

**Comité-logement**



**de la petite Patrie**

mémoire présenté  
à l'occasion de la  
consultation publique  
sur  
la revision du zonage de la rue Saint-Denis  
(Laurier et Crémazie)

Montréal, le 16 juin 1988

**Note: l'utilisation du genre masculin**

**Dans ce mémoire, nous avons choisi délibérément le genre masculin afin d'alléger la lecture et la présentation de ce texte. Cependant, nous sommes conscientes que les hommes se retrouvent majoritairement parmi les propriétaires et les femmes parmi les locataires.**

## **Présentation**

**Le Comité logement de la Petite Patrie existe depuis quatre ans. Notre organisme est à but non lucratif. Il est financé principalement par Centraide Montréal et par la Direction générale de l'éducation aux adultes.**

**Les objectifs que nous poursuivons, permanentes et membres, s'insèrent dans la lutte générale contre la pauvreté. Nous aidons les résidents démunis du quartier à solutionner les problèmes qu'ils rencontrent relativement à leur condition de logement (coût, salubrité, jouissance paisible d'un logement, aménagement et environnement). Nous organisons et nous maintenons des services d'éducation et d'information (rencontres individuelles, rencontres thématiques et cours) en rapport aux droits et ressources pouvant améliorer les conditions de logement des résidents démunis.**

**Depuis sa création, le Comité logement de la Petite Patrie se préoccupe des conditions de logement et de la qualité de vie des résidents du quartier. Cet intérêt soutenu, du comité logement et de ses membres, au mieux-être collectif des résidents se manifeste par notre implication sur différents enjeux vitaux influençant l'avenir du quartier de la Petite Patrie. A titre d'exemples, mentionnons le site des Ateliers municipaux, le zonage de la rue Jean-Talon avoisinant la station de métro du même nom, l'intention d'un concessionnaire automobile, à rayonnement métropolitain, de s'établir sur la rue Christophe-Colomb, le projet, toujours latent, de reproduire les rues "Duluth" et "Prince-Arthur" sur la rue Dante et finalement la commercialisation de la rue St-Denis.**

**Indépendamment des promoteurs, tous ces projets ont en commun la volonté d'intensifier la vocation commerciale de certains secteurs du quartier de la Petite Patrie. La commercialisation projetée dépasse largement les besoins locaux des résidents du quartier et correspond davantage à des intérêts privés et lucratifs. Ce type de développement engendre une baisse de la qualité de vie, des déplacements de population et une dégradation du milieu urbain.**

**Afin de préserver le caractère résidentiel du quartier de la Petite Patrie et d'assurer un développement commercial s'harmonisant avec les besoins des résidents tout en respectant le cachet patrimonial des bâtiments que le Comité logement de la Petite Patrie profite de la tenue de cette consultation publique pour exprimer ses points de vue concernant la révision du zonage de la rue St-Denis.**

## **CARACTERISTIQUES DE LA RUE SAINT-DENIS.**

**La richesse du caractère patrimonial de la rue Saint-Denis n'est plus à démontrer. Pour les Montréalais-es et pour beaucoup de Québécois-es, la rue Saint-Denis constitue un repère tout comme les rues Ste-Catherine et Saint-Laurent. Toutefois, ce n'est pas l'aspect commercial de Saint-Denis qui contribue à sa renommée. C'est plutôt ses caractéristiques architecturales telles la rangée de balcons et d'escaliers, les fenêtres, les vitraux et les corniches. Ces particularités font de la rue Saint-Denis une artère qui occupe une place de choix dans notre patrimoine.**

**De plus, des édifices tels l'église Saint-Edouard construite au début du siècle, le Théâtre CHATEAU construit en 1931 et l'école Saint-Edouard comptent au nombre d'édifices qui se distinguent et qui méritent d'être mis en valeur par un environnement adéquat. Sur la rue Saint-Denis, deux immeubles de valeurs ont récemment changé de vocation, soit l'académie Saint-Paul et le théâtre Rivoli. L'académie Saint-Paul a été convertie en HLM pour personnes âgées. Cette transformation présente un réaménagement qui constitue une réussite tant au niveau architectural, social et environnemental. Malheureusement, la transformation du Théâtre Rivoli en pharmacie Jean Coutu n'a pas bénéficié des mêmes attentions. Il n'y a qu'à regarder les éléments qui ont été retranchés pour s'en convaincre. L'affichage agressif et la vitrine qui longe la presque totalité du bâtiment, ont détruit le charme architectural que cet édifice arborait. Conséquemment, nous espérons que le Cinéma Chateau ne subira pas le même sort.**

**La rue Saint-Denis se distingue également par la grandeur et la qualité de ses logements. Les escaliers construits à l'extérieur des bâtiments ont permis d'augmenter la superficie des espaces intérieurs habitables et de libérer un couloir de verdure devant les façades des immeubles. Les bâtiments présentent des possibilités intéressantes. En effet, les planchers sont souvent en bois franc, les fenêtres sont larges et fréquemment parées de vitraux et les éléments décoratifs (les boiseries) sont nombreux et originaux.**

**A l'origine, ces logements prévus pour accueillir des familles nombreuses, offrent à leurs occupants actuels, une qualité d'habitation en terme d'espace et d'ensoleillement. Les matériaux utilisés lors de la construction (bois, briques cuites, etc.) confèrent à ces logements un aspect beaucoup moins froid et impersonnel que les nouveaux immeubles construits en béton ou en revêtement d'aluminium. Les sous-sols des immeubles, souvent en terre battue, ne sont pas d'une grande utilité. Ils sont difficilement transformables en logement et ils font de piètres entrepôts car l'humidité y est souvent présente.**

**La prolifération des commerces contribue à diminuer le nombre de logements locatifs. Le choix des matériaux utilisés lors de ces transformations et l'affichage commercial brisent l'harmonie architectural de la rue Saint-Denis. Néanmoins, la rue Saint-Denis offre de nombreux avantages pour ses résidents. La proximité des services tels: le métro, les rues commerciales avoisinantes, Saint-Hubert et Saint-Laurent, les services à la communauté et les commerces d'appoint permettent à la population d'évoluer dans leur quartier et de s'y créer un lien d'appartenance. Cependant, la venue de commerces de types métropolitains constitue une arme à double tranchant.**

