



**Comité  
logement  
Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6  
Montréal (Québec) H2L 3E7  
Tél.: 514.521.5992  
info@clvm.org

**Mémoire présenté  
au comité d'étude des demandes de démolition**

**dans le cadre de la consultation**

**sur la demande d'autorisation de démolition du 1260-1268 rue Saint-Hubert,  
550-562 St-Catherine Est, 570-580 St-Catherine Est et le 1283-89 rue  
Labelle<sup>1</sup>**

**Démolir? À quel prix et au bénéfice de qui?**

25 avril 2023

---

<sup>1</sup> Originellement, un mémoire identique avait été envoyé séparément pour chacune des quatre adresses visées par la demande de démolition. Cette version inclut les 4 adresses dans le titre pour faciliter sa diffusion.



Table des matières

**Présentation ..... 4**

**Objet de la consultation ..... 5**

**Contexte réglementaire ..... 6**

**Notre analyse ..... 6**

**Conclusion ..... 10**

## Présentation

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, qui intervient dans l'arrondissement de Ville-Marie depuis maintenant 45 ans.

Le Comité a été fondé, en 1976, par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de « rénovation urbaine » visant à « moderniser » le quartier. En 2010, nos membres ont pris la décision de modifier le nom de l'organisme dans le but d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et desservir ainsi la population de l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres, actuellement au nombre de 132. Les interventions de notre organisme se déploient sur trois fronts principaux : promouvoir et défendre les droits des locataires, assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation et développer une alternative sociale durable à celui-ci : le logement social, dans la perspective de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires traite en près de 2000 demandes reliées à des problématiques de logement par an. Nous offrons, en parallèle à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement, et intervenons aussi sur des enjeux concernant le stock de logements locatifs privés, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements important, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous intervenons ainsi sur les enjeux concernant la démolition, les changements d'affectation, l'entretien ou encore la salubrité des logements.

Finalement, dans la perspective de maintenir et développer une offre de logements alternative au marché privé de l'habitation, nous travaillons afin de défendre le parc de logements sociaux existant, de même qu'afin de promouvoir et soutenir le développement de nouveaux projets de logements sociaux, et plus particulièrement des projets d'habitations pour familles et personnes à revenu faible ou modeste.

À cette fin, nous administrons une liste de demandeurs de logements sociaux communautaires pour le centre-ville de Montréal qui compte plus de 1130 ménages, dont plus du tiers sont des familles avec enfants (et dont plus de la moitié sont des familles monoparentales). Nous informons, favorisons le regroupement et appuyons les démarches collectives des demandeurs inscrits sur notre liste. Nous offrons également des ateliers d'informations sur le logement social et soutenons, en partenariat avec d'autres organismes, le développement de plusieurs projets de logements sociaux visant à répondre aux besoins des citoyen-ne-s des différents quartiers de l'arrondissement.

## Objet de la consultation

La demande d'autorisation de démolition des immeubles situés aux 1283-1289 rue Labelle, 550-562 rue Sainte-Catherine Est, 570-580 rue Sainte-Catherine Est et 1260-1268 rue Saint-Hubert vise à autoriser la démolition de ces immeubles pour une réutilisation du sol.

Plus précisément, cette réutilisation du sol s'effectuera par le développement d'un projet immobilier par le promoteur Mondev qui prévoit la construction d'un immeuble mixte de 16 étages et 176 unités de logement, ainsi que 80 unités de stationnement pour automobile et 48 emplacements intérieurs pour vélo.

Suite à la publication de l'avis annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation sur ces demandes de démolitions dans Le Devoir des 15 et 16 avril 2023, qui mentionnait notamment que la séance du comité aura lieu le 1<sup>er</sup> mai et que « toute personne souhaitant s'opposer à l'une des demandes ci-haut mentionnées doit, au plus tard le 25 avril 2023, faire parvenir une opposition motivée par courriel à l'adresse suivante... ».

