean-Talon, Est. Dix pour cent pensent que leur propriétaire va faire des réparations majeures dans l'immeuble et leur appartement, même si ce n'est pas nécessaire pour attirer une nouvelle clientèle de locataires plus aisés. D'autres craignent d'être obligés de déménager pour cause de reprise de logement ou d'éviction (9%). Sinon, 8% des participants ne semblent pas inquiets et 13% ne savent pas s'ils seront réellement affectés par ces nouveaux aménagements.

2.2.3 OPINIONS DES LOCATAIRES SUR LE LOGEMENT SOCIAL

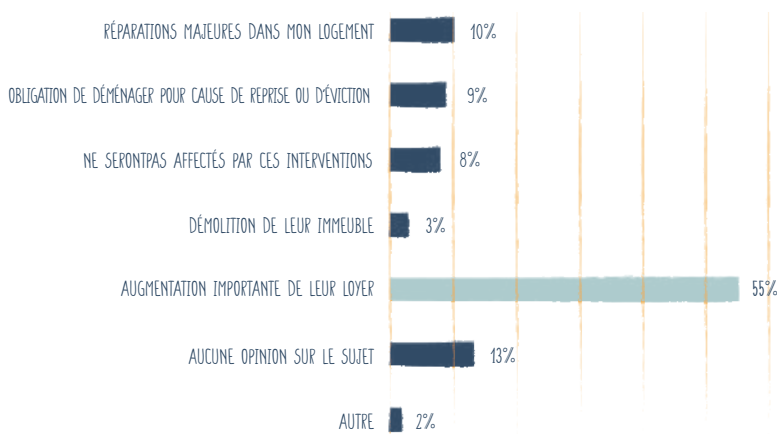


FIGURE 33 : APPRÉHENSION DES IMPACTS DU PPU JEAN-TALON EST SUR LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE VIE

Lors de la récolte des données, 53% des ménages questionnés ne savaient pas ce qu'est le logement social et ses trois formes : le logement coopératif (COOP), les habitations à loyer modique (HLM) et les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL). Il n'y a pas beaucoup de logements sociaux à Saint-Léonard. L'arrondissement se trouve au 17^e rang sur 19 pour le nombre de logements sociaux.

Suivant l'explication donnée sur les trois modèles de logements sociaux, 77% des participants au questionnaire ont répondu qu'ils aimeraient qu'on en construise beaucoup plus et plus rapidement. Ils ne veulent pas avoir à choisir entre nourrir leur famille ou payer leur loyer. Certaines d'entre eux sont en attente d'un HLM depuis plusieurs années.

Quatre pour cent des personnes interrogées ont répondu qu'elles ne voulaient pas que d'autres logements sociaux soient développés dans leur secteur car elles en ont une mauvaise opinion. De plus, 19% des personnes se sont abstenues.

3. IMPACTS À LONG TERME DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA RUE JEAN-TALON EST

Le développement de nouvelles infrastructures, telles que des nouvelles stations de métro, est largement reconnu comme ayant des effets au-delà de l'amélioration de l'accessibilité (Grube-Cavers et Patterson, 2013). Il est question d'un changement à long terme de l'identité même d'un quartier dû au phénomène de gentrification engendrée par la conception de nouveaux pôles urbains.

Avant toute chose, la notion de gentrification doit être définie. Celle-ci est mesurée par des changements des caractéristiques du quartier, c'est-à-dire les commerces, les logements et les espaces publics, ce phénomène modifie à long terme l'identité même du secteur affecté. Donc, il s'agit d'une transformation sociale qui se traduit par une transformation matérielle et symbolique de l'espace. C'est également un processus d'appropriation d'espace par des groupes sociaux qui sont généralement issus des classes moyennes et supérieures qui engendre la dépossession des habitants des classes populaires (Géoconfluences, 2022).

En regardant la relation entre le concept d'aménagement TOD (voir Annexe 1) et la gentrification, plusieurs analystes ont démontré que les impacts sur le quartier ainsi que sur sa population commencent bien avant l'arrivée de nouveaux moyens de transport. Les effets peuvent se faire sentir dans le marché immobilier avant même la construction des stations de métro. Les logements locatifs et privés vont voir leur valeur augmentée, surtout ceux qui se trouvent dans un rayon de moins de 2000 mètres des zones en question. Plus précisément, le taux d'augmentation de loyer ou de la valeur foncière est déterminé par la proximité de l'immeuble et du logement à la station de métro (JTL, 2018).

Avec la gentrification appréhendée du secteur, le marché de l'habitation ne permettra plus aux ménages plus pauvres de se loger sur la rue Jean-Talon Est, en raison de la hausse du coût du logement. Ils seront remplacés par des ménages ayant des revenus plus élevés et, conséquemment, des commerces plus luxueux prendront pignon sur rue. Selon des analyses sur le sujet, ce type de projet attire une population plus éduquée, aux revenus annuels plus élevés, âgée entre 24 à 54 ans.

En 2016, Le revenu médian brut de la population de Saint-Léonard est de 43 273 \$. Les propriétaires ont un revenu médian brut de 57 459 \$ et les locataires de 37 290\$. Selon ces données, 9575 ménages ont un revenu annuel brut sous le seuil de faible revenu, dont 7785 sont des locataires. D'ailleurs, selon le recensement de Statistique Canada en 2016, 55,4% de la population (pour 16 280) est considérée avoir un faible revenu après impôt. Le taux de chômage est de 11%. Toutes ces informations montrent qu'un grand nombre de personnes qui habitaient le secteur en 2016, ne seront probablement plus là une fois les stations de métro terminées en raison de leurs faibles revenus.

Le revenu médian brut des ménages de Saint-Léonard est rendu à 66 000\$, en 2020, selon le recensement de 2021 des arrondissements de Montréal. Cette hausse du taux du revenu total médian peut être expliquée par les augmentations du salaire minimum des travailleurs durant les dernières années au Québec. Un autre facteur à considérer est qu'entre 2016 et 2020 plusieurs copropriétés ont été construites. Ce qui veut dire qu'un grand nombre de propriétaires ayant un revenu important se sont logés dans l'arrondissement.

La gentrification est donc un phénomène inévitable, surtout quand il est question d'aménagement selon le concept Transit-oriented development (TOD) (voir Annexe 1). Si on ne prévoit pas la construction de logements sociaux et réellement abordables, les ménages à faibles revenus seront complètement chassés du secteur.

