

2. Le logement social

a. Des besoins non répondus

Le logement, qui est au cœur même du projet Nordelec, ne doit pas être considéré comme une simple marchandise. Pour certains il s'agit d'un objet de spéculation, mais au contraire selon le droit international¹, le logement est d'abord et avant tout un droit et un besoin fondamental au même titre que se vêtir et manger. Or, même si nous vivons dans un des pays les plus riches de la planète, nous constatons que, dans notre quartier, ce besoin fondamental n'est pas acquis pour tous et toutes. Il est de notre devoir de le rappeler.

Dans son rapport² du 19 mai 2006, le Comité de l'ONU chargé de surveiller l'application du Pacte par les états signataires, « *note qu'il n'existe pas au Canada de facteurs ou de difficultés entravant l'application effective du Pacte dans cet État* » et blâme le Canada et le Québec et presse Ottawa d'en faire une « *urgence nationale* ». Il s'interroge notamment sur la persistance des listes d'attente pour les logements sociaux, qui demeurent «très longues», particulièrement dans la région de Montréal. »

Dans le quartier Pointe-Saint-Charles, plus de 1500 ménages sont en attente de logement social sur les listes du Projet Saint Charles, le groupe local qui travaille directement avec les gens ayant des problèmes à se loger adéquatement. Le revenu annuel moyen de ces ménages est de 11500 \$.

Le quartier détient l'une des plus fortes proportions au pays de logements sociaux, coopératifs et à but non-lucratif (48 % des logements locatifs), résultat d'un travail inlassable entrepris au début des années 1970. Nous considérons que les actions prises par les groupes communautaires et les citoyens pour développer le logement social dans le quartier ont permis de conserver et sécuriser des logements pour la population traditionnelle et de préserver jusqu'ici une certaine mixité sociale. Ces actions ont permis de contrer en partie les effets de la spéculation immobilière et de l'embourgeoisement, deux phénomènes qui ont tendance à éliminer la présence de ménages à faible et moyen revenu. Ce n'est donc pas un mince acquis pour des centaines de ménages du quartier qui peuvent actuellement jouir d'une sécurité certaine par rapport aux locataires sur le marché privé.

Malgré cela, les besoins sont encore immenses, et on note un manque flagrant de logements accessibles pour les ménages à faible et à modestes revenus. Sur 4810 ménages locataires à la Pointe, 2800 ménages ont des revenus sous le seuil de pauvreté, et plus de 1020 d'entre eux consacrent plus de 50 % de leurs revenus à leur logement. Et ce au détriment d'autres besoins essentiels.

Les chiffres récents de taux d'inoccupation pourraient laisser à penser que la « crise du logement » est pratiquement résorbée. En effet, on parle d'un taux de 2.1 % pour Montréal dans le rapport d'octobre 2005 de la SCHL. Pour le Sud-Ouest et Verdun, ce taux est de 1.4 %, en baisse par rapport au taux d'inoccupation d'octobre 2004 qui était de 1,7%. Ces chiffres masquent surtout une réalité extrêmement préoccupante : pour les logement de moins de 600 \$ par mois, le taux d'inoccupation est toujours proche de zéro.

Pendant ce temps là notre pratique de tous les jours auprès et avec des centaines de citoyenNes de Pointe-Saint-Charles nous amène à constater les effets directs des phénomènes de l'embourgeoisement, et de la spéculation immobilière, de la fébrilité du marché immobilier dans

¹ Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels

² Observations finales du comité du PIDESC. Mai 2006, (Recommandations 10 et 62)

notre milieu : hausse de loyers, reprises de possession, transformations de duplex en unifamiliales... On peut affirmer qu'un projet immobilier de 1 200 logements, ainsi que les autres projets présentement sur les tables à dessin pour tout le secteur avoisinant le Canal-de-Lachine, Griffintown et le Havre, contribueront à maintenir sinon à augmenter l'activité immobilière dans les prochaines années et conséquemment à enfler le futur rôle d'évaluation prévu pour 2009.

b. Les limites de la politique d'inclusion de la Ville

Dans un tel contexte nous ne pouvons laisser faire les seules forces du marché, nous devons prendre conscience des désastres ainsi causés et trouver des moyens d'y remédier. Nous affirmons que parmi les solutions se trouve l'obtention d'un **nombre significatif** de logements sociaux répondant aux besoins et à la capacité financière des ménages résidents lorsqu'il y a du développement immobilier.