**En effet, le tronçon nord de la rue Saint-Denis attire les spéculateurs. La proximité des stations de métro n'est pas étrangère à cet engouement pour la rue Saint-Denis. Des ravages irréversibles ont été causés sur la partie sud de la rue Saint-Denis et, à moins grande échelle, sur sa partie nord. L'impact d'une telle transformation a des répercussions sur les rues avoisinantes. A titre d'exemple, la rue Saint-Denis partie sud s'est rafraîchie mais elle a surtout été défigurée. Les résidents de ce secteur ont dû, dans de multiples cas, quitter leur logement à la suite de reprises de possession, de réparations majeures, de changement d'affectation des lieux ou pour conversion en copropriétés.**

**Que dire également de l'appropriation, par le secteur commercial, des premiers et deuxièmes étages. Cet étalement de l'activité commerciale a contribué à la perte de logements locatifs et de maisons de chambre sur Saint-Denis sud. Les locataires évincés ont dû se reloger à des coûts souvent exorbitants, s'entasser à plusieurs dans un logement et in extremis, rejoindre les rangs des sans-abris. De telles conséquences sont inadmissibles et irréparables..**

## **LA COMMERCIALISATION DE LA RUE SAINT-DENIS**

Depuis le début de la décennie quatre-vingt, on assiste à une augmentation des activités commerciales sur la rue Saint-Denis. Le type de commerces est majoritairement orienté vers les établissements de santé tels, médecins, dentistes, denturologistes, chiropraticiens, opticiens, optométristes, cliniques médicales, etc. ainsi que les établissements de détail et de services tels, les quincailleries, les coiffeurs, les banques, les dépanneurs, les marchés d'alimentation. Ce type de commerces répond à des besoins de la population avoisinante et à ceux d'un quartier. Là où ça devient problématique, c'est le nombre représenté par chaque type de commerces. On retrouve 25 coiffeurs, 16 esthéticiens, 13 chiropraticiens, 24 bureaux d'avocats et notaires, 19 restaurants et cafés. À ces données, il est pertinent de tenir compte de l'implantation de commerces de même type le long des rues latérales de Saint-Denis. Il est évident que la forte concentration de certaines activités commerciales attire des populations extérieures au quartier.

Inévitablement, la convergence de certains types de commerce sur la rue Saint-Denis a un effet d'entraînement quant à l'établissement de nouveaux commerces. Même si les bureaux constituent majoritairement le type d'occupation commerciale, il n'en demeure pas moins que de nouveaux types de commerces ont fait leur apparition sur la rue Saint-Denis. À titre d'exemple, mentionnons, quelques restaurants avec de petites terrasses, des clubs vidéo, des agences de mannequins, des centres de beauté et un magasin de meubles stylisés. La présence de nouveaux types de commerce et la multitude de certains types de commerce ne sont pas les seuls indices mesurant l'ampleur du phénomène spéculatoire. L'élément déterminant est le potentiel commercial qu'offre actuellement la rue Saint-Denis

De décembre 83 à juin 87, nous avons répertorié le nombre d'immeubles vendus sur la rue Saint-Denis entre Rosemont et Crémazie. Nous avons retenu les immeubles qui présentaient les renseignements suivants, soit, l'adresse, la date et le montant de la transaction et le titre de propriété. Les résultats obtenus nous apprennent que 195 immeubles ont été vendus durant cette période. Il y a 657 immeubles compris à l'intérieur du territoire étudié. Conséquemment, 29.6% des immeubles ont changé au moins une fois de propriétaires durant le laps de temps observé.

**Les 195 immeubles étudiés ont été la cible de 282 transactions. 133 immeubles ont été vendus une fois, 41 immeubles ont été vendus 2 fois, 18 immeubles ont été vendus trois fois et 3 immeubles ont été vendus 4 fois. Ces transactions ont généré des gains moyens de \$65,627. Le temps écoulé entre ces transactions varie d'un mois à 36 mois. La palme du plus gros gain réalisé revient à Kula, M-ETal avec un profit de \$745,000.**

**Suite à ces nombreuses transactions et aux bénéfices substantiels réalisés lors des ventes, nous avons cherché à connaître si les nouveaux propriétaires habitent sur la rue Saint-Denis. En considérant toujours les 195 immeubles vendus entre décembre 1983 et juin 1987, on constate que 62 de ces nouveaux acquéreurs ont acheté des immeubles à caractère strictement résidentiels et qu'ils n'habitent pas sur la rue Saint-Denis. 30 nouveaux acquéreurs ont acheté un immeuble abritant un commerce ou un bureau et ils n'habitent pas rue Saint-Denis. 45 nouveaux acquéreurs ont acheté un immeuble afin d'y tenir un commerce ou un bureau sans toutefois y résider. Seulement 58 des 195 nouveaux acquéreurs habitent à des fins résidentielles leur immeuble. Ces données nous indiquent que seulement 29.7% des nouveaux acquéreurs habitent la rue Saint-Denis comparativement à 70.3% qui n'y résident pas.**

**Cette tendance à acheter mais à ne pas résider est inquiétante. En effet, la majorité des nouveaux acquéreurs n'ont pas les mêmes intérêts que les résidents, locataires et propriétaires, de la rue Saint-Denis. Ces nouveaux acquéreurs voient la rue Saint-Denis, partie nord, comme un prolongement de la rue Saint-Denis, partie sud. Pour eux, la rue Saint-Denis sur son tronçon nord, représente un immense territoire propice à satisfaire leur intérêt privé et lucratif.**

**Il est judicieux de se remémorer certaines activités initiées ou utilisées par les spéculateurs et qui ont contribué à modifier le paysage urbain et la composition sociale des résidents du Plateau Mont-Royal. Cela a consisté, globalement, à agir sur l'augmentation des évaluations foncières par le biais de transactions immobilières intenses, à appliquer systématiquement les différents programmes subventionnés de revitalisation des artères commerciales et de restauration résidentiels et finalement à user de pratiques frauduleuses telles, le harcèlement, les pressions indues, l'achat de baux, les reprises de possession, le retard ou carrément le refus d'encaisser un ou plusieurs chèques de loyer.**