D'ailleurs, plusieurs propriétaires utilisent le phénomène de la gentrification à leur avantage. Certains ont pour stratégie de libérer tous les logements de leur immeuble, pour les rénover. Conséquemment, la valeur de leur immeuble augmente et ils le vendent au plus offrant avec beaucoup de profits. Cette manœuvre est désignée sous le vocable de flip immobilier. Même en mauvais état et sans rénovation, les propriétaires peuvent bénéficier de la hausse de la valeur foncière de leurs immeubles lors de leur vente.

Selon les données de la Société canadienne d'hypothèque et de logement de 2022, entre 2020 et 2021, le taux d'inoccupation des logements situés dans les arrondissements de Saint-Léonard et d'Anjou a largement augmenté, notamment lorsqu'il est question d'appartements ayant une chambre (3 ½) et de studios (situés à Anjou). Le taux d'inoccupation des logements à deux chambres a également augmenté dans ces secteurs. Il est probable que l'on verra la construction de nouveaux immeubles, une fois que la revitalisation de la rue sera terminée ou que les nouvelles stations de métro seront finalisées.



FIGURE 34 : IMPACT DE LA GENTRIFICATION DANS LE QUARTIER

4. REPÉRAGE DE TERRAINS OU DE LOTS AU POTENTIEL DE CONVERSION

Le repérage de terrains ou de lots a donné lieu à plusieurs marches exploratoires qui ont mobilisé différents acteurs intéressés par le développement du logement social. En effet, le PPU et la venue de stations de métro sont des occasions à saisir pour développer un secteur qui tiendra compte des besoins des ménages locataires à faibles et modestes revenus de Saint-Léonard. Trois marches exploratoires ont servi à faire du repérage de terrains ou de lots. La première marche, faite par l'équipe d'Action dignité de Saint-Léonard, a permis de se familiariser avec la zone faisant l'objet du PPU.

La seconde marche a été faite avec le directeur de la Société de développement commercial de la rue Jean-Talon. Elle a permis de mieux connaître la zone commerciale, mais aussi de savoir qui sont les « gros propriétaires » qui se trouvent près des terrains des futures stations de métro de la ligne bleue. Certains lots et immeubles ont été repérés durant cette séance.

La troisième marche a été effectuée avec Bâtir son quartier. Le GRT est d'ailleurs l'un des partenaires de notre étude. Les terrains et bâtiments identifiés préalablement ont fait l'objet d'une évaluation basée essentiellement sur le réalisme du projet de conversion ou sur la possibilité de construire un nouvel immeuble. Cette évaluation nous a révélé que les bâtiments choisis ne sont pas de bonnes options pour plusieurs raisons. La première et principale étant que plusieurs bâtiments se trouvent dans des zones à basse densité.

De ce fait, il ne serait pas possible d'ajouter un nombre assez important de logements pour que l'achat des immeubles en vaille la peine. Les projets ne seraient pas viables. Toutefois, l'un des problèmes éventuels lors d'achats de propriétés se trouvant sur la rue Jean-Talon Est est la valeur des lots. Les immeubles que nous avons ciblés ayant un potentiel de conversion valaient, en juillet 2021, entre 3 540 600\$ et 4 040 400\$. Cependant, une fois que les stations de métro seront construites, leur valeur va augmenter considérablement.

En sachant que la rue subira plusieurs transformations avantageuses pour le territoire et ses résidents, les propriétaires vont demander, pour leur lot, un prix qui pourrait valoir le triple de la valeur actuelle. De plus, il serait plus avantageux de construire de nouveaux immeubles locatifs pour avoir des logements sociaux sur le territoire d'intervention de ce programme particulier d'urbanisme.

Voici les immeubles et les sites que nous avons identifiés ayant un réel potentiel de conversion en logement social :

4.1 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE SECTEUR LA RUE JEAN-TALON EST ET PIE-IX

Deux possibilités sont à envisager. La première serait de faire une coopérative d'habitation sur la station de métro Pie-IX (zone identifiée en jaune). L'idée étant de densifier la zone anciennement commerciale, en prenant en exemple sur l'îlot Rosemont, qui se trouve sur la station de métro Rosemont.



FIGURE 35 : IDENTIFICATION DES ZONES ET DES CADASTRES¹⁰



FIGURE 36 : ZONE D'AMÉNAGEMENT DE LA FUTURE STATION DE MÉTRO PIE-IX

10- Source 35 : Gouvernement du Québec. (9 novembre 2022). Banque cadastre officiel. Récupéré de <https://appli.mern.gouv.qc.ca/infolot/>

Pour ce faire, le ministère des Transports et Mobilité durable du Québec devra mandater Transgesco s.e.c., qui est la filiale commerciale de la Société Transport Montréal, pour qu'il développe des logements au-dessus de la station de métro Pie-IX, en collaboration avec un partenaire privé ou un GRT. Le MTQ pourrait également concevoir un autre immeuble connexe pour avoir un projet de plus grande ampleur.

La deuxième option serait de développer du logement social près de la station de métro. En créant un stationnement souterrain pour les commerces qui entourent le lot de la future station, la construction de logements serait possible. D'ailleurs, le Projet particulier d'urbanisme Jean-Talon Est a prévu de requalifier l'usage de cette zone pour qu'elle ait une fonction mixte de haute densité (habitation, commerce, bureau, équipement collectif ou institution de 8 à 14 étages).

Cette modification est représentée par la couleur bourgogne sur la figure 37.

Actuellement, les cadastres 6291711 (les 2 zones ayant du potentiel de conversion en logement social) et 2727390 appartiennent à la Société de transport de Montréal (voir figure 35).

4.2 CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT AYANT DU LOGEMENT SOCIAL ET DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES SUR L'AXE DE LACORDAIRE ET LA RUE JEAN-TALON EST

Tout d'abord, nous proposons la zone délimitée de couleur jaune pour construire des logements sociaux et un bâtiment ayant des salles communautaires près de la future station de métro Lacordaire. Actuellement, cette zone possède un bâtiment abandonné (restaurant Pacini) et le propriétaire Francesco Cavaleri de Cavaleri Donatelli Notaire (personne morale : 9329-2597 Québec inc.) loue son terrain à la STM pour qu'elle puisse utiliser l'ancien stationnement pour la construction de la station. Une fois la location terminée, un achat officiel du lot par la STM ou par un GRT ou un OBNL serait possible pour construire des bâtiments de 10 étages et plus ayant du logement social et des salles communautaires.

