

Projet Porte Ste-Marie

Mémoire d'Alerte Centre-Sud

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



ALERTE CENTRE-SUD

1710, rue Beaudry, Montréal (Québec), H2L 3E7, Tél.: (514)
521-0467, Télécopieur: (514) 521-6923 alerte@cam.org

Projet Porte Ste-Marie

Mémoire d'Alerte Centre-Sud

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Table des matières

Préambule : Les paramètres de la consultation.

1. Présentation

- 1.1. Qu'est-ce qu'Alerte Centre-Sud?
- 1.2. Historique des travaux et réalisations du Comité Alerte-logement.

2. Contexte général

- 2.1. Portrait de la population du quartier Ste-Marie
- 2.2. La crise du logement...
- 2.3. Un quartier concerté et vivant qu'il ne faut pas ignorer
 - 2.3.1. La démarche de revitalisation de Ste-Marie et la CDEC
 - 2.3.2. Le Projet de Revitalisation Urbaine Intégrée dans Ste-Marie
 - 2.3.3. L'emploi local, un levier de la revitalisation
 - 2.3.4. Le comité Dessous du Pont de la Table pour l'aménagement

3. Le projet Porte Ste-Marie et les enjeux pour le quartier

- 3.1. L'enjeu du logement
- 3.2. Enjeux sociaux
 - 3.2.1. La mixité sociale et l'intégration des nouvelles populations
 - 3.2.2. La lutte au déplacement des populations traditionnelles
 - 3.2.3. Une place pour les familles
 - 3.2.4. Une nouvelle manière de développer

4. Conclusion et recommandations

Préambule : Les paramètres de la consultation.

D'entrée de jeu, il importe de souligner que nous avons longtemps demandé l'intégration d'une étape de consultation dans le développement des projets d'envergure dans la Ville de Montréal et que la création de l'Office de consultation publique de Montréal lors de la création de la nouvelle ville nous est apparu comme un résultat très porteur pour la démocratie et le développement local.

Nous nous devons, par ailleurs de commenter les délais qui sont accordés au public entre les séances d'information sur les projets soumis à la consultation publique et le moment du dépôt des mémoires et les présentations de ces derniers. Pour nous, l'Office de consultation publique de Montréal est une victoire dans le processus de dialogue avec les citoyens que l'aménagement de la ville commande. Nous tenons donc à réaffirmer que cette nouvelle institution nous est chère mais, du même souffle nous demandons que les délais de rédaction de mémoire soient prolongés pour favoriser la plus grande participation de la population. Nous pensons notamment au délai de 3 semaines que le Bureau d'audiences publiques en environnement a adopté. Il faut comprendre que plusieurs des organisations qui veulent participer ont un fonctionnement démocratique qui demande un respect du cheminement de la production d'un document public, que le travail se fait souvent en collégialité ce qui en rends habituellement le contenu plus complet et que la participation aux consultations est presque toujours une activité imprévue dans les plans de travail des organisations pour lesquelles elle représente un surcroît de travail ponctuel parfois difficile à conjuguer avec l'agenda régulier. Nous imaginons aisément que c'est la même chose pour les citoyens.

Nous demandons donc à l'Office de consultation publique de Montréal d'étudier la proposition d'allonger la période entre la séance d'information et le dépôt des mémoires.

1. Présentation

1.1. Qu'est-ce qu'Alerte Centre-Sud?

Alerte Centre-Sud est le regroupement des organismes communautaire du Centre-Sud. Plus de 50 groupes sont membres de la coalition. Ces groupes représentent tous les grands secteurs d'intervention communautaire, des personnes âgées aux enfants, en passant par les travailleuses du sexe, les familles, les jeunes et la population en générale. Le point commun de ces groupes est de travailler dans le Centre-Sud.