Nous nous sommes adressés à la secrétaire d'arrondissement, Me Katerine Rowan, afin d'obtenir toute l'information disponible sur ces demandes et le projet de remplacement. Le lendemain, nous avons obtenu un accusé de réception indiquant qu'une demande d'accès à l'information a été ouverte et qu'une « position sera prise » dans un délai de 30 jours. Après un nouveau courriel de notre part à la secrétaire d'arrondissement, on nous a informé, le 20 avril, qu'« [à] ce stade-ci, nous ne pouvons pas partager d'autres informations et/ou documents comme demandé. »

Néanmoins, ce projet a fait l'objet d'une présentation très rapide lors d'un événement organisé conjointement par le Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud et la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent tenu le mercredi 19 avril 2023 en après-midi et portant sur les changements et enjeux prévus dans le secteur de la place Émile-Gamelin.

Lors de cet événement, nous sommes parvenus de peine et de misère à poser publiquement une question au promoteur et à l'arrondissement visant à obtenir de l'information de leur part concernant le projet de remplacement. Un représentant de l'arrondissement nous a informés qu'il ne pouvait divulguer ces informations sans l'accord du promoteur à cette étape du processus. L'architecte du promoteur s'est pour sa part engagé à s'informer auprès du promoteur si ce dernier était disposé à partager une version de son projet avec nous. Nous n'avons plus eu de nouvelles de sa part par la suite.

Nous devons donc analyser et commenter ce projet de démolition à la lumière d'une information extrêmement réduite.

Nous estimons que le processus de consultation publique actuellement en vigueur concernant de telles demandes de démolition devrait permettre à la population d'avoir accès aux détails du projet de remplacement puisqu'il fait partie des critères d'analyse de projet et que la date limite pour transmettre

une opposition écrite motivée à la demande de démolition (dans le cas qui nous occupe, le 25 avril 2023) précède la séance de consultation (1<sup>er</sup> mai 2023).

La mise en œuvre du « plan d'action pour accélérer le développement immobilier » rendu public par la Ville de Montréal en mars 2023 et qui vise 4 arrondissements pilotes dont l'arrondissement, de Ville-Marie permet-elle d'expliquer une telle procédure alambiquée et déficiente d'un point de vue d'accès à l'information ? Nous nous questionnons à ce sujet.

## Contexte réglementaire

L'autorisation de la construction d'un projet immobilier visant la réutilisation du sol est un processus qui requière différentes approbations au long du processus. Lorsque des immeubles sont à démolir, il faut obtenir une autorisation pour la démolition. Cette demande se fait auprès du Comité d'étude des demandes de démolition, alors que l'approbation du projet de remplacement est soumise aux rétroactions et à l'approbation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Les demandes d'autorisation de démolition sont évaluées en vertu de l'article 16 du *Règlement sur la démolition d'immeubles de l'arrondissement Ville-Marie (CA-24-215)*. Ce règlement prévoit 5 principaux critères qui doivent être considérés par le comité d'étude avant d'approuver une demande de démolition :

- « 1° l'état de l'immeuble visé par la demande ;
- 2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;
- 3° le coût de la restauration ;
- 4° l'utilisation projetée du sol dégagé ;
- 5° tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires. »

Bien que les deux processus d'approbation soient différents et qu'ils opèrent en parallèle, l'approbation d'une demande de démolition peut accélérer l'approbation du projet de remplacement par le CCU. Cet élément est tout de même à prendre en compte selon nous. Une approbation injustifiée au comité d'étude des demandes de démolition pourrait donner un avantage injustifié au CCU par la suite.

Nous aimerions aussi souligner à l'attention du comité d'étude des demandes de démolition que selon l'article 17 du *Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215)* **le comité « peut imposer toute condition relative à la démolition du bâtiment ou à la réutilisation du sol dégagé. »**

## Notre analyse

Nous avons analysé ces demandes ainsi que le projet de remplacement à la lumière des cinq critères inscrits à l'article 16 du *Règlement de démolition*.

Selon notre analyse, ces demandes de démolitions ne répondent pas de façon satisfaisante à certains des critères énumérés plus haut. Ces demandes de démolition devraient donc être refusées dans le contexte actuel.

### *Des immeubles toujours solides dans un soi-disant « laboratoire de mixité sociale »*

Tout d'abord, le premier critère d'analyse est « **1° l'état de l'immeuble visé par la demande.** » À notre connaissance il n'y a pas de problèmes structurels avec ces immeubles qui justifient de les démolir. Bien entendu, nous ne pouvons encore une fois que déplorer l'absence d'information disponible afin de nous permettre de nous faire une tête à ce sujet. À première vue et à la lumière des informations dont nous disposons, le public n'est pas menacé par ces immeubles qui ne sont pas vétustes ou à risque d'effondrement.