Sinon, pour la zone rouge, nous proposons de construire du logement social sur la station de métro Lacordaire. Puisque la STM est propriétaire de la zone (lot 4851653), depuis le 23 octobre 2020, il serait encore une fois possible que le MTQ donne le mandat à Transgesco s.e.c. Selon le GRT Bâtir son quartier, en utilisant ce site, la construction d'un immeuble de 8 à 10 étages serait possible. Toutefois, le PPU Jean-Talon Est propose entre 8 à 14 étages. Il serait possible de diverger du règlement concernant la hauteur de la zone avec un PPCMOI et ainsi avoir plus de logements sociaux.

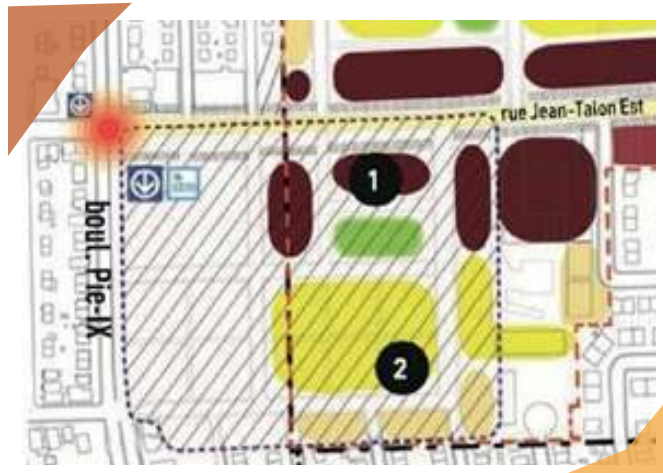


FIGURE 37 : REPRÉSENTATION DE DENSIFICATION PRÈS DE LA STATION PIE-IX¹¹

11- Source figure 37 : Provencher_Roy. (mars 2021). PPU Jean-Talon Est. « Programme d'aménagement détaillé : Secteur 1 (PIE-IX- Viau) ». p.16



FIGURE 38 : IDENTIFICATION DES ZONES AU POTENTIEL DE CONVERSION SUR LE BOULEVARD LACORDAIRE 1¹²



FIGURE 39 : IDENTIFICATION DES ZONES AU POTENTIEL DE CONVERSION SUR LE BOULEVARD LACORDAIRE 2¹³



FIGURE 40 : PROPOSITION DE DENSIFICATION DE LA ZONE MIXTE DE LA FUTURE STATION¹⁴

QUELQUES INFORMATIONS IMPORTANTES SUR LES LOTS :

- Lot 1124228 (7473 rue du Mans : stationnement et ancien restaurant) :
 - Superficie du terrain : 2 977,00 m²
 - valeur du terrain en juillet 2021 : 1 339 700 \$ et
 - Valeur du bâtiment en juillet 2021 : 135 000\$ (1 commerce de 392,60 m²)
 - Précisions sur l'activité du propriétaire 9329-2597 Québec inc. : Sociétés de portefeuille (holdings) et possède de nombreuses compagnies. Président/administrateur : Normand Rivard. Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)1169409670.
- Lot 1124228 (zone de la future station Lacordaire)
 - Superficie du terrain 3 410,70 m²
 - valeur du terrain en juillet 2021 : 1 620 100 \$
 - Valeur du bâtiment en juillet 2021 : 1 017 900\$

12 et 13- Source figure 38 et 39: Google Maps. (2022).

14- Source figure 40 : Provencher_Roy. (mars 2021) PPU Jean-Talon Est. p.18

4.3 LES TERRAINS SITUÉS DANS LE SECTEUR ENTRE LE BOULEVARD VIAU ET LA RUE JEAN-TALON EST

Dans cette zone, deux terrains ayant un potentiel de conversion ont été sélectionnés par l'équipe d'Action dignité de Saint-Léonard. Le premier terrain est identifié en rouge sur la figure 41. Le lot 1123031 est la propriété de la commission scolaire English-Montréal (personne morale). Actuellement, cette zone est constituée d'un corridor asphalté entouré d'arbres. Lors de nos visites sur ce terrain, nous avons remarqué que la zone n'était pas utilisée par les étudiants et les employés de l'école. La rue Terbois a un débarcadère qui est situé directement devant la porte de l'école. (Ajoutons que la première coopérative d'habitation dans Saint-Léonard est située sur cette rue). Sinon, les élèves utilisent les rues et le stationnement du Tim Hortons & Wendy's pour se diriger vers la rue Jean-Talon Est. Donc, en gardant quelques arbres, cette zone sous-utilisée pourrait être requalifiée pour concevoir une coopérative d'habitation.

Ensuite, la deuxième zone intéressante regroupe les lots 6392850 et 6392851 encadrés en jaune sur la figure 41. Actuellement, ce terrain de stationnement appartient à la société Timken (Timwen Partnership). Celle-ci est un partenariat entre la compagnie Tim Hortons et Wendy's (Directeurs / Administrateurs : Barav développements Limited, associé & Wendy's restaurants of Canada inc, associés). En restreignant le stationnement des restaurants, un immeuble de moyenne à haute densité pourrait être construit.



FIGURE 41 : IDENTIFICATION DES ZONES AYANT LE POTENTIEL UN POTENTIEL DE CONVERSION À LA HAUTEUR DU BOULEVARD VIAU¹⁵

4.4 LA ZONE À L'INTÉRIEUR DE LA PLACE MICHELET

Ce terrain (lots 2783603, 6392599 et 2783605) appartient à la compagnie First capital, l'une des plus grandes compagnies de placement au Canada (voir section Propriétaires des bâtiments dans la zone d'intervention du document). Tel que mentionné précédemment, à Saint-Léonard, ils possèdent également la Place Provencher et la Place Viau. La Place Michelet est de 66,300 pi. carrés.

En créant des stationnements souterrains, des immeubles mixtes ayant des logements sociaux à l'étage pourront être construits sur la zone en jaune. D'ailleurs, le PPU Jean-Talon Est mentionne la possibilité de construire du logement à haute densité (de 8 à 14 étages) ou de haute à moyenne densité (6 à 10 étages) dans cette zone. Il ne reste qu'à inclure des logements sociaux dans ces constructions. D'ailleurs, la grandeur du stationnement actuel du du IGA dépasse les normes permises.

12- Source figure 41: Google Maps. (2022).



FIGURE 42 : IDENTIFICATION DE LA ZONE AYANT UN POTENTIEL DE CONVERSION SUR LA PLACE MICHELET¹⁶



FIGURE 43 : LA PLACE MICHET (5000 - 5070 RUE JEAN-TALON EST)¹⁷



FIGURE 44 : CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ DU BOULEVARD VIAU¹⁸

4.5 LE LOT DU 7225 RUE MICHELET

Adresse pour évaluation foncière : 5090 - 5096 rue Jean-Talon Est

Le lot 1123196 a été construit en 1971 et possède trois étages (vingt-quatre logements et un seul commerce au rez-de-chaussée). La superficie du terrain est de 1 420,00 m² et se trouve en face de la Place Michelet.

