

**Regroupement Information logement
(RIL).**

Mémoire.

**Déposé à l'Office des consultations publiques
dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme
de la
Ville de Montréal.**

Juin 2004.

Présentation

Le Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe Saint-Charles est un organisme sans but lucratif qui œuvre, depuis vingt-cinq ans, à l'amélioration des conditions de logement de la population de Pointe Saint-Charles. Pointe Saint-Charles est un quartier particulièrement défavorisé de Montréal. Le RIL favorise la prise en charge, par les gens du quartier, de leurs conditions de vie et de logement. Depuis sa fondation, à la fin des années soixante-dix, le RIL a contribué à la réalisation de 85% des logements sociaux autogérés de la Pointe.

Aujourd'hui les activités du RIL sont de trois ordres. Il est d'abord un « comité logement » pour la défense et la promotion des droits des locataires. Il comprend ensuite le « Projet Saint-Charles » qui regroupe les requérants de logements communautaires à Pointe Saint-Charles, soit plus de 1 400 ménages. Enfin la SOCAM (Société d'Amélioration de Pointe Saint-Charles) est la branche du RIL qui s'occupe de la gestion et de l'entretien de près de 700 logements coopératifs et sans but lucratif (OSBL) toujours à Pointe Saint-Charles.

Notre intérêt pour le plan d'urbanisme

La révision du plan d'urbanisme de la ville de Montréal est une occasion exceptionnelle pour les Montréalais et les Montréalaises de s'intéresser à ce que sera leur cadre de vie de demain. La population de Pointe Saint-Charles est de tout temps reconnue pour s'intéresser de très près à la chose publique et communautaire, et devant la proposition d'un nouveau plan d'urbanisme elle ne manque pas à sa réputation. En mai 2003 le RIL, au nom de ses membres, a déposé un mémoire lors des consultations pour la révision du chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest du Plan d'urbanisme de Montréal. Le 11 mai dernier nous nous sommes rendus en grand nombre à la présentation du chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest ainsi révisé. Nous étions là également le 2 juin dernier lors de la consultation publique où fut présentée la proposition pour le nouveau Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ces deux rencontres faisaient suite, entre autre, à une importante mobilisation de la population de Pointe Saint-Charles, le 28 avril dernier, alors que 250 personnes ont clairement indiqué leur désir d'être consultées dans tout projet de transformation des immenses terrains appartenant au Canadien National, dans la partie sud-est de la Pointe. C'est dans cet esprit que s'inscrit le présent mémoire que nous déposons auprès de l'Office de consultation publique de Montréal.

Nos opinions sur l'ensemble du projet

D'entrée de jeu nous disons sans hésitation que l'ensemble du projet du nouveau plan d'urbanisme de Montréal nous satisfait, tant du point de vue du processus d'élaboration que de celui du contenu du projet lui-même. Nous sommes heureux d'avoir été entendus sur le nouveau plan d'urbanisme et nous espérons que les commissaires tiendront vraiment compte des remarques qu'il auront entendues dans la présentation finale de ce plan. Quant au contenu lui-même, nous croyons que la plupart de préoccupations des Montréalais et Montréalaises ont été touchées dans ce document.

Nous apprécions en particulier la section 2.1 du deuxième chapitre de la première partie consacrée à « Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets » où la question du logement est abordée de façon plus élaborée. Nous notons en particulier que dans « la stratégie municipale en matière d'habitation » on envisage la construction de 60 000 à 75 000 nouveaux logements au cours des dix prochaines années, ce qui nous apparaît une mesure fort importante. On parle alors explicitement de « la construction de logements abordables et de logements sociaux ». On peut lire : « l'actuelle pénurie de logements locatifs induit des difficultés d'accessibilité pour certains types de ménages, dont ceux à faible revenu, les nouveaux arrivants, les familles nombreuses, etc. »; c'est justement pour aider ces personnes que le RIL travaille depuis vingt-cinq ans. Dans « la stratégie municipale en matière d'habitation » on parle de « disposition de terrains municipaux » et de « poursuite de programmes de décontamination ». En matière de « stratégie de revitalisation urbaine intégrée » on revient sur l'idée d'« acquisition de terrains à construire », ce qui nous apparaît une piste incontournable pour le développement du logement social. On parle aussi dans cette section de « stratégie d'inclusion du logement social » qui nous apparaît une mesure très importante sur laquelle nous reviendrons plus loin.

Le point faible que nous notons ici est l'absence de mécanismes de mise en application de tous ces éléments positifs présentés dans ce deuxième chapitre de la première partie. Quels seront les mécanismes de vérification de l'atteinte des objectifs présentés en ce chapitre? Nous croyons que le projet final devrait être plus explicite à ce sujet, contenir des objectifs exposés en termes de nombres et de proportions accompagné d'un processus strict garantissant l'atteinte des objectifs.

Dans le troisième chapitre de la première partie intitulée « La mise en œuvre du Plan d'urbanisme » nous apprécions notamment les précisions données sur les « catégories d'affectation du sol ». Nous trouvons aussi très prometteur que le projet parle des « groupes communautaires » comme des « partenaires de la mise

en œuvre » de ce plan. Là aussi cependant nous regrettons qu'on ne précise pas davantage où, quand et comment ces groupes communautaires seront véritablement mis à contribution.

Dans le chapitre 4 de la première partie notre attention a été tout de suite attirée par la section 4.15 sur « le Havre de Montréal » dans lequel se retrouve Pointe Saint-Charles. Nous sommes très heureux de voir qu'on retient l'idée de « relocaliser le corridor de l'autoroute Bonaventure, transformée en boulevard urbain et rabaissée au sol, de manière à libérer les berges ». Ce projet de donner accès aux berges du Saint-Laurent à la population locale nous est particulièrement cher. Nous aurions apprécié que dans cette section consacrée au Havre de Montréal on élabore d'avantage sur l'important potentiel de construction de logement communautaire et social qu'il recèle, notamment sur les terrains appartenant au Canadien National.