Le deuxième critère est « **2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage.** » À cet égard, on ne peut que convenir de la détérioration de l'apparence architecturale ainsi que de la dégradation de la qualité de vie autour de ces bâtiments. Ces détériorations sont cependant associées, selon nous, à la décision des propriétaires de vider les lieux il y a 3 ans avant d'avoir obtenu les autorisations nécessaires à la réalisation de leur projet de remplacement<sup>2</sup>. Il s'agit selon nous d'une belle illustration d'une mise en application de la « stratégie du choc » critiquée par Naomi Klein dans le livre du même nom.

La détérioration de la qualité de vie dans le secteur a aussi pour cause la crise du logement et la crise inflationniste qui ont frappés Montréal de plein fouet avec l'avènement de la pandémie, tout cela sans parler de la surconcentration de ressources pour personnes itinérantes dans le secteur.

Le troisième critère est « **3° le coût de la restauration.** » Ce coût nous est inconnu, mais il serait surprenant que le coût de la restauration de ces bâtiments soit plus élevé que celui de leur démolition ainsi que de la construction d'un nouvel immeuble de 16 étages. Le retour sur investissement d'un tel projet de restauration serait sans doute, nous en convenons, moins profitable pour les investisseurs qui mettent de l'avant le projet de remplacement.

### *Un projet de remplacement qui bénéficie à qui ?*

Le quatrième critère, quant à lui, est « **4° l'utilisation projetée du sol dégagé.** » En pleine crise du logement, il est certain que le développement de logement locatif est souhaitable. Toutefois, la construction de nouveaux projets à un impact inflationniste sur le parc de logement locatif environnant. L'addition de tels projets, sans mesure d'atténuation, contribue à une explosion des loyers et à une

---

<sup>2</sup> Le mouton noir, *De l'iconique bar culturel l'Escalier de Montréal, aux bains publics de Rimouski*, octobre 2022.

<https://www.moutonnoir.com/2022/10/de-liconique-bar-culturel-lescalier-de-montreal-aux-bains-publics-a-rimouski/>

gentrification accélérée du quartier. Et comme nous l'avons déjà mentionné plus haut, nous ne disposons que de très peu d'information sur le projet de remplacement proposé.

À notre connaissance, ce projet d'envergure ne prévoit pas l'inclusion d'un projet clé en main de logements sociaux visant la clientèle locataire vulnérable du secteur ni la cession d'un terrain à la Ville à des fins de construction ultérieure d'un tel projet.

Pourtant, le *Règlement pour une Métropole Mixte*, adopté il y a deux ans par la Ville de Montréal, visait à s'assurer d'un développement mixte dans de tels projets. Malheureusement, le règlement à plus que failli à cette tâche. Résultat de l'opération en date du 31 janvier 2023 ? Promoteurs 104 (contributions financières), locataires vulnérables 4 (inclusions sur site)<sup>3</sup>.

Depuis une quinzaine d'années, Mondev a développé plus d'un millier, sinon des milliers de condos et d'unités locatives dans l'arrondissement de Ville-Marie, sans jamais inclure à notre connaissance de logements sociaux sur site dans ses projets<sup>4</sup>. Il est plus que temps que la Ville exige de ce propriétaire-promoteur qu'il contribue à préserver la mixité sociale du quartier en incluant un projet de logement social dans son projet de remplacement ou en cédant à la municipalité une partie de son terrain afin de permettre la construction ultérieure d'un tel projet.

De plus, le fait d'inclure 80 espaces de stationnement directement en face d'une station de métro est très questionnable dans une perspective de développement durable et de transition socio-écologique telle que promue par la Ville de Montréal. L'esthétique du bâtiment laisse aussi à désirer.

*Une démolition qui évincerait une locataire vulnérable et des impacts négligeable, voir négatif pour les autres ménages locataires à faible revenu du quartier*

Le cinquième critère d'évaluation est « **5° tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.** »

Malgré que ce critère se retrouve au bas de liste, il est, selon nous, le critère le plus important dans cette demande de démolition.