**Ces activités spéculatives ont eu des répercussions importantes sur la population résidente en terme de hausses des comptes de taxes et d'augmentation de loyer, d'évictions de locataires, de fermetures de commerce, de déplacements vers d'autres quartiers ou vers les banlieues, sans oublier les incon vénients subis tels, l'insécurité, l'angoisse, l'insomnie et diverses maladies liées à des situations conflictuelles.**

**Pour les spéculateurs, ces contrecoups affligés à la population résidente, sont un mal nécessaire comparé au nouveau "look" du quartier. et aux nombreux avantages économiques. De telles déclarations sont couramment employées pour nous faire gober leurs projets. Dommage, car derriere l'esthétisme et le mirage de retombées économiques se cachent des intentions moins honnêtes.**

**Les spéculateurs, agences et sociétés immobilières, n'ont qu'un seul souci, soit de rentabiliser leurs investissements et de développer de nouveaux marchés. Le développement commercial de la rue Saint-Denis répond à leur aspiration. Dans ce contexte, il n'est pas surprenant de constater que l'évaluation des propriétés sur la rue Saint-Denis ait augmenté de 263%, entre 1981 et 1988, comparativement à 182% pour la Ville de Montréal. Conséquence première et inévitable: la hausse des taxes municipales. Comme l'objectif des spéculateurs est de faire de l'argent avec l'argent des autres, la plupart ont compris, ils n'habitent pas rue Saint-Denis. Ce qui leurs permettent de refiler la totalité des hausses de taxes à leurs locataires(résidentiels ou commerciaux). De plus, lors de la revente de l'immeuble , les profits réalisés sont exempts d'impôt jusqu'à concurrence de \$100,000.**

**Nous aimerions profiter de la présente consultation publique pour dénoncer la pratique de certains agents immobiliers. En effet, ceux-ci jouent un rôle actif afin d'alimenter le marché spéculatif. Lorsqu'un secteur offre un potentiel pécunier intéressant, comme la rue Saint-Denis, ceux-ci fouillent systématiquement la liste des transactions au Bureau d'enregistrement, à la recherche d'une occasion intéressante. Puis ils téléphonent régulièrement, aux propriétaires en leur faisant une offre d'achat. Bien souvent, l'agent a un client et dans d'autres situations , c'est l'agent lui-même le client. La revente se fait, généralement, dans le mois suivant l'achat et les profits sont loins d'être négligeables. Nous sommes loin de leurs objectifs de rénover le stock de logements anciens et de créer des emplois.**

## **La vocation résidentielle de la rue Saint-Denis**

**Le quartier de la Petite Patrie est, dans le jargon utilisé par les professionnels, qualifié de zone grise ou de poche de pauvreté. Concrètement, cela signifie des revenus par ménage inférieurs ou équivalents au seuil de pauvreté; une pénurie de ressources communautaires et d'équipements de loisir; un manque à gagner en terme de logements sociaux et d'espaces verts; un patrimoine immobilier ancien nécessitant des rénovations majeures. Bref, un quartier jusqu'à tout récemment, délaissé par les interventions gouvernementales et les initiatives privées.**

**Les données qui suivent, datent du recensement fédéral de 1981 puisque que celles récentes (recensement de 1986) ne sont pas disponibles actuellement. Néanmoins, elles permettent de dresser le profil des personnes qui y vivent et qui ont façonné la vie du quartier.**

**Le revenu moyen pondéré est de \$15,846. par ménage. Ce revenu doit satisfaire les besoins de 2,3 personnes. Le coût moyen pour se loger est de \$255. La structure des ménages est la suivante:**

<b>familles monoparentales:</b>	<b>11.5%</b>
<b>personnes seules:</b>	<b>41.7%</b>
<b>couples avec enfants:</b>	<b>24.3%</b>
<b>couples sans enfant:</b>	<b>22.5%</b>

**12.5% de l'ensemble de ces ménages consacrent plus de 25% de leur revenu pour se loger. 19.6% des logements nécessitent des réparations mineures et 11.2% des réparations majeures. Le niveau de scolarité est alarmant. Seulement 8.6% des personnes possèdent un grade universitaire et une personne sur trois, soit 33% n'a pas atteint la 9ième année. La durée d'occupation est de quatre années et le taux de vacances était de 3.1% en octobre 1987. La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ne tient pas compte des immeubles comprenant moins de 3 logements.**

Cette brève description socio-économique des résidents du quartier de la Petite Patrie reflète, à notre avis, celle de ses résidents actuels. Deux facteurs importants militent vers cette affirmation. D'une part, la proximité des quartiers centraux (Centre-Sud et le Plateau Mont-Royal) où la conversion en copropriété, les programmes d'aide à la restauration, les reprises de possession, les changements d'affectation des lieux ont contribué à gentrifier et à commercialiser des secteurs importants au détriment des ménages à faible revenu et d'autre part, les possibilités d'hébergement intéressantes en terme d'accessibilité à un loyer raisonnable, font de la Petite Patrie un secteur propice pour les populations les plus pauvres.

### La rue Saint-Denis

Le Comité logement de la Petite Patrie a distribué aux résidents de la rue Saint-Denis entre Rosemont et Jean-Talon un questionnaire afin de recueillir leurs commentaires concernant leur degré de satisfaction à habiter sur la rue Saint-Denis. 767 questionnaires ont été distribués porte-à-porte. Les résultats obtenus ne sont pas scientifiques car nous aurions dû procéder par échantillonnage. Toutefois, les résultats obtenus demeurent une bonne indication afin d'évaluer le degré de satisfaction à habiter la rue Saint-Denis. Soixante personnes ont répondu à notre questionnaire. La tendance exprimée est la suivante: 56% des répondants habitent un immeuble comprenant une occupation commerciale. La durée moyenne d'occupation est de 9 ans et sa médiane 5 ans. Les réponses obtenues se répartissent comme suit:

#### Durée d'occupation

2 ans et moins:	24%
3 ans à 5 ans:	27%
6 ans à 10 ans:	34%
11 ans et plus:	24%

Le coût moyen du loyer était en 1985 de \$274., en 1986 il était de \$314.. en 1987, il se situait à \$334. et au 1er juillet 1988 il sera à \$346. pour un 5 1/2 pièces. Voyons maintenant le pourcentage d'augmentation de loyer que ces montants représentent en les comparant avec les augmentations moyennes accordées par la Régie du logement pour les années correspondantes.