Dans la deuxième partie, à l'arrondissement du Sud-Ouest, nous notons avec satisfaction que les terrains appartenant actuellement au Canadien National sont présentés comme des « secteurs à transformer » et sont considérés comme des « secteurs d'emplois ». Nous trouvons absolument fondamental que, **pour l'instant**, ces terrains ne soient pas considérés comme « secteurs résidentiels ou mixtes ». Avant un tel changement d'affectation du sol, il faut absolument que la population de Pointe Saint-Charles soit consultée sur un plan d'aménagement de l'ensemble de ces terrains.

Nos préoccupations liées au projet

On ne sera pas surpris que nos préoccupations soient liées aux problèmes de la population de Pointe Saint-Charles que nous desservons. Notre grande préoccupation dans cette révision du plan d'urbanisme est de savoir dans quelle mesure ce projet permettra à cette population locale de demeurer dans son quartier. Pour nous le principe du maintien dans son milieu de la population traditionnelle est fondamental. Pour nous ce principe s'accommode bien avec celui de la mixité sociale auquel nous souscrivons également. Lorsque le nouveau plan d'urbanisme parle du développement du Havre de Montréal, sur le territoire duquel se retrouve Pointe Saint-Charles, il parle du « caractère prestigieux » que doit comporter ce développement. Ce « caractère prestigieux » a été souligné à souhait lors de la présentation du plan d'urbanisme à laquelle nous avons participé. Ce caractère de **prestige** ressort abondamment également du rapport que la Société du havre a remis dernièrement. Cette insistance nous inquiète. Nous craignons que cela implique que sur les territoires du Canadien National, à la fois près du Centre-ville et près des berges du Saint-Laurent, on envisage la construction de résidences de **prestige** qui seraient absolument inabordables pour la population de chez nous et

qui entraînerait un processus de gentrification de l'actuel quartier de Pointe Saint-Charles. Nous croyons que le développement de ces nouveaux terrains doit se faire en harmonie avec ce qui existe déjà et que ce développement harmonieux est réellement possible. Nous en voulons pour preuve le développement des anciens ateliers Angus, dans Rosemont, où la mixité du logement communautaire et privé est une vraie réussite et nous apparaît un modèle à suivre chez nous. Devant la hausse vertigineuse du prix des loyers que nous avons connue au cours des trois dernières années, nous tenons à dire ici qu'une part significative des 60 000 à 75 000 nouveaux logements que prévoit la ville au cours des dix prochaines années doit être réellement accessible aux gens d'ici. La meilleure façon d'atteindre cet objectif est qu'une large part de ces nouveaux développements comporte du logement communautaire et social. Nous nous attendons d'ailleurs à ce que la population locale soit largement consultée avant que des décisions finales soient prises dans ce dossier.

Nos suggestions pour améliorer le projet

Le plan d'urbanisme doit reconnaître l'ampleur des besoins en habitation des ménages montréalais à faible et modeste revenu et doit reconnaître explicitement l'importance du maintien dans leur milieu. Il doit reconnaître également que le logement social permet de répondre aux besoins des ménages et d'atteindre l'objectif de maintien dans le milieu. La Ville de Montréal doit donc se donner comme priorités dans le plan d'urbanisme :

1. De réaliser au moins 35 000 logements sociaux de type HLM, coopératif et sans but lucratif entre 2004 et 2014;
2. De réclamer les amendements requis à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de même qu'à la Charte de Montréal afin que les arrondissements puissent mettre en place une réglementation obligeant l'inclusion d'une part significative de logements sociaux dans tout nouveau projet résidentiel privé d'importance; (nous avons appris que des consultations publiques seraient tenues à ce sujet à partir de l'été; il faudrait qu'elles puissent aboutir avant que le plan d'urbanisme ne soit approuvé par le Conseil municipal);
3. De réserver la totalité de ses terrains zonés « résidentiel » et prioritairement ses autres terrains pour le développement de logements sociaux;
4. De reconstituer sa banque de terrains pour le développement de logements sociaux;

5. De réserver les sommes nécessaires à la décontamination des sites destinés au développement de logements sociaux;
6. De protéger le parc existant de logements locatifs en interdisant totalement la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos);
7. D'interdire l'usage de fonds publics pour soutenir la construction de condos ou la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos).

Concernant plus spécialement les terrains du Canadien National de Pointe Saint-Charles présentement en vente et fortement convoités par de nombreux promoteurs immobiliers, nous demandons à la Ville de Montréal :

1. D'acheter et/ou de réserver ces terrains du Canadien National;
2. De transférer cette propriété à une entité publique;
3. De consulter le milieu dans un processus démocratique pour l'élaboration d'un plan d'ensemble pour le développement de cette partie de Pointe Saint-Charles qui soit en harmonie avec le quartier déjà existant, et en faveur d'abord de la population traditionnelle de ce quartier.

Conclusion

En conclusion nous tenons à féliciter les auteurs de ce nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour l'immense travail accompli jusqu'à maintenant. Nous espérons que nos recommandations seront considérées sérieusement. Nous savons qu'elles correspondent à ce que pense la majorité de la population de Pointe Saint-Charles avec laquelle nous travaillons quotidiennement. Cette population est à la fois inquiète et pleine d'espoir devant ce qui s'annonce dans les prochaines années pour le développement de son quartier. C'est l'occasion pour les responsables municipaux de faire des choix qui ne serviront pas seulement la population plus fortunée de Montréal, mais aussi les gens à faible et modeste revenu qui constituent la grande majorité de la population du Sud-Ouest de Montréal.