Au mois de février 2022, nous avons découvert qu'une locataire habitait toujours un logement situé au 1260 rue St-Hubert (dans le bâtiment correspondant au 1260-1268 rue Saint-Hubert, un des quatre bâtiments visés par cette demande de démolition). **À notre connaissance, la locataire habite toujours dans les lieux et aucune entente n'est intervenue avec le propriétaire quant à sa relocalisation.** Après

<sup>3</sup> Dominique Cambron-Goulet, 31 janvier 2023, Journal de Montréal.

<https://www.journaldemontreal.com/2023/01/31/reglement-20-20-20-a-montreal-les-promoteurs-ne-veulent-pas-sengager-a-construire-des-logements-abordables>

<sup>4</sup> Nous avons transmis une demande d'accès à l'information à l'Arrondissement il y a quelques mois afin d'obtenir la liste de tous les projets de développement immobilier résidentiel de l'entreprise Mondev ou d'autres entreprises liées à Mes. David ou Michael Owen pour lesquels l'Arrondissement a octroyé un permis de construction depuis le 1er janvier 2005, mais nous avons été informés à la mi-mars que la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité n'avait retracé aucun document contenant une telle liste de projets.



un premier report d'une audience en avril 2023, une nouvelle date devant le TAL est prévue le 29 juin 2023.

Puisque cette audience n'a pas encore été annulée, il est tout à fait logique de présumer qu'aucune entente n'a été signée entre la locataire et son avocat et les propriétaires.

Mentionnons de surcroît la tentative d'éviction de mauvaise foi opérée par les propriétaires en 2019. On aurait prétendu qu'un des gestionnaires de la société propriétaire souhaitait reprendre ce logement pour lui-même<sup>5</sup>. Ce dossier s'est terminé par le désistement des propriétaires avant la date d'audience en octobre 2019.

L'autorisation de démolir ces immeubles causerait un grave préjudice à cette locataire et mettrait en jeu sa capacité à se reloger. Celle-ci paye un loyer de 400 \$ selon l'article de Zachary Goudreault et occupe son logement depuis 10 ans<sup>6</sup>. Il serait tout simplement impossible pour elle de trouver un logement à un prix similaire dans le secteur avec les prix actuels du marché privé.

De plus, quant aux « **besoins de logements dans les environs** », nous pensons que l'impact de ce projet sur les ménages locataires à faible revenu risque plutôt d'être négatif.

Le site où sont établis les immeubles visés par la demande d'autorisation de démolition est situé dans la partie est du Faubourg Saint-Laurent et tout juste à côté de la limite ouest du Centre-Sud. Le Faubourg Saint-Laurent et le Centre-Sud abritent tous deux une grande proportion de ménages locataires à faible et modeste revenu pour qui l'offre locative existante répond déjà mal à leurs besoins.

Selon les données du recensement canadien de 2016, 70.5 % des ménages du Faubourg Saint-Laurent et 75.4 % des ménages du Centre-Sud sont des ménages locataires. Dans le Faubourg, près d'un ménage locataire sur deux (48 %) dépensait plus de 30 % de leur revenu en frais de logement en 2016 tandis que dans Centre-Sud, ce taux s'établissait à 41.9 % des ménages locataires.

Quoique nous ne connaissons pas le prix des appartements ou « condos locatifs » (formule de marketing qui recouvre généralement des appartements locatifs standards et constitue par conséquent d'une forme de fausse représentation qui justifie des prix prohibitifs), qui seront offerts dans le projet de remplacement, nous pouvons présumer que celui-ci ne répond pas du tout aux besoins des ménages locataires vulnérables.

Si nous nous fions au prix d'un projet développé récemment à proximité par le même promoteur sur la rue Berri, le « Nüberri », la clientèle visée est une clientèle ayant des revenus de loin supérieurs à ceux de la moyenne des ménages des quartiers environnants. Dans ce projet, un logement d'une chambre débute à 1560 \$ par mois et un logement de deux chambres à 1960 \$ par mois.

