

**COMITÉ DES DROITS SOCIAUX
DU SUD-OUEST DE MONTRÉAL
(WELFARE RIGHTS COMMITTEE)**

et

**COMITÉ DES SANS EMPLOI
DE POINTE-SAINT-CHARLES**

MÉMOIRE

**Présenté dans le cadre de la
consultation publique tenue par l'OCPM sur
le redéveloppement du site des
anciens ateliers du CN.**

Septembre 2009

Brève présentation de nos organismes

Le Comité des droits sociaux du Sud-ouest de Montréal (mieux connu sous le nom de Welfare Rights Committee - WRC) et le Comité des sans emploi de Pointe St-Charles (CSE) sont deux organismes citoyens voués à la défense et à la promotion des droits des personnes sans emploi et à faible revenu.

Le WRC et le CSE offrent conjointement un service de défense individuelle des droits aux prestataires de l'aide sociale et aux personnes se trouvant dans des situations apparentées qui ont besoin d'information, d'accompagnement ou de représentation. Le CSE et le WRC, organisent aussi ensemble des assemblées d'information et de discussion où des dizaines de sans emploi – en fait, des centaines en cours d'année - font part de leurs expériences et de leurs observations sur les politiques qui les concernent quotidiennement.

Plusieurs de ces assemblées et discussions avec des citoyenNEs du quartier ont traité précisément de la question de l'avenir des terrains du CN et c'est sur cette base que nous en sommes arrivés à appuyer les positions présentées dans le présent mémoire.

L'avenir du site des anciens ateliers du CN représente un enjeu de grande importance pour nos membres et usagerEs

Nos membres et la population à qui nous offrons nos services sont dans leur grande majorité des personnes à faible ou très faible revenu, qui habitent le quartier et y sont locataires en logement privé ou encore en logement social ou communautaire.

L'arrivée d'une nouvelle population plus fortunée dans le quartier, la construction constante de nouveaux condos, les reprises de possessions de logements, le remplacement d'anciens occupants par de nouveaux locataires payant des loyers beaucoup plus élevés, tout cela amène une pression de plus en plus forte sur la population traditionnelle du quartier. Chaque année, des citoyenNes de longue date doivent quitter leur communauté, ne pouvant plus payer les loyers demandés ou encore, ne trouvant pas les logements qui leur permettraient de continuer à vivre près de leurs parents et amiEs.

Dans ce contexte, la construction d'un nombre considérable de nouvelles unités de logement, comme il serait possible de le faire sur les site des anciens ateliers du CN, représente à la fois un espoir et un danger.

Dans le cas d'un développement incluant une forte proportion de logements sociaux et communautaires, nous pourrions à la fois permettre à davantage de citoyenNes du quartier d'y demeurer tout en accueillant de nouveaux résidents, améliorant le pouvoir d'achat du quartier et, ainsi, la quantité et la qualité de ses commerces et services.

Par contre un développement où la part des nouvelles populations plus fortunées serait trop élevée aggraverait dramatiquement la situation pour la population plus ancienne qui, faisant face à des hausses d'évaluation foncière entraînant des hausses de loyers importantes et se trouvant dans un quartier qui leur ressemble de moins en moins, deviendraient toujours plus nombreux à devoir le quitter.

Notre position

Voilà pourquoi, depuis des années, nous avons été en faveur de nouveaux projets sur le site des anciens ateliers du CN où, à côté d'un redéveloppement industriel créateur d'emploi, serait aussi incluse la construction d'un nombre important d'unités de logement.

Pour le développement d'un nombre important de nouvelles unités résidentielles incluant un pourcentage significatif et réel de logements sociaux et communautaires

Sans être des experts, il nous a semblé à vue de nez que le nombre de logements qu'il serait possible de construire (sur la partie du site qui pouvait raisonnablement être décontaminée à cette fin) se situerait quelque part entre 800 et 1200 unités. Le nombre proposé par les promoteurs se situe quelque peu en dessous des attentes de beaucoup de nos membres et usagerEs, mais il se trouve quand même dans l'ordre de grandeur que nous avons envisagé.

