



**Habitation + Développement
communautaires**

Position présentée le 11 décembre 2008 à

l'Office de consultation publique de Montréal

dans le cadre de la consultation sur

**le projet de développement du site et de la
modernisation de la Maison de Radio-Canada**

INTRODUCTION

Permettez-moi tout d'abord de remercier l'Office de la consultation publique de Montréal de permettre aux intéressés de s'exprimer sur un projet qui devrait avoir un impact majeur sur l'avenir de notre quartier et de ses résidants. Comme vous le verrez plus loin, notre organisation a été constituée pour suppléer aux effets pervers de certains grands projets réalisés dans le Centre-Sud au cours des années 60-70. Nous espérons que la démarche en cours concernant le projet de la Maison de Radio-Canada permettra d'en maximiser les avantages et d'en réduire les impacts négatifs. C'est dans cet esprit que nous avons suivi avec attention toutes les étapes publiques de ce dossier et que nous venons aujourd'hui vous faire part de nos commentaires.

PRÉSENTATION D'INTER-LOGE

Inter-Loge est une entreprise d'économie sociale créée en 1978. Reconnu comme organisme de bienfaisance, c'est un OBNL (organisme à but non lucratif) qui ne reçoit pas de subvention pour ses opérations courantes. Promoteur de la mixité sociale, Inter-Loge s'est donné comme mission de procurer des logements de qualité à prix abordable aux ménages à faible et modeste revenu et de contribuer à la revitalisation socio-économique de leurs quartiers.

En trente ans, Inter-Loge a généré la création de 25 coopératives et obnl d'habitation auxquelles nous avons cédé 258 de nos logements. Nous avons également contribué à la réalisation de 1 500 logements communautaires dans le Centre-Sud et avons réussi à nous constituer un parc immobilier de 388 logements et 14 locaux répartis dans 44 bâtisses dans les quartiers Centre-Sud, Centre-Ville, Plateau Mont-Royal et Côte-des-Neiges de Montréal.

Actuellement, 52% de nos familles-locataires touche un revenu de travail. Les prestataires des programmes d'aide sociale représentent 35% de nos locataires, alors que la proportion de personnes âgées s'élève à 22%. Toutes catégories confondues, le revenu moyen de nos familles s'élève à un peu moins de 21 000\$ par année.

À noter, plus de 46% de nos familles de travailleurs touchent un revenu annuel de plus de 30 000\$. Cependant, sans logement communautaire, aucune d'entre elles ne pourrait continuer d'habiter le centre-ville. Même à 72 000\$ par an, c'est impossible pour une famille de 3 enfants.

Ce qui rend la chose possible, c'est que nos loyers sont inférieurs de

31.5% avec le marché, tous quartiers confondus. Soit une réduction de 219.20\$ par mois, par famille. Plus le logement est grand, plus l'écart est élevé: 18% pour les 3 ½ dans Centre-Sud; 42% pour les 4 ½ dans Côte-des-Neiges; 57% pour les 5 ½ dans le centre-ville. En 2007, la réduction consentie par Inter-Loge à l'ensemble de ses locataires s'est élevée à plus d'un million de dollars. À noter qu'en plus de ces réductions, 32% de nos locataires ont besoin de subventions au logement.

En partenariat avec divers promoteurs immobiliers, Inter-Loge est actuellement engagé dans le développement de différents projets totalisant près de 400 logements à Montréal, Sainte-Adèle et Sainte-Thérèse essentiellement destinés à des ménages à faible et modeste revenu qu'il s'agisse de familles, de personnes âgées ou de personnes seules.

Pour terminer cette courte présentation, nous croyons utile de rappeler qu'en 2004 notre société a été impliquée dans le projet de 130 logements pour personnes âgées en perte d'autonomie qui devait être érigé sur le site actuellement à l'étude. Projet qui a avorté. Nous tenons à souligner que les autorités de Radio-Canada ont beaucoup cheminé pour en arriver à un projet nettement plus intéressant.