Fondé suite au colloque "Mon quartier, je l'ai à cœur" qui s'est tenu à l'automne 1984, Alerte Centre-Sud a été mise sur pied par des organismes communautaires du quartier et poursuit les objectifs suivants :

- 1- Développer un pouvoir de quartier regroupant les organismes communautaires et des résident-es du quartier;
- 2- Promouvoir et défendre les besoins et les droits des communautés pour leur maintien dans le quartier, avec une priorité pour la population à faible revenu;
- 3- Promouvoir le développement communautaire, urbain et économique pour le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des communautés du quartier;
- 4- Développer des actions d'information, de concertation, de représentation et de mobilisation pour réaliser les objets ci-dessus mentionnés;
- 5- Assurer la coordination et la gestion de projet de développement communautaire.

Le territoire d'intervention d'Alerte Centre-Sud est délimité:

Au nord par la rue Sherbrooke.

Au sud par le fleuve, excluant le vieux Montréal.

À l'est par la rue Moreau.

À l'ouest par la rue St-Laurent.

1.2. Historique des travaux, composition et réalisations du Comité Alerte-logement.

Une des priorités d'action d'Alerte Centre-Sud, affirmée depuis de nombreuses années, est la promotion et le développement de logement communautaire et social afin de répondre aux besoins des personnes à faible et modeste revenus du Centre-Sud de Montréal. À cet effet, un comité de travail permanent sur le logement, communément appelé "Alerte-logement", a été créé et supervise l'ensemble du développement en logement social qui se réalise sur le territoire du Centre-Sud. Le Service de l'habitation de la Ville de Montréal reconnaît d'ailleurs la compétence de cette instance afin d'analyser et d'approuver de façon préalable les projets qui se développent dans le quartier. L'exemple développé par Alerte Centre-Sud au fil des ans a d'ailleurs servi de modèle au milieu des années 90 et a été implanté en tant qu'outil de développement privilégié dans la plupart des quartiers de l'ancienne Ville de Montréal.

Ce comité de travail est composé des personnes suivantes :

Comité Alerte Logement

Margaret Bain	Inter-Loge
Florence Creamer	Fédération des obnl d'habitation de Montréal
Jean-François Hallé	Alerte Centre-Sud
Louise Lanctôt	Groupe CDH
Robert Maningham	Atelier d'Habitation de Montréal
Éric Michaud	Comité Logement Centre-Sud
André Noël	Fédération des coopératives intermunicipale d'habitation du Montréal Métropolitain

Au cours des années, le comité de travail sur le logement d'Alerte Centre-Sud est intervenu à plusieurs reprises afin de s'assurer que de grands projets de développement immobilier planifiés dans le quartier incluent une part de logement communautaire et social afin de garantir une mixité sociale dans le quartier. Le premier projet d'envergure à avoir fait l'objet d'une telle exigence de la part de la population et des organismes du quartier a été le développement immobilier du Faubourg-Québec, annoncé à la fin des années 1980, dans le sud-ouest du quartier St-Jacques. En 1993, suite à une longue mobilisation, la Ville de Montréal s'engageait par contrat auprès d'Alerte Centre-Sud à inclure dans ce projet 210 unités de logement communautaire et social sur le site et 800 unités de logement hors site, disséminé dans différents secteurs du Centre-Sud. Cette entente a permis jusqu'à présent la réalisation de 650 unités de logement hors-site. Quant à la construction des 210 unités de logement sur site, elle doit débiter au printemps 2004.

Plus récemment, Alerte Centre-Sud est intervenue afin de réclamer une part de logement social dans le développement immobilier sur les terrains de stationnement de Radio-Canada. Ce projet, annoncé sans consultation préalable par la voie des médias en août 2002, a déclenché une levée de boucliers parmi la population et les organismes du quartier, qui ont aussitôt réclamé une part importante de logement communautaire et social dans le projet, compte tenu notamment de l'historique lié à l'implantation de Radio-Canada dans le quartier. Cette mobilisation a débouché sur la conclusion d'une entente entre le promoteur immobilier, le Groupe le Versant, et un OSBL d'habitation, Inter-Loge Centre-Sud, qui prévoit la construction de 130 unités de logement abordable communautaire, destinées à des personnes âgées en perte d'autonomie, à côté des 75 condominiums érigés par le promoteur.