En adoptant sa politique d'inclusion, même si elle est particulièrement timide, la Ville de Montréal a reconnu explicitement la nécessité d'une intervention publique pour la réalisation de logement social et de mixité sociale des projets d'habitation. Rappelons qu'il s'agit d'une incitation auprès des promoteurs, et non d'une obligation, d'inclure 15 % de logements sociaux dans leurs projets immobiliers.

Nous reconnaissons l'engagement du promoteur EL-AD de céder deux terrains de l'îlot C. Cette cession pourra permettre la réalisation de 169 logements sociaux dont 55 iront à des familles nombreuses du quartier et 114 à des personnes âgées, si le nombre d'unités disponibles dans les programmes de subventions gouvernementaux est confirmé. Cet apport pour le quartier permettrait de soulager une partie des ménages du quartier vivant des conditions d'habitation déplorables, et de répondre à une demande exprimée depuis des années : le bâtiment pour personnes âgées. En effet, les personnes âgées petits propriétaires ou locataires devant quitter un logement trop grand ou expulsées d'un logement locatif ne trouvent souvent pas à se reloger et doivent quitter un quartier qu'elles ont habité durant de nombreuses décennies. Les personnes âgées sont extrêmement vulnérables aux conséquences de l'embourgeoisement et de la spéculation

Certes, on peut voir cette politique comme un gain. Obtenir une contribution des promoteurs au logement social est évidemment plus acceptable qu'aucune obligation. Si nous reconnaissons cet apport, nous devons cependant analyser le projet dans son ensemble. Pour un potentiel de 169 logements sociaux, c'est plus de 1000 condos de moyens à haut de gamme, qui sont prévus, avec tous les impacts que cela aura dans notre communauté. Selon nous, la politique d'inclusion n'est qu'un outil minimum et surtout incontournable. Moins que ça, ce serait indécent.

Cet engagement minimum, il importe donc de le sécuriser dans l'adoption du règlement d'urbanisme par la cession des terrains de l'îlot C indépendamment de l'évolution du projet de transformation prévu aux îlots A et B. Nous comprenons que le projet coopératif sera mis en chantier dès 2008 et que les subventions provinciales pour les unités sont disponibles et réservées par les autorités municipales. Cependant, pour le projet des personnes âgées, la réalisation effective est tributaire de la disponibilité des subventions et de l'arbitrage que la Ville fera entre différents projets. Le terrain est cédé pour du logement social, mais sans aucune garantie d'échéancier. Il faut donc un engagement clair de la Ville pour réserver les budgets nécessaires. Par ailleurs, il faut constater que la cession de terrain dégage le promoteur de toute responsabilité quand à la réalisation d'un nombre déterminé des logements sociaux.

On doit se questionner sur l'analyse des besoins qui a conduit à ce pourcentage de 15 %. Il semble s'agir d'un pourcentage arbitraire, global pour la ville de Montréal, qui ne prend pas en compte les

réels besoins d'un milieu. Dans notre quartier, nous pouvons affirmer que cette politique n'est en aucun cas suffisante pour préserver une réelle mixité sociale, permettre le maintien de la population et pour répondre aux besoins en logement sociaux dans le quartier. Nous sommes donc loin de nous réjouir des vertus de la politique d'inclusion de la Ville de Montréal. À ce sujet, nous aimerions rappeler la position très critique du Front populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) sur la politique d'inclusion de la Ville de Montréal. « En ne destinant aux ménages à faible revenu qu'une minime partie des logements qui seront réalisés à l'avenir à Montréal, le projet de politique d'inclusion va davantage dans le sens de la « gentrification » des quartiers populaires que de la protection de leur population traditionnelle. Cette proposition n'en est pas une d'inclusion, mais d'exclusion. », Extrait du Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), avril 2005.