Le propriétaire enregistré est 9152-9081 Québec inc. (personne morale). Celui-ci a pour secteur d'activité Agence immobilière (Les immeubles Imagine Realities Inc.) Son administrateur et président officiel est Vincent Chiara. Il est un entrepreneur et l'unique propriétaire du Groupe Mach, une des plus importantes sociétés privées d'investissement immobilier au Québec.



FIGURE 45 BÂTIMENT 7225 RUE MICHELET



FIGURE 46 : IDENTIFICATION DU LOT INTÉRESSANT POUR UNE CONVERSION¹⁹

16- Source figure 42 : Google Maps. (2022).

17- Source figure 43 : First Capital. (2022). Montréal, Propriété commerciale : Place Michelet. Récupéré de <https://fcr.ca>

18- Source 44: Provencher_Roy. (mars 2021). PPU Jean-Talon Est. Document informatif, p. 14.

19- Source figure 46: Google Maps. (2022).

SOCIÉTÉS LIÉES À CE PROPRIÉTAIRE (PAS À SAINT-LÉONARD) :

- Quintette Mont-Royal*
- D & S Nettoyage*
- Groupe extrême*
- Design Geo*
- Communication Webit*
- Massage & cie*
- Resto Alim*
- Gaston et Guy Distributions*
- Les sapins de l'Est*
- Location Ga-Ma

**Sociétés en commun avec le propriétaire « Immobilier T.L.R. inc », cependant ils n'ont pas les mêmes administrateurs, puisque le président de l'immeuble est Vincent Chiara.

Ce lot permettrait de créer un nouvel immeuble ayant des logements sociaux ou de le rénover. Il est situé à proximité de la future station du métro Viau et le fait qu'il se trouve sur un coin de rue permettrait plus de flexibilité pour construire d'autres étages. En 2021, l'immeuble valait 3 977 000 \$ (terrain 710 000\$ et bâtiment 3 267 000\$). Toutefois, il faudrait se renseigner auprès du propriétaire actuel pour savoir le prix exact pour son achat.

4.6 LES ÎLOTS INTÉRESSANTS PRÈS DE LA FUTURE STATION DE MÉTRO AU COIN DE LANGELIER

Les îlots qui auront les bouches de sortie de métro n'ont pas encore été acquis par la STM. En ce moment, la zone identifiée de jaune (lot 1125026) appartient au propriétaire 2848945 Canada inc. (fusionné avec Les Terrasses Langeliers inc., en 2012) et la zone (lot 1125029) identifiée de bleu a pour propriétaire 9257-2445 Québec inc. Tenant compte du zonage commercial, nous pensons que l'îlot identifié en rouge (lot 1124996), dans la figure 47 a un meilleur potentiel de conversion grâce à sa proximité à des zones résidentielles. Cependant, Action dignité Saint-Léonard n'exclut pas l'idée de concevoir un projet immobilier ayant des logements sociaux au-dessus de cette station de métro.



FIGURE 47 : IDENTIFICATIONS DES ÎLOTS INTÉRESSANTS À REQUALIFIER²⁰



FIGURE 48 : IDENTIFICATION DU LOT (EN ROUGE) INTÉRESSANT POUR UNE CONVERSION PRÈS DE LA STATION LANGELIER²¹

20- Source figure 47 : Google Maps. (2022).

21- Source figure 48 : Google Maps. (2022).

Le lot choisi où logent les commerces de la Place Élysée appartient au propriétaire 9332-2196 Québec inc. La compagnie a deux actionnaires: la Fiducie familiale Pennino et la Succession de Biagio Pennino. Biagio Pennino était un entrepreneur reconnu pour ses projets résidentiels et commerciaux à travers Montréal. Actuellement, son président, Giuseppe Argento possède, entre autres, l'entreprise Gestion Giuseppe Argento inc. Son secrétaire, Vincenzo Cammisano, possède la première moitié des sociétés énumérées ci-dessous.

SOCIÉTÉS LIÉES À BIAGIO PENNINO ET À CETTE PROPRIÉTÉ :

- 9207-0655 Québec inc.
- 9262-0145 Québec inc.
- 9380-5737 Québec inc.
- George le roi du sous-marin Longueuil inc.
- Pennino construction inc.
- 9171-1481 Québec inc.
- 9069-6014 Québec inc.
- 9318-3598 Québec inc.
- 9191-4168 Québec inc.
- Dessi-Technika inc.
- 9160-9883 Québec inc.
- 9211-7647 Québec inc.
- Entreprise CPC S.E.N.C.
- Centre d'affaires V.M.C.P. inc.
- Investissements A.G. Argento inc.
- 9258-8813 Québec inc.
- 9177-0909 Québec inc.
- Gestion Giuseppe Argento inc.
- 3721205 Canada inc.
- Habitats Argento inc.
- Pennino construction inc.
- Gestion Marigec inc.
- Gestion G. Argento 2006 inc.
- Expertises Argento inc.
- Les constructions Argento inc.
- Red Holdings inc.
- 9211-7647 Québec inc.
- Les habitations Genca inc.

Donc, pour la requalification de la zone, afin de construire du logement social, on pourrait concevoir un bâtiment mixte (commerces au rez-de-chaussée ou salles communautaires et logements sociaux aux étages supérieurs). Le bâtiment devra être détruit. Son stationnement arrière et avant permettrait de construire un immeuble ayant une plus haute densité (14 étages et plus) et donc de développer un projet de plus grande envergure. En outre, la superficie du terrain est de 7 174,50 m². En juillet 2021, la valeur de l'immeuble est de 6 251 200 \$ (valeur du terrain 2 869 800 \$ et valeur du bâtiment 3 381 400 \$).

CONCLUSION ET PROPOSITIONS D'ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD

La gentrification appréhendée d'un secteur comme celui de la rue Jean-Talon Est à la suite d'un effort de revitalisation et aux investissements importants dans le transport public ne devrait pas être irrémédiable. Les choix politiques des personnes impliquées dans le réaménagement de ce secteur de Saint-Léonard affecteront la population à long terme, particulièrement les familles de locataires à faibles et modestes revenus.