	<u>rue Saint-Denis</u>	<u>Régie du logement</u>
1985-86:	12.7%	4.6%
1986-87:	8.0%	5.2%
1987-88:	8.8%	non disponible.

**Cet écart dans le pourcentage de hausse de loyer s'explique majoritairement, par la crainte de représailles suite à un refus d'augmentation de loyer ou par le départ, volontaire ou non, du locataire. Une relation étroite existe entre la durée d'occupation et le coût du loyer. En effet, lorsqu'un logement se libère, le propriétaire a l'opportunité d'augmenter le loyer et ce, sans aucune restriction.**

**Toujours d'après notre sondage, 9% des répondants considèrent positivement la présence accrue de commerces sur la rue Saint-Denis, 18% n'ont pas d'opinion ou n'y voient aucun changement quant à leur qualité de vie et finalement 73% perçoivent négativement la présence de commerces sur la rue Saint-Denis. La majorité des répondants considèrent que la commercialisation présente ou future de la rue Saint-Denis, a un impact négatif sur leur qualité de vie. 76% attribue cet impact négatif à l'affluence engendrée par les activités commerciales occasionnant des problèmes de stationnement, d'achalandage, de bruit et de pollution. 27% impute à la commercialisation les problèmes reliés à la spéculation et qui contribue à diminuer leur niveau de vie, soit l'augmentation des loyers, la baisse du nombre de logements locatifs et l'insécurité liée à la crainte de perdre son logement. 24% considère que la commercialisation a défiguré le cachet patrimonial de la rue Saint-Denis (lumières et enseignes agressives et détérioration des façades)**

**Finalement, 93% de l'ensemble des répondants sont favorables au projet de la Ville de Montréal de confirmer la vocation résidentielle de la rue Saint-Denis. À la lecture de ces données, il est évident que la rue Saint-Denis offre encore à ses résidents des conditions de vie et de logements intéressantes. Les loyers y sont relativement bas, le nombre moyen de personnes par pièce est de .4 (une personne pour deux pièces) et la présence de services tels; les stations de métro, les garderies les services à la collectivité et certains types de commerces d'appoint font de la rue Saint-Denis un endroit attachant pour ses résidents.**

## **La réglementation actuelle.**

**La décision prise par la Ville de Montréal d'interdire toute nouvelle implantation d'activités commerciales sur la rue Saint-Denis (entre Laurier et Crémazie) a l'approbation des membres du Comité logement de la Petite Patrie. En effet, il n'est pas rare de voir arriver au Comité logement des locataires aux prises avec des problèmes d'éviction provoqués par la commercialisation de la rue Saint-Denis.**

**Récemment, le propriétaire d'un immeuble rue Saint-Denis a envoyé au locataire du rez-de-chaussée et à celui du premier et deuxième étage, un avis de reprise de possession. Le propriétaire désire occuper le premier étage, son frère occupera le rez-de-chaussée à des fins commerciales et le deuxième étage pour y résider.**

**Face à de telles situations, les solutions sont rares. Advenant le cas où le propriétaire (ou son frère) n'occupe pas le logement, le locataire évincé a le droit de réclamer des dommages et intérêts. Mais le locataire aura perdu le principal c'est-à-dire son logement.**

**Les cas d'évictions pour reprise de possession ne sont pas le seul moyen détourné dont disposent les propriétaires pour évincer les locataires. Les avis de réparations majeures, le harcèlement, les rochats de baux et autres originalités du même acabit sont couramment employés.**

**Lorsque le moratoire n'était pas en vigueur, un propriétaire désireux d'ouvrir un commerce ou de louer un logement à des fins commerciales, pouvait légalement obtenir le départ du locataire. Il n'avait qu'à envoyer un avis de changement d'affectation des lieux et payer trois mois de loyer plus les frais de déménagement au locataire évincé. La Régie du logement n'exerce aucun contrôle quant aux règlements municipaux existants ni par rapport au maintien d'un seuil de logements locatifs acceptables dans un secteur donné. Malgré les facilités légales, la majorité des propriétaires préfère tout de même utiliser les moyens détournés car cela leur évite de payer les indemnités prévues par la loi.**

## Les services municipaux

Nous avons dénombré sur la rue Saint-Denis (entre Rosemont et Jean-Talon) huit commerces qui ne sont pas localisés à des intersections et qui occupent les étages supérieures des bâtiments. Il est difficile de prouver l'illégalité de la présence de ces commerces. D'une part, il est impossible d'obtenir la liste officielle des commerces ayant obtenu leur permis d'occupation. Cette liste lorsqu'elle sera disponible coûtera environ \$100. D'autre part, certaines activités de type professionnel sont autorisées si l'espace réservé à cette fin ne dépasse pas 40% de la superficie du logement ou n'atteint pas 50 mètres carrés. Une vérification à l'intérieur des logements s'impose donc afin de déterminer si l'occupation est légale ou non. De toute façon, les risques de se faire prendre par le Module permis du Service de l'habitation et du développement urbain (SHDU) sont minimes et les amendes insignifiantes.

Lorsqu'une plainte est déposée au Module des permis, un inspecteur va vérifier si l'occupation est permise. Après la vérification, l'inspecteur fait parvenir au contrevenant un premier avis. Cette première infraction coûtera à l'occupant l'équivalent du prix du permis normalement payé pour ce type d'activités commerciales. Cette somme est inférieure à \$100. Si cette situation persiste, un deuxième avis est envoyé, puis un troisième etc. L'inspecteur du Module des permis peut déposer une plainte à la Cour municipale. Toutefois, les frais encourus pour acheminer une plainte à la Cour municipale sont entièrement assumés par la Ville de Montréal. Ce qui représente des frais approximatifs de \$1,500. pour récupérer des montants nettement inférieurs à cette somme. Devant une telle situation, il n'est pas étonnant que la Ville de Montréal préfère la tolérance au respect de sa propre réglementation.

De plus, certains commerces ont été convertis en locaux commerciaux et ce, sans qu'aucune demande n'ait été enregistrée, par leurs propriétaires, auprès du Service de l'habitation et du développement urbain (SHDU). L'occupant locataire doit, lui-même, faire la demande et défrayer les coûts inhérents à la mise aux normes et à la délivrance du permis.