On ne peut discuter de ce projet en dehors du contexte de développement à moyen et long terme du quartier. Dans les limites actuelles du quartier habité, il ne reste plus beaucoup d'espace à développer, et la transformation du bâtiment Nordelec et des terrains adjacents est certainement le dernier projet d'une telle ampleur. Or seuls les projets de 200 logements ou plus sont concernés par la politique d'inclusion. Ceci a pour effet que tous les projets immobiliers privés actuels dans le quartier se font et se feront sans inclusion de logements sociaux. Même si on acceptait la logique du 15 %, il faudrait que des grands projets comme celui du Nordelec dépassent ce pourcentage, pour compenser pour les plus petits projets qui ne sont pas visés par la Politique d'inclusion... On comprendra donc que les citoyens soient inquiets et insatisfaits.

c. Les responsabilités des autorités municipales et des promoteurs

Les autorités municipales et d'arrondissement ont la responsabilité de favoriser un développement qui réponde aux besoins des populations et qui leur permette de se maintenir dans le quartier. Elles doivent donc agir dans cette perspective en utilisant tous les leviers qui sont à leur disposition. La politique d'inclusion n'est qu'un des leviers pour le développement de logement sociaux. Il en existe d'autres, actuellement délaissés, comme par exemple la réserve foncière ou bien des échanges de terrains. Or actuellement, aucune politique de réserve foncière pour du logement social n'est mise en œuvre. Si aucune mesure concrète n'est prise par les pouvoirs publics, si la « norme » du 15 % est appliquée pour les grands projets, et si aucune réserve foncière n'est constituée ou aucun autres moyens mis en place, alors il est impensable de penser préserver la mixité sociale telle que nous la défendons depuis des décennies.

Par ailleurs, nous affirmons que les autorités municipales devraient exiger des promoteurs privés des contributions plus significatives au développement social du milieu. Il est bien évident qu'un projet, quelque soit son ampleur, ne peut répondre à lui seul à l'ensemble des besoins et que le maintien de la mixité sociale dépasse le seul effort que le projet du Groupe El-Ad pourrait s'engager à fournir. Mais nous croyons que ce projet a l'obligation de contribuer davantage à ces objectifs.

La politique d'inclusion affirme le « devoir » de certains promoteurs immobiliers de contribuer directement au soulagement des problèmes de logement que vivent des dizaines de milliers de ménages montréalais, dont plusieurs centaines vivent dans notre quartier. Mais nous avons démontré que ce qui est proposé est bien en deçà des besoins réels et que cela ne répond pas à notre volonté de préserver l'identité du quartier.

Nous affirmons que l'ensemble des développeurs de projets d'habitation ou de projets mixtes devrait, comme « bons citoyens corporatifs », être d'avantage mis à contribution sous diverses formes, comme

juste retour envers le milieu compte tenu des avantages et privilèges qu'ils retireront de l'accès au territoire qui leur est conféré .

Soulignons que le zonage, associé au plan d'urbanisme, est avant tout un outil collectif de planification qui devrait permettre d'orienter une certaine conception et des objectifs en aménagement urbain. En acceptant de modifier le zonage, la communauté cède en faveur du promoteur El-Ad du « monnayable ». Ce privilège accordé permet –une rentabilisation de ses terrains à un niveau tout autre que ne le permet le zonage actuel. Il faut rappeler que le seul changement d'affectation au plan d'urbanisme, qui fait passer un site d'une vocation industrielle à une vocation de mixité de fonction dans le contexte actuel, résulte en un réajustement de valeur à la hausse quasi automatique pour les propriétés de El-Ad, et ce sans aucun investissement préalable. Le territoire environnant est devenu attrayant, résultat entre autre d'investissements de fonds publics ces dix dernières années. Dans le contexte où le Groupe El-Ad cherche à rentabiliser ses investissements et à créer une plus value en faveur de ses actionnaires, la contrepartie à l'égard du milieu doit être réelle et significative.