Selon Action dignité de Saint-Léonard, une mobilisation importante des locataires et des différents acteurs de l'arrondissement est nécessaire pour trouver et mettre en œuvre des solutions pérennes. Ce travail doit se poursuivre avec l'ensemble des acteurs intéressés par le développement de logements sociaux, notamment avec l'instance de Concertation Saint-Léonard et le Comité promoteur du logement social de Saint-Léonard.

L'application du règlement sur la métropole mixte de la ville de Montréal ne sera pas une mesure suffisante et adéquate pour répondre aux besoins criants de logements sociaux. Elle ne permettra pas de combler le retard historique.

L'objectif de 20% de logements sociaux ne favorisera pas la mixité sociale souhaitée dans Saint-Léonard. La rareté actuelle des logements locatifs et le développement immobilier privé qui cible des clientèles plus aisés (condominiums) participent à une spéculation immobilière et foncière entraînant des pressions à la hausse sur le prix des loyers actuels, particulièrement ceux qui sont en bas du prix du marché. S'ensuit alors le phénomène des rénovictions, une hausse du nombre de reprises de logement, une augmentation des évictions illégales de locataires, etc.

De ce fait, Action dignité Saint-Léonard demande que le pourcentage d'inclusion de logements sociaux dans les projets immobiliers privés soit rehaussé à 50%. L'organisme souhaite également que l'arrondissement n'accepte plus que les promoteurs privés versent des compensations financières pour s'exempter de construire des logements sociaux car il est important que ces unités d'habitation soient construites dans le secteur de la rue Jean-Talon E pour freiner la gentrification.

Ajoutons que le règlement prévoit l'inclusion de logements dits abordables. Le logement abordable ne l'est pas en réalité, car les loyers ciblés dans le règlement sont calculés en fonction du prix marché et non en fonction du revenu des ménages. Les loyers des logements abordables demeurent trop chers pour les familles à faibles et modestes revenus. C'est pourquoi, seul le logement social est l'alternative au logement privé et il est souhaitable qu'Action dignité de Saint-Léonard ne sera pas le seul à porter ce discours.

C'est d'autant plus vrai que le Gouvernement a sur pied, récemment, le programme de logement abordable Québec (PHAQ) qui amorce une dérive dangereuse vers la privatisation du développement du logement à but non lucratif.

Compte tenu du fait que le prix des terrains et immeubles va exploser, nous demandons la création d'une réserve foncière ou la création d'une fiducie d'utilité sociale dédiées au développement de logements sociaux. Une attention particulière doit être apportée aux sites ciblés dans notre étude-terrain.

Pour constituer cette réserve, l'arrondissement de Saint-Léonard ainsi que la ville de Montréal doivent se prévaloir de leur droit de préemption. Ils doivent également s'assurer que les grands espaces de stationnement du secteur, utilisés seulement à 50-60%, soient réservés uniquement pour le développement de logements sociaux et locaux communautaires.

Une autre demande d'Action dignité de Saint-Léonard est de réserver les édicules de métro pour des projets à des fins sociales et collectives. Pour y arriver, la STM doit céder les droits aériens pour le développement de logements sociaux et de locaux communautaires à un coût raisonnable.

ANNEXE 1 : CONCEPTS ET PHÉNOMÈNES

GENTRIFICATION (EMBOURGEOISEMENT)

La gentrification est mesurée par des changements aux caractéristiques du quartier, c'est-à-dire les commerces, les logements et les espaces publics. Ce phénomène modifie à long terme l'identité même du secteur affecté. Donc, il s'agit d'une transformation sociale qui se traduit par une transformation matérielle et symbolique de l'espace. C'est également un processus d'appropriation d'espace par des groupes sociaux qui sont généralement issus des classes moyennes et supérieures qui engendre la dépossession des habitants des classes populaires.

Géoconfluences, 2022

SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Stratégie mise en œuvre par des personnes physiques ou morales ou des groupes d'investisseurs qui acquièrent des immeubles ou des terrains dans un même secteur dans le but d'augmenter artificiellement les prix. L'une des formes de spéculation immobilière consiste à acheter un terrain, sans en faire usage, dans l'espoir d'une valorisation. Il s'agit souvent de zones vides ayant le potentiel d'accueillir des résidences, des centres commerciaux, des supermarchés, des écoles, etc. La seconde forme consiste à investir dans le terrain ou l'immeuble, en espérant que sa valeur augmentera en conséquence.

RÉNOVICTION

Ce concept utilise les mots "rénovation" et "éviction" pour illustrer les actions de propriétaires de mauvaise foi qui se servent du prétexte de rénovations effectuées dans un logement ou dans un immeuble pour mettre une pression indue sur leurs locataires afin qu'ils quittent leur logement de leur propre volonté ou à la suite de leur expulsion.

REPRISE DE LOGEMENT

Moyen pour le propriétaire d'éviter le renouvellement du bail de son locataire afin de prendre le logement pour s'y loger, loger ses parents ou ses enfants ou toute autre personne dont il est le principal soutien.

PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Un PPCMOI est une mesure d'exception. Cette procédure vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à la réglementation d'urbanisme, par exemple, relativement à la superficie, à la hauteur de bâtiment, au nombre d'unités ou au zonage.

Ville de Montréal, 2022

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

Composante du plan d'urbanisme qui permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou d'un centre-ville.

Ville de Montréal, 2022

TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT (TOD).

L'essence de l'approche du TOD est d'offrir aux résidents et travailleurs qui fréquentent les secteurs la possibilité d'utiliser des modes de transports autres que l'automobile pour pourvoir à leurs besoins de déplacements. Le TOD propose donc l'établissement de collectivités dans lesquelles les habitants peuvent facilement accéder à pied (c'est-à-dire dans un rayon approximatif de 600 mètres) à un noyau de services et de commerces et à une station de transport collectif.

Vivre en ville, 2018

FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE (FUS) DU QUÉBEC

Instrument qui permet de protéger les terrains et les bâtiments contre la plus-value et la spéculation, qui sont notamment l'effet de la gentrification. Donc, une FUS est une propriété sans propriétaire, un bien affecté à une vocation plutôt qu'au bénéfice d'une personne ou d'une organisation. De plus, elle permet d'exclure un bien du marché immobilier et de lui donner une vocation à perpétuité.