L'envergure du projet SAQ-Porte Ste-Marie et son importance pour le développement futur du quartier Ste-Marie interpelle aujourd'hui Alerte Centre-Sud et l'amène, une fois de plus, à réclamer l'inclusion de logement communautaire et social dans le projet.

2. Contexte général

2.1. Portrait de la population du quartier Ste-Marie

Le quartier Ste-Marie, au sud-ouest duquel doit être réalisé le projet SAQ-Porte Ste Marie, est un quartier qui connaît de nombreuses difficultés sur les plans social et économique. Les statistiques sur la population du quartier parlent d'elles-mêmes :

On compte 20 595 résidants dans le quartier et 11,135 ménages privés, dont 50% constitués de personnes seules. Un peu moins de la moitié des familles n'ont pas d'enfant, et les familles avec enfants sont constituées pour plus de la moitié de familles monoparentales.

50% de la population de Ste-Marie a un faible revenu, selon Statistiques Canada, comparativement à 29% pour l'île de Montréal. Le revenu moyen d'emploi y est de 21 437\$, comparativement à 31 097\$ pour l'île de Montréal.

88% de la population y est locataire et 40% des ménages locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger.

32% de la population n'y détient pas de diplôme d'études secondaires et 52% de la population du quartier âgée entre 15 et 24 ans ne fréquente pas l'école (comparativement à 32% pour Montréal). Le taux de chômage y est de 12,4%.

Ces statistiques sont tirées de: Portrait des Faubourgs, CLSC des Faubourgs / Arrondissement de Ville-Marie, automne 2003)

Il est par ailleurs important de noter que ces statistiques, notamment au niveau du logement et du taux d'effort des ménages à se loger, ont été établies à partir de données récoltées au début de l'année 2001, soit avant la crise du 1^{er} juillet 2001, moment-charnière où la pénurie de logements locatifs a éclaté au grand jour à Montréal et à partir duquel une pression à la hausse sur les loyers a commencé à s'exercer de façon importante, à Montréal en général et dans le Centre-Sud en particulier. Cette hausse a fait en sorte que le parc de logements bon marché a été réduit de façon importante dans le quartier. On peut donc en déduire que la réalité et les conditions de vie actuelles des ménages locataires a du se dégrader de façon importante alors que le taux d'effort a dû augmenter proportionnellement depuis cette date.

2.2. La crise du logement...

Autre élément contextuel plus global: la crise du logement. Un des symptômes de cette crise les plus apparents, depuis maintenant trois ans, est la grave pénurie de logement locatif qui frappe la région métropolitaine, de même que la plupart des grandes villes du Québec. Alors que le taux d'équilibre dans le marché locatif est de 3%, on constate un taux de vacance des logements d'1,1% à Montréal, ce qui a bien entendu pour effet d'exercer une pression importante sur les locataires.

Au-delà de la pénurie de logements, la crise du logement est aussi caractérisée par une augmentation du pourcentage de la population qui débourse plus de 30% de ses revenus pour se loger, bon indicateur d'une situation de précarité économique. Comme

on l'a déjà constaté plus haut, au début de 2001, 40% des ménages locataires du quartier Ste-Marie consacraient plus de 30% de leur revenu pour se loger. On peut estimer que ce pourcentage a, 3 crises du 1^{er} juillet plus tard, sensiblement augmenté. Ainsi, les dernières statistiques produites par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) dans son rapport sur le logement locatif permettent de constater que, dans la région métropolitaine de Montréal, le prix d'un logement de deux chambres à coucher qui se louait 509\$ par mois en 2000 est passé à 575\$ en 2003, pour une hausse de 13%, et que les logements d'une chambre à coucher ont quant à eux connu une hausse de 14,8% au cours des 3 dernières années. On peut donc déduire de l'ensemble de ces données que les besoins en logement social et communautaire dans le quartier Ste-Marie sont encore plus criants compte tenu des caractéristiques socio-économiques. Donner l'estimation des besoins du quartier par le FRAPRU.