Nos organisations ont déjà exprimé l'opinion, qui fait l'objet d'un consensus dans le milieu communautaire du quartier, que 40% des nouvelles unités construites devraient être des logements sociaux et communautaires. Cette proportion vise à conserver le ratio existant à Pointe-St-Charles, de façon à ce que la croissance du quartier ne se fasse pas au détriment de son caractère ouvrier et populaire et que l'arrivée d'un nombre important de nouveaux résidents n'ait pas pour effet d'en chasser les anciens.

De ce point de vue, nous considérons que la proportion de 25% proposée par les promoteurs n'est pas celle qu'il aurait fallu. Nous considérons toutefois qu'elle représente une proportion assez élevée pour que le développement envisagé soit tout de même bénéfique pour les personnes à faible revenu du quartier - ce qui n'aurait pas été le cas si on s'en était tenu par exemple au 15% de la politique d'inclusion. Rappelons toutefois que les besoins en logements sociaux et communautaires demeurent criants dans le quartier et que nous resterons malheureusement bien loin du compte avec le nombre absolu assez modeste d'unités qui est prévu.

Nous trouvons important toutefois que ce 25% soit réalisé comme représentant 25% de la superficie totale des logements. Autrement, ce pourcentage des unités pourrait bien n'être que de la poudre aux yeux s'il était atteint seulement parce-qu'il s'agirait de logements minuscules.

S'assurer que les usages industriels et commerciaux soient compatibles avec le caractère résidentiel du quartier

Il faut selon nous prendre garde à ce qu'un zonage trop large laisse la place à des usages industriels et commerciaux nuisibles à la vie des résidents. C'est pourquoi il est important que les activités projetées soient identifiées plus clairement avant de modifier le zonage du secteur situé entre la zone résidentielle et celle réservée à l'AMT.

Non au camionnage lourd dans les rues résidentielles du quartier - conservons le Parc de la Congrégation

Nous sommes fermement opposés au déplacement du Parc de la congrégation afin d'ouvrir un accès pour le camionnage lourd. Le trafic de camions est déjà un problème

dans plusieurs secteurs du quartier et l'ouverture d'un nouvel accès à travers le Parc de la congrégation propulserait ce problème à un niveau infiniment plus grave.

Nous croyons que de tels accès devraient se faire non pas du côté résidentiel mais bien plutôt du côté industriel des terrains du CN, notamment par la rue Marc-Cantin. Nous croyons que tous les acteurs concernés (promoteurs, milieu communautaire, AMT, arrondissement, etc.) pourraient s'unir pour proposer aux pouvoirs publics qu'ils fassent maintenant ces investissements qu'ils feront de toute façon plus tard, d'autant plus que cela serait tout-à-fait indiqué et approprié dans le contexte actuel de ralentissement économique.

En conclusion

Nous nous joignons aux autres organismes du quartier, réunis à la Table de concertation Action-Gardien pour insister sur ces trois points que sont:

- 1) La construction d'un nombre suffisant de logements sociaux et communautaires - idéalement 40% et au moins 25% de la superficie totale des unités - dans un développement qui favorise la mixité et ne crée pas de zones ghettos;**
- 2) Une définition plus stricte et plus précise des usages industriels et commerciaux qui seront permis sur le partie du site située entre les secteur résidentiel et celui qui sera occupé par l'AMT;**
- 3) Le maintien du Parc de la Congrégation et l'ouverture d'accès à l'arrière du site, du côté industriel afin de ne pas inonder les rues résidentielles avec un nouveau trafic de camions lourds.**

Nous appuyons par ailleurs l'essentiel des propositions développées au cours des dernières années par des citoyenNEs du quartier et qui vous ont été présentées à d'autres occasions par la Table de concertation Action-Gardien.

Nous terminons en vous remerciant de l'opportunité qui nous a été donnée de pouvoir vous faire part de notre point de vue et vous offrons, au nom des membres de nos organisations, nos meilleures salutations.

30 septembre 2009.