Tiess, 2022

ANNEXE 2 :

QUESTIONNAIRE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE VIE DES LOCATAIRES AFFECTÉS PAR LE PPU JEAN-TALON EST

1. COMBIEN DE PERSONNES ÊTES-VOUS DANS VOTRE MÉNAGE ? _____ personne(s)

2. QUELLES SONT LES CATÉGORIES D'ÂGE RETROUVÉES DANS VOTRE MÉNAGE ?

- | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 0 à 4 ans | <input type="checkbox"/> 25 à 29 ans | <input type="checkbox"/> 50 à 54 ans | <input type="checkbox"/> 75 à 79 ans |
| <input type="checkbox"/> 5 à 9 ans | <input type="checkbox"/> 30 à 34 ans | <input type="checkbox"/> 55 à 59 ans | <input type="checkbox"/> 80 ans et plus |
| <input type="checkbox"/> 10 à 14 ans | <input type="checkbox"/> 35 à 39 ans | <input type="checkbox"/> 60 à 64 ans | |
| <input type="checkbox"/> 15 à 19 ans | <input type="checkbox"/> 40 à 44 ans | <input type="checkbox"/> 65 à 69 ans | |
| <input type="checkbox"/> 20 à 24 ans | <input type="checkbox"/> 45 à 49 ans | <input type="checkbox"/> 70 à 74 ans | |

3. À QUEL GROUPE ETHNIQUE VOUS IDENTIFIEZ-VOUS ? _____

4. ÊTES-VOUS NÉ(E) AU CANADA ?

- Oui
 Non

4.1 DEPUIS COMBIEN D'ANNÉES DEMEUREZ-VOUS AU CANADA?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1 ans et moins | <input type="checkbox"/> 6 à 10 ans |
| <input type="checkbox"/> 2 à 5 ans | <input type="checkbox"/> 11 ans et plus |

5. QUEL EST LE PLUS HAUT NIVEAU DE SCOLARITÉ OBTENU DANS VOTRE MÉNAGE ?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Aucun diplôme, certificat ou d'équivalence | <input type="checkbox"/> Collège, Cégep ou équivalent |
| <input type="checkbox"/> Secondaire ou équivalent | <input type="checkbox"/> Universitaire ou équivalent |

6. À COMBIEN ESTIMEZ-VOUS LE REVENU ANNUEL BRUT DE VOTRE MÉNAGE ?

- 0-15,000\$/année 30,000-44,999\$/année 60,000-74,999\$/année
 15,000-29,999\$/année 45,000-59,999\$/année 75,000\$ et plus

7. DEPUIS COMBIEN DE TEMPS HABITEZ-VOUS VOTRE LOGEMENT ?

- 1 ans et moi 6 à 10 ans
 2 à 5 ans 11 ans et plus

8. QUEL EST LE PRIX DE VOTRE LOYER ? _____ \$

9. EST-CE QUE LE CHAUFFAGE EST-IL INCLUS DANS CE PRIX ?

- Chauffage non inclus Chauffage au mazout inclus Je ne sais pas
 Chauffage électrique inclus Chauffage au gaz inclus

10. AVEZ-VOUS RECU UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER CETTE ANNÉE ?

- Oui
 Non

SI LE RÉPONDANT DIT OUI: 10.1 À LA SUITE DE CET AVIS QU'AVEZ-VOUS FAIT ?

- Refusé Le propriétaire a fait une demande de fixation de loyer au tribunal administratif du logement
 Accepté Accepté, mais l'augmentation a été négocié avec le propriétaire

11. AVEZ-VOUS RECU UNE AUTRE DEMANDE DE MODIFICATION D'UNE CONDITION DE VOTRE BAIL ?

- Oui
 Non

SI LE RÉPONDANT DIT NON 11.1 QUELLE ÉTAIT CETTE MODIFICATION ? _____

12. AVEZ-VOUS RECU UNE DEMANDE PARMİ CES CHOIX :

- Je n'ai pas reçu d'autre demande
- Réparation(s) majeure(s)
- Reprise de logement
- Éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement
- Autre

SI LE RÉPONDANT A RECU UNE DES DEMANDES NOMMÉES À LA QUESTION 12 : 12.1 QUELLE ÉTAIT LA DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT ? _____

13. QUELS SONT VOS PRINCIPAUX PROBLÈMES CONCERNANT VOTRE LOGEMENT ?

- Aucun
- Réparations non effectuées
- Autre
- Chauffage ou isolation
- Relations avec le propriétaire et/ou le concierge de l'immeuble
- Présence de moisissures
- Présence de vermines (souris, rats, coquerelles, punaises, etc.)

13.1 : QUELLE ACTION AVEZ-VOUS ENTREPRISE POUR RÉGLER LA SITUATION ?

- Envoi d'une lettre (mise en demeure)
- Aucune de ces réponses
- Demande verbale
- Ouverture d'un dossier au tribunal administratif du logement

14. VOYEZ-VOUS L'ARRIVÉE DES QUATRE STATIONS DE MÉTRO SUR LA RUE JEAN-TALON EST DE FAÇON POSITIVE ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

SI LE RÉPONDANT A RÉPONDU OUI OU NON : 14.1 POURQUOI PENSEZ-VOUS QUE L'ARRIVÉE DES QUATRE STATIONS DE MÉTRO EST POSITIVE OU NÉGATIVE ? _____

15. CROYEZ-VOUS QUE L'ARRIVÉE DES QUATRE STATIONS DE MÉTRO SUR LA RUE JEAN-TALON EST EN-TRAÎNERA DES CONSÉQUENCES SUR VOS CONDITIONS DE LOGEMENT ?

- Non
- Augmentation de loyer importante
- Démolition de votre immeuble
- Je ne sais pas
- Réparation(s) majeure(s)
- Autre
- Obligation de déménager pour cause de reprise de logement, subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logements

16. SELON VOUS, À SAINT-LÉONARD, EST-IL FACILE DE TROUVER UN LOGEMENT RÉPONDANT À VOS BESOINS ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

SI LE RÉPONDANT A RÉPONDU NON : 16.1 POURQUOI ?

- Le prix des loyers est trop cher
- Autre
- Il y a une rareté des logements vacants
- Il peut y avoir un refus d'obtenir un logement en raison de ma situation (femme monoparentale, jeune, groupe ethnique, etc.)

17. CONNAISSEZ-VOUS LE LOGEMENT SOCIAL SOUS FORME DE HLM (HABITATION À LOYER MODIQUE) OU COOP (COOPÉRATIVE D'HABITATION) ?

- Oui
- Non

18. TROUVEZ-VOUS QU'IL EST IMPORTANT DE DÉVELOPPER DANS LE SECTEUR DES LOGEMENTS SOCIAUX OU ABORDABLES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES À MODESTES REVENUS?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

SI LE RÉPONDANT A RÉPONDU OUI OU NON : 18.1 POURQUOI ? _____

ANNEXE 3 : LISTE D'ACTIVITÉS D'ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD RELIÉES AU PROJET

1. MARCHES EXPLORATOIRES

Objectif : Explorer la zone à l'étude et prendre des photos pour comptabiliser les types de logements dans le secteur.