## **Recommandations**

### **Patrimoine**

**Etant donné les particularités architecturales de la rue Saint-Denis, le Comité logement de la Petite Patrie appuie les efforts de la Ville de Montréal afin de conserver le caractère patrimonial de cette rue.**

**En ce sens, nous recommandons:**

- Que la Ville de Montréal exerce un contrôle sur les matériaux de recouvrement des façades utilisés lors de travaux de restauration ou lors de nouvelles constructions;**
- Que la Ville de Montréal exerce un contrôle sur l'alignement des bâtiments et leurs ajouts de façon à ce que ces derniers soient situés minimalement entre 3 et 5 mètres du trottoir;**
- Que la Ville de Montréal maintienne les minimums et maximums d'étages permis actuellement sur la rue Saint-Denis sauf aux intersections comprenant une station de métro;**
- Que la Ville de Montréal légifère afin de conserver la spécificité architecturale des bâtiments en regard des balcons, des escaliers extérieurs, des corniches et de l'ouverture des façades;**
- Que la Ville de Montréal interdise l'affichage à l'intérieur des espaces compris entre la façade et le trottoir et que l'affichage autorisé respecte l'aspect original des bâtiments.**

## **Commercialisation**

Etant donné que les commerces établis actuellement rue Saint-Denis suffisent largement à combler les besoins des résident-e-s, que les rues Saint-Laurent et Saint-Hubert déservent également la population locale et régionale et qu'un nombre accru de commerces sur la rue Saint-Denis contribuerait à y abaisser la qualité de vie des résidents nous recommandons:

- Que dans les zones de commerces autorisées, la Ville de Montréal revise la nomenclature des commerces permis dans cette classification. En ce sens, le Comité logement serait favorable à la classe IA tel qu'é défini dans le document "Concept de zonage commercial" CIDEM, 1986;
- Que la Ville de Montréal se donne des moyens concrets et rapides afin de sévir à l'endroit des commerces qui dérogent aux règlements de zonage présent et futur;
- Que la Ville de Montréal limite le nombre de commerces identiques dans le même secteur;
- Que la notion de dispositions particulières s'applique aux établissements répondant à des besoins d'utilité publique (école, garderie, organismes communitaires);
- Que la notion des droits acquis soit modifiée de façon à ce que les occupations qui deviendront dérogatoires au moment de l'entrée en vigueur du règlement, ne puissent être remplacées que par des bureaux de professionnels et de l'habitation;
- Que la Ville de Montréal établisse une taxe anti-spéculative afin que les spéculateurs contribuent eux aussi à payer l'augmentation des taxes municipales.

## **Habitation**

**Etant donné que l'ensemble du quartier est en voie de subir les contrecoups de la spéculation, que celle-ci freine le maintien et l'accroissement du stock de logements locatifs abordables, nous recommandons:**

- Que la Ville de Montréal se donne les pouvoirs nécessaires pour obliger les propriétaires à garder les logements en état d'occupation et à les garder occupés;**
- Que la Ville de Montréal modifie la réglementation sur les maisons de chambres afin que celles-ci puissent s'établir en zone résidentielle;**
- Que la Ville de Montréal appuie le Regroupement des Comités logements et Associations de locataires dans sa lutte pour l'enregistrement obligatoire de tous les baux à la Régie du logement.**
- Que la Ville de Montréal impose des normes lorsqu'elle autorise la conversion d'un logement en commerce afin d'assurer aux résidents habitants aux étages supérieures la même qualité de vie qu'avant le changement d'affectation des lieux.**
- Que la Ville de Montréal établisse un service technique et d'animation où les locataires seront informés sur le déroulement de la demande de subvention à la restauration faite par leur propriétaire et des recours auxquels ils ont droit.**

## **CONCLUSION**

**Le Comité logement de la Petite Patrie considère que les activités spéculatives sont bien réelles sur la rue Saint-Denis. Conséquemment, celles-ci doivent être freinées afin de préserver la vocation résidentielle, la qualité de vie et le maintien dans les lieux des résidents de cette rue et des rues avoisinantes.**

**La spéculation entraîne une hausse importante des coûts de loyer et contribue à détériorer la qualité de vie des résident-e-s. La commercialisation accrue amène son lot de changements notamment dans les rues et les ruelles. La circulation automobile, les déchets et les camions de livraison sont autant de facteurs qui contribuent à chasser les résidents détrôner les enfants pour qui les ruelles représentent souvent les seuls espaces de jeux.**

**Si préserver le stock de logements locatifs sera toujours pour nous une priorité, maintenir les locataires dans leur logement est primordial. Il est temps de reconnaître que ce sont ces personnes qui ont nourri la spécificité du quartier auquel d'ailleurs elles s'identifient. Au delà du caractère économique, évincer les locataires constitue une double perte; pour les locataires bien sûr mais aussi pour le caractère spécifique du quartier, caractère sur lequel il fait justement si bon de spéculer.**

**Quant à la création d'emplois que plusieurs allèguent, elle nous semble quelque peu illusoire. En effet, il serait étonnant que les professionnel-le-s qui viennent s'établir sur la rue Saint-Denis recrutent dans le quartier la main d'oeuvre spécialisée dont ils ont besoin. D'autant plus, que les commerçants eux-mêmes reconnaissent, l'avantage économique de se partager "le personnel".**

**Nous tenons à souligner la responsabilité de la Ville de Montréal quant à la vocation présente et future de la rue Saint-Denis et des impacts que cette dernière aura sur le développement du quartier de la Petite Patrie. C'est à la Ville de Montréal de s'assurer que le secteur Saint-Denis nord n'agonise pas en se transformant en zone de stationnement et de bureaux. La Ville a tous les éléments en main pour contrer la nouvelle tendance qui s'y dessine.**

**En terminant, nous aimerions remercier l'Association des citoyen-ne-s de la rue Saint-Denis qui, par le biais de son affiche, a si bien su illustrer quel type d'habitation nous aimerions y voir: un triplex bordé d'arbres avec du logement à tous les étages...**