BREF RETOUR SUR L'HISTOIRE

Avant d'exposer nos commentaires sur le projet à l'étude, nous croyons important de rappeler que l'implantation de la Maison de Radio-Canada dans le Centre-Sud s'est faite au prix de la destruction complète de tout un quartier. Au début des années 60, la ville de Montréal a fait évacuer cinq mille personnes à faible revenu de leur milieu de vie pour permettre à Radio-Canada d'installer sa Tour et ses stationnements. Il s'agit d'un gâchis regrettable qui ne peut être imputé aux acteurs actuels.

Mais, il ne s'agissait que d'une première phase. La deuxième vague a suivi. Plus sournoise. Durant les 15 ans qui ont suivi l'ouverture de la Maison, tout le quartier situé au sud du Boulevard de Maisonneuve, entre les rues Amherst et Papineau a changé d'occupants. Par l'effet combiné de la spéculation et des hausses de loyer, la grande majorité des familles ouvrières installées depuis toujours dans ce quartier ont été évacuées de leurs logements au profit notamment des artistes, artisans et employés de Radio-Canada désireux de s'approcher de leur lieu de travail. Ce qui a attiré de nouveaux commerçants sur la rue Ste-Catherine. Adieu épicier, barbier, cordonnier, mercerie, fleuriste, cinéma et salon de coiffure. Bonjour restaurant, restaurant, restaurant et bar ! Même le dépanneur de la rue Visitation a été chassé par les syndicats des employés de Radio-Canada.

Les effets de l'implantation de la Maison de Radio-Canada sur le quar-

tier se sont donc étalés sur plus de 20 ans. Pour faire office de mémoire et, éviter que de telles situations ne se reproduisent, nous demandons

- que les deux instances responsables de ces événements, la ville de Montréal et la Société Radio-Canada, s'associent pour doter le site d'un centre communautaire et culturel. En plus d'offrir les installations communautaires, culturelles et sportives relevant de la ville, en collaboration avec l'Écomusée du Fier Monde, ce centre sera chargé d'évoquer les transformations qu'a connues l'arrondissement. Il desservira les résidants du site ainsi que ceux des quartiers Vieux-Montréal, Faubourg-Québec et St-Jacques sud qui en sont dépourvus;
- que la ville de Montréal et la Société Radio-Canada mettent en place les programmes de soutien nécessaires pour permettre aux commerçants intéressés de s'installer sur le site de la Maison de Radio-Canada afin d'offrir les services de proximité nécessaires aux résidants du site et des quartiers environnants;
- que la Société Radio-Canada produise un documentaire rapportant ces deux vagues et leurs conséquences dans le milieu et qu'elle le diffuse à une heure de grande écoute à l'occasion des cérémonies qui ne manqueront pas de souligner l'une ou l'autre des étapes de réalisation du projet de la Maison de Radio-Canada.

APPUI À HABITER VILLE-MARIE

Inter-Loge a participé en 1984 à la fondation du Comité logement aménagement Centre-Sud (CLACS) l'ancienne forme d'Habiter Ville-Marie. À titre de membre d'Habiter Ville-Marie, nous sommes pleinement en accord avec les positions défendues par le regroupement. Le mémoire qu'il a présenté décrit bien nos préoccupations en particulier en ce qui concerne la présence des familles dans l'arrondissement, l'accès au logement pour les ménages à faible et modeste revenu, l'importance de répondre aux besoins des résidants, notamment en ce qui touche l'accès aux emplois, aux espaces verts, aux espaces publics et aux équipements collectifs qui seront développés sur le site. Le Mémoire d'Habiter Ville-Marie est suffisamment explicite pour que nous fassions l'économie d'en reprendre le contenu.

Si nous avons voulu déposer ce document c'est essentiellement pour attirer votre attention sur deux aspects que nous trouvons particulièrement importants à savoir

- le respect de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*
- le maintien du Comité-conseil pour les prochaines étapes de réalisation du projet

LE RESPECT DE LA STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS

Comme nous l'avons exprimé auparavant, Inter-Loge tend à la mixité sociale dans les quartiers en offrant des logements abordables aux ménages à faible revenu. Pendant 30 ans, nous n'avons ménagé aucun effort pour concevoir et réaliser des projets d'habitation intégrant les diverses réalités sociales. Même les ménages à revenu moyen avec enfants n'ont d'autre choix que le logement communautaire s'ils veulent habiter le centre-ville et ses quartiers périphériques. Aussi, avons-nous salué avec beaucoup d'espoir l'adoption de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* par la ville de Montréal. Cette mesure prescrit que chaque nouveau projet de développement de logements intègre au moins 15% de logements sociaux et 15% de logements abordables.