2. MARCHE DE REPÉRAGE

Objectif : Explorer les possibilités de terrains ou immeubles pour une conversion.

Collaborations : SCH Jean-Talon; Bâtir son quartier; Comité promoteur du logement social de Saint-Léonard.

3. PORTE-À-PORTE

Objectif : Collecte de données, à l'aide d'un questionnaire, sur les opinions et les conditions de logements des locataires de la rue Jean-Talon Est et de ses alentours. De plus, l'objectif poursuivi était de sensibiliser les résidents à la question du logement social.

4. KIOSQUE : PAROISSE SAINT-GILBERT

Objectif : Rencontrer les locataires de la rue Jean-Talon Est afin de discuter de leurs problèmes et de leurs besoins.

Collaboration : Concertation de Saint-Léonard



FIGURE 49 : PROJECTION DU DOCUMENTAIRE LA COOP DE MA MÈRE

7. CONFÉRENCE ET DISCUSSION : " LA GENTRIFICATION À SAINT-LÉONARD PARLONS-EN !!!! "

Objectif : Pour aborder la question de la gentrification et mieux comprendre comment elle se déploie dans notre ville, dans nos quartiers, nous avons invité Louis Gaudreau afin qu'il nous éclaire sur le sujet, lors d'une conférence.

8. RASSEMBLEMENT ET CHAR ALLÉGORIQUE SUR LA RUE JEAN-TALON EST, À SAINT-LÉONARD

Objectif : On se rassemble avec les locataires, les intervenants-es de Saint-Léonard et les comités logements de Montréal, pour du logement social sur la rue Jean-Talon Est, dans le cadre de la tournée du char allégorique du FRAPRU à travers le Québec.

9. ASSEMBLÉE PUBLIQUE

Objectif : Lancement de l'étude Pour un développement urbain de la rue Jean-Talon Est, au profit des locataires et du logement social et présentation des résultats et des demandes portées par Action dignité de Saint-Léonard et discussion avec les participants.

BIBLIOGRAPHIE

B2B Hint. (2022). 9332-2196 Québec inc. Récupéré de <https://b2bhint.com/ro/company/ca-qc/9332-2196-quebec-inc--1171386502>

Behrens, K. Martin, J. et Mayneris, F. (2020). Analyse de la gentrification urbaine dans l'agglomération de Montréal et regard particulier sur les secteurs traversés par la ligne rose. CIRANO. [Rapport de projet]. Récupéré de <https://cirano.qc.ca/files/publications/2020RP-36.pdf>

Bierbaum, A. H., Chapple, K. Gorska, K., Loukaitou-Sideris, A. et Zuk, M. (2018). Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31-44. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>

Castel, F. (2012). « Un mariage qui aurait tout pour marcher. Implantation et conditions de vie des Québécois d'origine algérienne » dans Louis Rousseau (dir.), (2012). *Le Québec APRÈS Bouchard-Taylor. Les identités religieuses de l'immigration*. Montréal, PUQ.

Communauté métropolitaine de Montréal. (2022). Inclusion de logements sociaux, abordables ou familiaux. Récupéré de <https://cmm.qc.ca/grands-enjeux/inclusion-logements-sociaux-abordables-familiaux/>

Delmelle, E. C., Nilsson, I. et Bryant, A. (2020). Investigating transit-induced displacement using éviction data. *Housing Policy Debate*, 31 (2), 326-341. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1815071>

Entreprises Québec. (s.d.). Entreprises Québécoise. Récupéré de <http://www.quebecentreprises.com/>

First Capital REIT. (2022). Montréal Propriété commerciale : Place Michelet. Récupéré de <https://fcr.ca/fr/properties/quebec/montreal-area/place-michelet/>

Gaudreau, L., Herbert, G. et Posca, J. (juin 2020). Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif. Note socioéconomique. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. [PDF]. Récupéré de https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Logement_2020_WEB.pdf

Gaudreau, L. et Johnson, M. (janvier 2019). Spéculation immobilière et accès au logement : Trois propositions pour Montréal. Note socioéconomique. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. [PDF]. Récupéré de https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2020/07/Speculation_immobiliere_-_Logement_locatif.pdf

Gouvernement du Canada. (2022). Logements communautaires abordables grâce à la cohabitation. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Récupéré de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/profils-de-projets-de-la-strategie-nationale-sur-le-logement/2021-nhs-projects/logements-communautaires-abordables-grace-a-la-cohabitation>

Gouvernement du Québec. (2015). Services en ligne : Infolot. « Carte interactive des cadastres du Québec ». Récupéré de <https://appli.mern.gouv.qc.ca/infolot/>

Gouvernement du Québec. (2017). Rechercher une entreprise au registre. Registraire des entreprises du Québec. <https://www.registreentreprises.gouv.qc.ca/fr/default.aspx>

Gouvernement du Québec. (s.d.). Revitalisation de l'Est de Montréal. Récupéré de <https://www.quebec.ca/gouv/politiques-orientations/revitalisation-est-montreal/>

Grube-Cavers, A. et Patterson, Z. (2014). Urban rapid rail transit and gentrification in Canadian urban centres: A survival analysis approach. *Urban Studies*, 52(1), 178 - 194. <https://doi.org/10.1177/0042098014524287>

JLR inc. (2018). Étude JLR. Proximité à une station de métro : quelle est la plus-value sur le prix des propriétés avoisinantes? [PDF]. Récupéré de https://solutions.jlr.ca/hubfs/Etudes_et_rapports/2018-11_JLR-proximite-station-metro-plus-value-prix-propriete.pdf?t=1542999031381&utm_campaign=etude-proximite-metro-plus-value-prix-propriete&utm_source=hs_automation&utm_medium=email&utm_content=67611443&_hsenc=p2ANqtz-_sn7d6-kCPvApsijR21zgjvoUJTbaOxbW8YoifnIEMct6HU9Y05SHN3yAm0PqNMg1MmJ3Cj5bAGQtzvtvPTH_PQ_PS1UclXINA4Vr_Z8x1sO4NMNA&_hsmi=67611443

Miller, E. J., Saxe, S. (2016, 11 septembre). Transit and land value uplift : An introduction. (16-02-04-02). iCity. Université de Toronto. [Étude de marché]. <https://uttri.utoronto.ca/files/2017/10/16-02-04-02-Transit-and-Land-Value-Uplift-An-Introduction.pdf>