## **Annexe A**

### **Données socio-économiques du quartier de la Petite Patrie**

**TABLEAU 1: VARIATION DE LA POPULATION ENTRE 1971 ET 1981 DANS LES SECTEURS DE RECENSEMENT DU QUARTIER PETITE PATRIE ET DANS LA R.M.R. DE MTL.**

SECTEURS	1971	1981	ECART	SECTEURS	1971	1981	ECART
205	3 245	2 527	-22%	215	3 355	2 150	-36%
206	3 975	3 163	-20%	216	3 955	2 665	-33%
207	5 030	3 974	-21%	217	4 030	3 070	-24%
208	4 145	2 944	-29%	218	5 170	3 758	-27%
209	6 090	4 718	-23%	219	3 875	2 948	-24%
210	5 055	3 685	-27%	246	2 080	1 442	-31%
211	3 455	2 569	-26%	247	2 610	1 898	-27%
212	4 035	2 870	-29%	248	4 930	3 950	-20%
213	3 840	2 845	-26%	179	6 390	4 480	-30%
214	2 945	2 210	-25%	---	-----	-----	-----

QUARTIER PETITE PATRIE	67 905	57 866	-26%
R.M.R.* DE MONTRÉAL	2 743 230	2 828 349	+ 3%

\* REGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT.

**TABLEAU 2: DONNEES COMPARATIVES SUR LA MOBILITE EN 1971 ET 1981 POUR LE QUARTIER DE LA PETITE PATRIE ET DE LA R.M.R. DE MONTREAL.**

	PETITE PATRIE		R.M.R. DE MONTREAL	
	1971	1981	1971	1981
PERSONNES N'AYANT PAS DEMENAGE DANS LES CINQ DERNIERES ANNEES	51.0 %	48.2 %	48.0 %	49.7 %
PERSONNES AYANT DEMENAGE DANS LES 5 DERNIERES ANNEES: - PROVENANT DE MONTREAL	38.0 %	40.3 %	---	29.2 %
PERSONNES AYANT DEMENAGE DANS LES 5 DERNIERES ANNEES: PROVENANT DE L EXTERIEUR DE LA R.M R.	11.0 %	11.5 %	---	21.1 %
DE L EXTERIEUR DU CANADA *	17.3 %	12.0 %	8.8 %	4.9 %

\* CE POURCENTAGE EST CALCULE SUR LE NOMBRE DE PERSONNES AYANT DEMENAGE.

**TABLEAU 3: REVENU MOYEN ET TAILLE DES MENAGES DANS LES SECTEURS DE RECENSEMENT  
DU QUARTIER DE LA PETITE PATRIE, 1981.**

SECTEURS	REVENU	TAILLE DES MENAGES	SECTEURS	REVENU	TAILLE DES MENAGES
205	19 493.	2.2	215	16 124.	2.1
206	18 455.	2.2	216	13 838.	2.3
207	17 887.	2.3	217	13 695.	2.6
208	16 992.	2.3	218	16 460.	2.4
209	17 145.	2.3	219	15 746.	2.7
210	15 239.	2.1	246	15 522.	2.4
211	17 055.	2.2	247	16 314.	2.2
212	17 267.	2.2	248	16 619.	2.2
213	16 138.	2.2	179	18 687.	2.2
214	14 314.	2.2	----	-----	-----

MOYENNE PONDEREE DU QUARTIER	15 846.00
MOYENNE PONDEREE DE MONTREAL	24 038.00

**TABLEAU 4: DONNEES COMPARATIVES SUR LA STRUCTURES DES MENAGES DANS LE QUARTIER DE LA PETITE PATRIE ET MONTREAL, 1981.**

STRUCTURE DES MENAGES	QUARTIER	MONTREAL
MONOPARENTALES	11,5%	10%
PERSONNES SEULES	41,7%	27,7%
EPOUX/EPOUSES -AVEC ENFANTS	24,3%	39,5%
EPOUX/EPOUSES -SANS ENFANTS	22,5%	22,8%
NOMBRE D'ENFANTS PAR FAMILLE	1,1	1,3
NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MENAGE	2,3	2,7

**TABLEAU 5: DONNEES COMPARATIVES SUR LA SCOLARITE, QUARTIER DE LA PETITE PATRIE ET MONTREAL, 1971, 1981..**

NIVEAU DE SCOLARITE	QUARTIER PETITE PATRIE				MONTREAL	
	1971		1981		1981	
	BRUT	%	BRUT	%	BRUT	%
N AYANT PAS ATTEINT LA 9 <sup>ème</sup> ANNEE	37 125	55%	16 600	33%	530 090	19,7%
CEFADE UNIVERSITAIRE	2 970	4,4%	4 330	8,6%	394 050	14%

**TABEAU 6: VARIATION DANS LE STOCK DE LOGEMENTS PRIVES ENTRE 1971 ET 1981  
PAR SECTEUR DE RECENSEMENT POUR LE QUARTIER PETITE PATRIE.**

SECTEUR	1971	1981	ECART BRUT	ECART RELATIF
205	1 170	1 190	+20	1,7%
206	1 420	1 410	-10	0,7%
207	1 680	1 675	-5	0,2%
208	1 315	1 245	-70	5,3%
209	1 950	1 965	+15	0,8
210	1 740	1 705	-35	2,0%
211	1 120	1 115	-5	0,4%
212	1 285	1 270	-15	1,2%
213	1 260	1 290	+30	2,4%
214	910	1 005	+95	10,4%
215	1 030	965	-65	6,3%
216	1 170	1 175	+5	0,4%
217	1 180	1 190	+10	0,8%
218	1 540	1 525	-15	1,0%
219	1 125	1 100	-25	2,2%
246	620	595	-25	4,0%
247	860	865	+5	0,6%
248	1 710	1 730	+20	1,2%
179	2 075	1 955	-120	5,8%

**BLEAU 7: VARIATION DU NOMBRE DE PROPRIETAIRES-RESIDENTS ENTRE 1971 ET 1981 POUR LES S.R. DU QUARTIER PETITE PATRIE ET LA R.M.R. DE MONTREAL.**