Il nous apparaît donc, si l'on considère les besoins du quartier, l'ampleur et l'impact attendu du projet pour la communauté, et les avantages que retirera le propriétaire El-Ad du changement de zonage, que la contribution actuelle du promoteur à la communauté est nettement insuffisante et se doit d'être revue.

Il est donc essentiel que les autorités municipales exigent du promoteurs des contributions supplémentaires en plus de la cession de l'îlot C, que ce soit sous la forme de la création d'un fond spécial destiné à la création de logement, d'inclusion de nouveaux logements sociaux dans le projet, de cessions d'autres parcelles de terrains constructibles, de contribution à des équipements collectifs... Dans cette conjoncture où un investissement majeur vient s'ajouter dans notre milieu, nous demandons que le promoteur EL AD fasse cet effort supplémentaire, se rassoit avec les autorités politiques et la communauté, et augmente la mise dans ses contributions au milieu.

d. Recommandations :

1. Une contribution immédiate aux besoins du milieu : la cession de L'Îlot C

Nous demandons :

- que tous les moyens légaux, réglementaires et contractuels soient mis en place par les autorités municipales afin d'assurer qu'il y ait **cession immédiate par le promoteur des terrains de l'îlot C à la coopérative Le Chalutier et à l'OSBL du Conseil des aînés.**
- que cette cession soit **irréversible quelque soient les développements futurs des autres îlots** et projets
- qu'une des conditions préalables à la cession des dits terrains soit que **les terrains soient constructibles** selon les normes en vigueur en ce qui concerne la décontamination des sols. Ce qui suppose une **décontamination des terrains par le promoteur.**
- que la **Ville de Montréal s'engage à réserver les budgets nécessaires** pour la réalisation des deux projets de logements sociaux (OSBL et coopérative) dans les 2 premières années du projet.

Ceci permettant la construction de 55 unités de logement famille et de 114 unités avec services pour nos aînés.

2. Autres contributions pour l'avenir du milieu

- Attendu l'ampleur du projet tant en nombre de logement, en valeur monétaire globale qu'en fonction de son impact à moyen terme sur le développement du quartier Pointe-Saint-Charles;
- Attendu les effets déterminants et irréversibles d'un tel projet ;
- Attendu la responsabilité des autorités municipales, entre autres acteur garant du bien public, d'orienter le développement du secteur en fonction des besoins de l'ensemble de la population ;
- Attendu que l'ensemble des développeurs de projets d'habitation ou projets mixtes devrait, comme « bons citoyens corporatifs » être mis à contribution sous diverses formes, comme étant un juste retour vers le milieu des avantages et privilèges qu'ils retireront de l'accès au territoire qui leur est conféré ;

Nous demandons :

- **que les autorités municipales et d'arrondissement utilisent tous les leviers à leur disposition afin d'en arriver à définir avec le promoteur El-Ad sa contribution supplémentaire au développement social du milieu (en plus de la cession de l'îlot C).** Diverses formes de contribution sont à imaginer et à mettre en place : contributions aux équipements collectifs, contribution à un fonds spécial dédié à l'habitation sociale, contribution à un fond alloué à la redynamisation de la rue Centre, cession de nouveaux terrains, augmentation du nombre de logements sociaux, contribution aux coûts de construction, etc.
- que les autorités municipales et d'arrondissement mettent en place, en plus de la politique d'inclusion, des mécanismes concrets afin de se donner les moyens d'un développement qui se fonde sur le maintien de la population traditionnelle dans son quartier, sur une réelle mixité sociale et sur un développement durable et humain. **Pour ce faire la Ville doit se donner des moyens pour soutenir le logement social, notamment en constituant une banque de terrains constructibles.**