Opengovca. (s.d.). Registre des entreprises. <https://opengovca.com/quebec-business>

Provencher Roy. (mars 2021). Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Document d'information. Arrondissement de Saint-Léonard. Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. [PDF]. pp.44. Récupéré de <https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/SLE-PPU%20Jean-Talon%20Est%20-%20Resume.pdf>

Provencher Roy. (mai 2021). Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Arrondissement de Saint-Léonard. Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. [PDF]. pp.94. Récupéré de https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU_JEAN_TALON_EST_0.PDF

Statistique Canada. (2017). Profil du recensement de 2016. Récupéré de <https://www12.statcan.gc.ca/>

Statistique Canada. (2021). "Agglomération de Montréal, ville de Montréal et ses arrondissements, autres municipalités de l'agglomération de Montréal." Profil du recensement de 2021. Récupéré de <https://www12.statcan.gc.ca/>

Société des Transports de Montréal. (2020). Commission publique sur le prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal. Opinions présentées à la commission Séance d'expression des opinions du 2 mars 2020. [PDF]. Récupéré de https://www.stm.info/sites/default/files/media/Travaux/Ligne_bleue/final_opinions_seance_2_mars_2020_lr.pdf

Société des Transports de Montréal. (2021). Prolongement ligne bleue. Récupéré de <https://www.stm.info/fr/a-propos/grands-projets/grands-projets-metro/prolongement-ligne-bleue>

Ville de Montréal. (2016). Profil des ménages et des logements 2014. Montréal en statistiques. Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme et Service de la mise en valeur du territoire. [PDF]. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF

Ville de Montréal. (2018). Profil sociodémographique 2016. Région métropolitaine de recensement de Montréal. Service du développement économique : Ville de Montréal. [PDF]. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%9C%20MONTR%C9AL%202016.PDF#:~:text=Les%204%20098%20927%20habitants,2%20habitants%20au%20kilom%C3%A8tre%20carr%C3%A9.&text=%20Statistiques%20pr%C3%A9sent%C3%A9es%20selon%20le%20territoire%20en%20vigueur%20au%20moment%20des%20recensements.

Ville de Montréal. (2019). Profil économique. Montréal en statistiques. Division de l'intelligence économique. Service du développement économique. [PDF]. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PE%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL%202019.PDF

Ville de Montréal. (2019). Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal. Faits saillants et tableaux. Service d'habitation. [PDF]. Récupéré de https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/repartition_des_logements_sociaux_et_communautaires.pdf

Ville de Montréal. (2020). Profil des ménages et des logements. Service de l'habitation de la Ville de Montréal. [PDF]. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_MENAGES_LOGEMENTS_2016-VILLE_MONTR%C9AL.PDF

Ville de Montréal. (2022). Métropole mixte : les grandes lignes du Règlement. Récupéré de <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>

Ville de Montréal. (2022). Montréal en statistiques. Saint-Léonard. Récupéré le 12 janvier 2022 http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68087676&_dad=portal&_schema=PORTAL

Ville de Montréal. (s.d.). Plan d'urbanisme. Partie II - Les documents d'arrondissement. « Saint-Léonard ». Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,142423894&_dad=portal&_schema=PORTAL

Ville de Montréal. (s.d.). Rôle d'évaluation foncière. Récupéré de <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb/index>

Vivre en ville. (2013). « Transit-oriented development (TOD) », Collectivitesviabiles.org, Vivre en Ville, octobre 2013. [<https://collectivitesviabiles.org/articles/transit-oriented-development-tod.aspx>] (consulté le 13 décembre 2022).

First Capital REIT. (2022). Place Michelet. [Capture d'écran]. Récupéré de <https://fcr.ca/fr/properties/quebec/montreal-area/place-michelet/>

Google. (2022). Google Maps. [Capture d'écran]. Récupéré de <https://www.google.com/>

Gouvernement du Québec. (9 novembre 2022). Banque cadastre officiel. Récupéré de <https://appli.mern.gouv.qc.ca/infolot/>

Groupe MACH inc. (2022). Nos propriétés : Città Montréal. [Image]. Récupéré de <https://www.groupemach.com>

Nikkol Rot. (2010). Holcim Foundation. [Image]. Récupéré de <https://projetsverts.voirvert.ca>

St-Jean, G. (2011). 1949-2009. St-Léonard. [Image]. Repéré de <https://www.flickr.com>

Provencher_Roy. (mars 2021). Projet particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Document informatif. Ville de Montréal. [Capture d'écran]. p.5, 14, 16, 18 et 24.

Provencher_Roy. (mai 2021). Projet particulier d'urbanisme Jean-Talon Est. Ville de Montréal. [Capture d'écran]. p. 24 et 52.

* Les photographies dans ce document de synthèse n'ayant pas de sources ont été prises par Sarah Armstrong-Dugas, entre avril et septembre 2022.

"IL EST TROP DIFFICILE DE TROUVER DES LOGEMENTS À PRIX RAISONNABLE À SAINT-LÉONARD. ILS SONT PLUS CHERS QUE DANS LES AUTRES QUARTIERS."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.

"LE LOGEMENT SOCIAL, C'EST UNE BONNE SOLUTION POUR SE LOGER SANS SE RUINER."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.

"LE COÛT DE LA VIE EST TROP CHER PAR RAPPORT À MES MOYENS, LE LOGEMENT SOCIAL SERAIT UNE BONNE SOLUTION POUR SOULAGER MON PORTEFEUILLE."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.

"IL Y A BEAUCOUP DE RÉFUGIÉS À SAINT-LÉONARD. ILS N'ONT PAS NÉCESSAIREMENT LES MOYENS DE BIEN SE LOGER."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.

"UN LOGEMENT PLUS ABORDABLE FERAIT EN SORTE D'AIDER LES FAMILLES À FAIBLE REVENU À S'EN SORTIR."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.

"AVEC LA PÉNURIE DE LOGEMENTS, LES PERSONNES À FAIBLES REVENUS DOIVENT SE LOGER DANS DES MOTELS POUR AVOIR UN TOIT SUR LEURS TÊTES."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.

"LES LISTES D'ATTENTE POUR LE LOGEMENT SOCIAL SONT TROP LONGUES."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.

"LE GOUVERNEMENT NE S'INTÉRESSE PAS À NOS PROBLÈMES."

- Locataire de Saint-Léonard, été 2022.



ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD

9089 A, boulevard Viau

(514) 251-2874

actdigsl@cooptel.qc.ca

addsl.org