SECTEUR	1971	1981	ECART
205	23,2%	28,0%	+ 4,8%
206	22,9%	29,8%	+ 6,9%
207	20,2%	24,2%	+ 4,0%
208	22,0%	25,1%	+ 3,1%
209	19,3%	22,4%	+ 3,1%
210	10,1%	12,3%	+ 2,2%
211	11,1%	14,7%	+ 3,6%
212	12,5%	16,9%	+ 4,4%
213	13,9%	18,7%	+ 4,8%
214	15,0%	16,4%	+ 1,4%
215	13,0%	18,2%	+ 5,2%
216	10,3%	12,2%	+ 1,9%
217	14,0%	12,6%	- 1,4%
218	13,2%	13,4%	+ 0,2%
219	21,1%	22,1%	+ 1,0%
246	16,8%	18,3%	+ 1,5%
247	17,5%	20,5%	+ 3,0%
248	19,8%	23,4%	+ 3,6%
179	----	13,8%	-----

MOYENNE DU QUARTIER

<u>1971</u>	<u>1981</u>
16,4%	19,1%

MOYENNE DE MONTREAL

<u>1971</u>	<u>1981</u>
35,3%	41,7%

**TABEAU 8: DONNEES COMPARATIVES SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPES DANS LE QUARTIER DE LA PETITE PATRIE ET LA R.M.R. DE MTL, 1971, 1981, 1984.**

	1971	1981	ECART	1984*
QUARTIER PETITE PATRIE	25 160	24 970	-0,8%	25 115
MONTREAL	805 440	1 026 920	+27,5%	-----

**TABEAU 9: DONNEES COMPARATIVES SUR LE NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR PIECE, LE NOMBRE MOYEN DE PIECES, ET LA VALEUR MOYENNE DES LOYERS POUR LE QUARTIER DE LA PETITE PATRIE ET LA R.M.R. DE MONTREAL, 1971, 1981.**

	PETITE PATRIE		MONTREAL	
	1971	1981	1971	1981
NOMBRE DE PERSONNE PAR PIECE :	0,68	0,52	-----	0,44
NOMBRE DE PIECES	-----	4,5	4,9	5,0
VALEUR DES LOYERS	\$77.00	\$255.00	\$99.00	\$293.00

\*EVALUATION FAITE A PARTIR DE LA CARTE D'UTILISATION DU SOL DU QUARTIER P. PATRIE, PREPAREE PAR LE SERVICE D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTREAL.

**TABLEAU 10:** DONNEES COMPARATIVES SUR LA DUREE MEDIANE D'OCCUPATION, QUARTIER DE LA PETITE PATRIE, R.M.R. DE MONTREAL, 1981.

	PETITE PATRIE	MONTREAL
DUREE MEDIANE D'OCCUPATION	4 ANS	4 ANS

**TABLEAU 11:** DONNEES COMPARATIVES SUR LES LOGEMENTS DONT LE LOYER BRUT EST SUPERIEUR A 25% DU REVENU DU MENAGE, QUARTIER PETITE PATRIE ET R.M.R. DE MTL, 1981.

	QUARTIER P. PATRIE	R.M.R. MONTREAL	ECART
POURCENTAGE DE LOGEMENT	12,0%	7,8%	4,2%

**TABLEAU 12: DONNEES COMPARATIVES SUR LA PERIODE DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS  
DANS LE QUARTIER DE LA PETITE PATRIE ET LA R.M.R. DE MTL, 1981.**

PERIODE DE CONSTRUCTION	QUARTIER	R.M.R.
AVANT 1946	65 %	21.3 %
1946-1960	22.2 %	27.0 %
1961-1970	9.2 %	26.3 %
1971-1981	3.8 %	25.4 %

**TABLEAU 13: DONNEES SUR L'ETAT DES BATIMENTS DANS LE QUARTIER DE LA  
PETITE PATRIE EN 1981.**

TYPE DE REPARATION	QUARTIER	
	BRUT	%
REPARATIONS MINEURES	4 895	19.6%
REPARATIONS MAJEURES	2 794	11.2%

Tableau 14: Tableau comparatif sur les logements sociaux.

Quartier	Population	Indice de pauvreté	# Logements sociaux
La Petite Patrie	53,916 H.	10.5/12	437
Hochelaga-Maisonneuve	53,593 H.	10.2/12	1,216

Tableau 15: Tableau comparatif du nombre de H.L.M. et de coopératives d'habitations par quartier.

Quartier	H.L.M.	Coopératives	Total
La Petite Patrie	340	97	437
Hochelaga-Maisonneuve	866	350	1,216

Tableau 16: Distribution des espaces verts.

Normes gouvernementales	2.5 acres/1,000 habitants
La Petite Patrie	0.75 acres/1,000 habitants

## **Annexe B**

**Concept de zonage commercial  
avril 1986  
Ville de Montréal  
(pages 17, 18 et 19)**

A-CLASSE "1"

FERAIENT PARTIE DE LA CLASSE "1", LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX POURVOYEURS DE BIENS ET DE SERVICES D'APPOINT. CETTE DESERTE EN BIENS ET SERVICES D'APPOINT SE FERAIT SOIT D'UNE RUE LOCALE À PRÉDOMINANCE RÉSIDENTIELLE, SOIT D'UN NOYAU OU ENSEMBLE LOCAL INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL.

a) NOMENCLATURE, SUPERFICIE DES ÉTABLISSEMENTS ET CONDITIONS D'OCCUPATION COMMERCIALE DES BÂTIMENTS

SERAIENT PERMIS EN SECTEUR DE CLASSE "1", LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX CI-APRÈS MENTIONNÉS, POURVU QU'EUX LEUR SUPERFICIE N'EXCÈDE PAS 50 MÈTRES CARRÉS ET QU'EUX LEUR LOCALISATION PRENNE PLACE AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE DU BÂTIMENT OU ENCORE AU NIVEAU INFÉRIEUR, POURVU QU'EUX DANS CE DERNIER CAS L'ACCÈS SE FASSE DE PLAIN-PIED:

- BOULANGERIE, PÂTISSERIE;
- BUANDERIES AUTOMATIQUES À LAVEUSES ET SÈCHEUSES INDIVIDUELLES;
- BUREAUX DE POSTE AUXILIAIRES;
- CHARCUTERIES, BOUCHERIES;
- COMPTOIRS DE RÉCEPTION D'ARTICLES POUR BLANCHISSERIE;