À l'usage, nous constatons que ces cibles sont loin d'être atteintes et que, sauf exceptions très rares, les entreprises privées réussissent à se soustraire à la règle. Même des instances publiques tentent de se défilier. Parfois même avec la complicité de la ville de Montréal et/ou de ses arrondissements !

Évidemment, à cause de la charge historique et symbolique du site en question, nous estimons que la Maison de Radio-Canada n'a d'autre choix que de respecter la cible de 30% de logements sociaux de la *Stratégie d'inclusion*.

Par ailleurs, nous estimons qu'une proportion importante de ces unités devrait être consenti aux ménages familiaux avec enfants. Grâce au partenariat développé avec le milieu, la réalisation de la Maison de Radio-Canada s'avère une occasion en or de démontrer qu'il est possible d'intégrer des familles à faible et moyen revenu dans des projets de logements multiples dans le centre-ville de Montréal. C'est l'occasion inespérée de changer l'image de la Maison dans le quartier.

D'autre part, nous désirons profiter de l'occasion pour inciter la ville de Montréal à concevoir et proposer à la Communauté municipale de Montréal (CMM) l'adoption d'un règlement comparable à la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* qui toucherait tout projet de logements multiples sur son territoire. En

vertu de ce règlement, les promoteurs de ces projets seraient tenus

- d'appliquer intégralement les modalités de la Stratégie sur le site du projet;

ou

- de contribuer, au pro rata de la valeur de leur projet, à un fonds devant servir au financement de projets réalisés dans le cadre des programmes soutenant la construction de projets gérés par des coopératives d'habitation ou des organismes à but non lucratif (OBNL).

L'adoption d'une telle mesure aurait pour conséquence d'assurer l'équilibre entre les promoteurs des différentes municipalités du territoire de la CMM. Il faut souligner qu'actuellement, la règle n'étant pas appliquée équitablement, les promoteurs qui la contournent jouissent d'un avantage concurrentiel très important. Et c'est d'autant plus vrai dans le marché actuel. D'autre part, il faut éviter d'avantager les promoteurs de la banlieue au détriment de ceux de Montréal.

LE MAINTIEN DU COMITÉ-CONSEIL POUR LES PROCHAINES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET

L'initiative de Radio-Canada de mettre en place un comité-conseil visant à prendre le pouls des aspirations et des attentes de la communauté s'est avérée fort heureuse et a donné d'excellents résultats. Ces travaux ont sûrement participé à la qualité et la pertinence du concept actuel notamment en favorisant une meilleure compréhension des enjeux et des préoccupations des différentes parties. Toutefois, des étapes importantes restent à franchir. Il faudra conclure un accord de développement impliquant la ville de Montréal et la Société Radio-Canada avant de procéder à la planification et à la réalisation du projet.

Compte tenu de l'ampleur du projet, du fait qu'il s'étalera sur plusieurs années et plusieurs phases, qu'il impliquera de nombreux intervenants et que de multiples éléments devront être précisés en cours d'avancement, nous sommes d'avis que le Comité-conseil aura un rôle important à jouer pour assurer le respect de ses préoccupations et recommandations.

C'est pourquoi nous recommandons

QUE la Société Radio-Canada réactive le Comité-conseil pour les phases de planification et de réalisation du projet de la Maison de Radio-Canada et que les représentants d'Habiter Ville-Marie soient invités à participer à ces travaux.

CONCLUSION

Le projet de la Maison de Radio-Canada nous apparaît grandiose et de qualité. Par son ampleur, il aura des impacts majeurs sur l'avenir de notre quartier, reconnu comme défavorisé. Il peut être l'occasion de le restructurer et de le revitaliser. Mais, pour ce faire, il faudra qu'il s'y insère respectueusement et n'oublie pas, au passage, de corriger des erreurs du passé.

Dans ce contexte, dans le cadre de son expertise et dans la mesure de ses moyens, notre organisation est prête à collaborer à l'intégration harmonieuse de la Maison de Radio-Canada.

Merci de votre attention