---

<sup>5</sup> Zacharie Goudreault, *Une locataire à risque d'itinérance se bat contre un géant de l'immobilier*, Le Devoir, 21 février 2023. <https://www.ledevoir.com/societe/782651/societe-une-locataire-a-risque-d-itinerance-se-bat-contre-un-geant-de-l-immobilier>.

<sup>6</sup> *Ibid.*

Afin de payer un tel logement à une chambre à coucher, sans dépasser le taux d'effort de 30 %, une personne seule doit avoir un revenu annuel de 62 400 \$, un montant bien au-delà du revenu total médian d'une personne vivant dans le Faubourg Saint-Laurent ou Centre-Sud.

Entre 2017 et 2022, la « variation estimative du loyer moyen » dans la RMR de Montréal, tel qu'établi par la SCHL, représente une augmentation de plus près de 22 %<sup>7</sup>. En même temps, entre 2017 et 2021, seuls 176 logements sociaux ont été mis en chantier dans Ville-Marie (et dont 136 de ceux-ci proviennent de la coopérative de Montage Verte, un projet en développement depuis 15 ans).

Le besoin pour des logements sociaux est assez flagrant dans Ville-Marie lorsqu'on prend en compte l'envergure de notre liste de demandeurs et la liste d'attente de l'OMHM. De notre côté, 1132 demandeurs de logement sociaux sont inscrits sur notre liste de requérants dont plus du tiers sont des familles avec enfants. L'OMHM, de son côté, à plus de 23 000 ménages inscrits sur sa liste d'attente.

Considérant que l'obtention d'une autorisation de démolition causerait un préjudice grave porté à la locataire qui habite toujours le 1260 Saint-Hubert, avec qui les propriétaires n'ont toujours pas, à notre connaissance, signé d'entente de relocalisation, et le fait que le projet, dans sa mouture actuelle (sans inclusion de logement social *in situ*), ne répond pas du tout aux besoins en logement des ménages locataires à faible et modeste revenu des environs, la demande de démolition de ces immeubles devrait, selon nous, être refusé.

## Conclusion

---

<sup>7</sup> SCHL, Rapport sur le marché locatif 2021, 2022 et 2023.

Considérant que, à la lumière de l'information disponible, les immeubles visés par ces autorisations de demande de démolition ne sont pas à risque d'effondrement et ne sont aucunement un danger pour le public.

Considérant que la détérioration de l'apparence architecturale et esthétique des immeubles ainsi que de la qualité de vie du voisinage est, entre autres, due à la décision des propriétaires d'avoir évincé certains locataires commerciaux qui étaient de véritables institutions, de laisser les locaux commerciaux abandonnés et de les barricader.

Considérant que l'utilisation projetée du sol dégagé, à notre connaissance, ne prévoit aucune inclusion de logements sociaux *in situ* (soit par la construction d'un immeuble clé en main ou la cession d'une partie du site à la Ville de Montréal pour y construire du logement social)

Considérant le fait qu'un projet de logements situés directement en face d'une station de métro prévoit 80 cases de stationnements pour automobiles et que ceci est inacceptable dans une perspective de transition socio-écologique et de valorisation du transport en commun tel que promu par la Ville de Montréal.

Considérant que l'autorisation de ces demandes de démolition et l'octroi d'un certificat d'autorisation de démolition mèneront directement à l'éviction d'une locataire toujours présente dans les lieux et qu'il est probable que celle-ci se retrouve à la rue suite à cette éviction.

Considérant que la création du projet de remplacement risque plutôt de nuire indirectement aux ménages locataires à faible et modeste revenu des environs sans pouvoir répondre à leurs besoins en logement à cause des prix des logements du projet de remplacement.

Nous recommandons donc que le comité d'étude des demandes de démolition refuse la demande d'autorisation de démolition et n'octroie pas de certificat d'autorisation de démolition tant et aussi longtemps qu'aucune entente n'a été signée entre la locataire et son avocat et que l'inclusion de logement social sur le site n'est pas garantie dans une entente avec la Ville de Montréal.

À ce sujet, nous souhaitons rappeler au comité d'étude des demandes de démolition que selon l'article 17 du *Règlement sur la démolition d'immeubles* (CA-24-215) le comité « **peut imposer toute condition relative à la démolition du bâtiment ou à la réutilisation du sol dégagé.** »