- CONFISERIES, BISCUITERIES;
- CORDONNERIES;
- ÉPICERIES, DÉPANNEURS;
- FLEURISTES, BOUTIQUE DE;
- FROMAGERIES;
- MODISTES, TAILLEURS, BOUTIQUE DE;
- OPTICIENS, OPTOMÉTRISTES, BUREAU DE;
- PHARMACIES;
- POISSONNERIES ET VOLAILLES;
- SALONS DE BEAUTÉ;
- SALONS DE COIFFURE;
- SERRURIERS, BOUTIQUE DE;

**b) PROFONDEURS DE LOTS ET AUTRES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES**

PUISQU' LA CLASSE "1" SE SITUE EN MILIEU À PRÉDOMINANCE RÉSIDENTIELLE, LES EXIGENCES D'IMPLANTATION DE PROFONDEUR DE LOTS OU AUTRES DEVIENNAIENT CORRESPONDRE AUX EXIGENCES DE L'OCCUPATION PRÉDOMINANTE TELLES QU'ÉDICTÉES AU RÉGLEMENT DE ZONAGE DU QUARTIER CORRESPONDANT. IL EN SERAIT DONC AINSI POUR L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET LES AUTRES MARGES DE RECUL.

**c) AFFICHAGE ET ENSEIGNES**

EN SECTEUR DE CLASSE "1", UNE SEULE ENSEIGNE DONT LA SUPERFICIE MAXIMUM NE DEVRAIT PAS DÉPASSER 1 MÈTRE CARRÉ SERAIT PERMISE PAR ÉTABLISSEMENT. CETTE ENSEIGNE, NON LUMINEUSE, DEVRAIT ÊTRE POSÉE À PLAT SUR LA FAÇADE PRINCIPALE DU BÂTIMENT.

**B- CLASSE "1-A"**

SERAIENT PERMIS EN SECTEUR DE CLASSE "1-A", LES MÊMES ÉTABLISSEMENTS QUE CEUX AUTORISÉS EN SECTEUR DE CLASSE "1". CEPENDANT, LEUR SUPERFICIE POURRAIT S'ÉTENDRE JUSQU'À 100 MÈTRES CARRÉS. DE PLUS, Y SERAIENT AUTORISÉS LES ÉTABLISSEMENTS SUIVANTS:

- CLINIQUES MÉDICALES ET COMMUNAUTAIRES
- SERVICES PROFESSIONNELS

CES ÉTABLISSEMENTS SERAIENT DE PLUS ASSUJETTIS AUX AUTRES EXIGENCES DE LA CLASSE "1" CONCERNANT L'IMPLANTATION, LA PROFONDEUR DE LOTS, L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET LES MARGES DE REcul AINSI QUE CELLES SE RÉFÉRANT À L'AFFICHAGE ET AUX ENSEIGNES.

## **Annexe C**

**Questionnaire réalisé conjointement  
par  
l'Association des locataires de Dilleray  
et  
le Comité logement de la Petite Patrie.**

## ZONAGE DE LA RUE ST-DENIS

La ville de Montréal s'apprête à tenir une consultation publique sur le zonage du tronçon de la rue St-Denis situé entre les rues Laurier et Crémazie. Les propriétaires et commerçants veulent d'une rue St-Denis à vocation commerciale et ils s'organiseront entre eux pour faire valoir leur position à la ville. Par contre, nous savons que l'implantation accrue de commerces sur la rue St-Denis détériore la qualité de vie des locataires de la rue St-Denis (hausses importantes de loyer, bruits, odeurs, etc...). Le Comité Logement de la Petite Patrie et l'Association des locataires de Villeray présenteront un mémoire lors de la consultation qui aura lieu à l'Eglise St-Vincent-Ferrier les 7 et 8 juin 1988. Nous avons cependant besoin de la collaboration des locataires de la rue St-Denis c'est pourquoi nous vous demandons de remplir ce questionnaire et de le rapporter à l'une de deux adresses suivantes:

COMITE LOGEMENT DE LA PETITE PATRIE

6747 rue St-Denis

272-9006

ou

ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE VILLERAY

326 rue Gounod

270-6703

- .....
- 1- Quel est la grandeur de votre logement? \_\_\_\_\_ pièces
  - 2- Combien de personnes habitent votre logement? \_\_\_\_\_
  - 3- Depuis combien d'années occupez-vous votre logement? \_\_\_\_\_
  - 4- Quel est le prix de votre loyer actuel? \_\_\_\_\_ / mois
  - 5- Quel en sera le prix en juillet prochain? \_\_\_\_\_ / mois
  - 6- Quel était le prix de votre loyer en 1986 \_\_\_\_\_ en 1985 \_\_\_\_\_

(VERSO)

## **Annexe D**

**Liste des groupes communautaires qui appuient les recommandations du Comité logement de la Petite Patrie.**

**Association des locataires de Longueuil  
Association des locataires de Villeray  
CLSC de la Petite Patrie  
Comité d'action des citoyens de Verdun  
Comité logement Centre-Sud  
Comité logement St-Louis  
Coopérative d'habitation Philémon  
Coopérative d'habitation Rosemonde  
Coopérative d'habitation Ste-Cécile  
Front d'action populaire en réaménagement urbain  
Garderie populaire Saint-Edouard  
La Jarnigoine  
l'Echo des femmes de la Petite Patrie  
Mouvement action chômage de Montréal  
Regroupement des comités logement et Associations de locataires du Québec  
Réseau contact de la Petite Patrie  
Société populaire d'habitation de Rosemont  
Table de concertation logement-aménagement de la Petite Patrie**

## **Bibliographie**

**Répertoires TEELA- années 1984, 1985, 1986 et 1987.**

**Liste des propriétaires- Ville de Montréal**

**Le Plateau des uns fait le bonheur des autres, Comité logement St-Louis.**

**Carte d'utilisation du sol, Comité logement de la Petite Patrie- 1986.**

**Régie du logement, Rapport annuel- 1986-87**

**Mémoire de la Table de concertation logement aménagement de la Petite Patrie- Ateliers municipaux- 1988.**

**Modification de la réglementation de zonage de la rue Saint-Denis-SHDU, Ville de Montréal 1988.**