Indicateurs très partiels mais néanmoins révélateurs de ces besoins, on sait que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) compte 715 ménages inscrits sur sa liste de requérants de HLM pour le secteur Ville-Marie, qu'Alerte Centre-Sud compte 721 ménages sur sa liste de requérants pour le projet Faubourg-Québec et que la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), qui gère pour le compte de l'OMHM 197 unités de logement dans le Centre-Sud, compte pour sa part 700 personnes inscrites sur sa liste d'attente pour ces logements (Toutes ces données datent de novembre 2003). Les besoins immenses dans le quartier pour du logement social et communautaire doivent selon nous être pris en compte à l'intérieur du projet.

La crise du logement couplée au processus de gentrification en cours dans les quartiers centraux, rends beaucoup plus difficile la construction de logements sociaux, pourtant une des pistes de solution essentielle à cette crise. En effet, la crise du logement a pour effet de stimuler la spéculation foncière et de provoquer un phénomène de rareté de terrains, qui rend beaucoup plus ardu, sinon impossible, le développement de nouveaux projets de logements sociaux, le prix des terrains pour ces projets devenant inaccessible.

C'est la raison pour laquelle nous sommes favorables à ce que la Ville de Montréal adopte une politique d'inclusion et impose des règles aux promoteurs de gros projets immobiliers qui les obligent à inclure une part de logement social et communautaire dans leurs projets.

En attendant l'adoption d'une telle politique, nous demandons que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie exigent, en échange des dérogations accordées au promoteur Les Nouveaux ensembles urbains pour le projet SAQ Porte Ste-Marie, une part appréciable de logement social et communautaire dans le projet.

2.3. Un quartier concerté et vivant qu'il ne faut pas ignorer

2.3.1. La démarche de revitalisation de Ste-Marie et la CDEC

Depuis 16 années, la Corporation de développement économique et communautaire du Centre-Sud et du Plateau Mont-Royal (CDEC CS-PMR) a entrepris un travail important dans le quartier Ste-Marie. À la suite d'une

recherche-action sur les aspirations et les besoins de la population de ce quartier défavorisé, une démarche de revitalisation de quartier a été mise en branle et a mobilisé plusieurs acteurs qui ont visés à informer et à mobiliser la population et les forces vives du quartier pour en améliorer plusieurs aspects. L'expertise du quartier développée autour de cette initiative permet d'affirmer que la population locale est dynamique, qu'elle a des besoins spécifiques notamment au niveau de l'employabilité et que la revitalisation de ce secteur doit se fonder sur la population déjà en place qui forme un tissu social de base dotant le quartier de son identité propre.

2.3.2. Le Projet de Revitalisation Urbaine Intégrée dans Ste-Marie

Il est aussi important de souligner que le quartier Ste-Marie est par ailleurs engagé actuellement dans une expérience-pilote découlant des lois 170 et 112 qui visent respectivement le Contrat de Ville qui exige un plan d'action en développement communautaire, économique et social et celle visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale, soit un processus de "revitalisation urbaine intégrée (R.U.I.)" qui vise "à agir, de façon concertée et cohérente, sur les facteurs qui engendrent la pauvreté et l'exclusion afin de modifier de façon profonde et durable les conditions socio-économiques et le cadre de vie d'un quartier." La coordination de cette expérience-pilote, menée par l'Arrondissement de Ville-Marie, est assurée par un Comité de revitalisation local (CRL) dont un représentant d'Alerte Centre-Sud fait partie. De plus, des comités de travail sur différents enjeux jugés prioritaires ont été mis en place afin de conseiller le CRL.

Or, un des quatre enjeux prioritaires retenus dans le cadre de ce processus est la question de l'habitation. Lors du Forum organisé dans le cadre de la R.U.I. le 18 octobre dernier, l'idée d'amener des familles dans le quartier par la construction d'habitations convenants à leurs besoins a fait l'objet d'un "très grand niveau d'adhésion" de la part des participants.

2.3.3. L'emploi local, un levier de la revitalisation

Dans un projet qui inclut un volet commercial comme celui de Porte Ste-Marie, surtout dans un quartier où le taux de chômage est élevé, l'intégration de la préoccupation de l'emploi local est un passage obligatoire. Il est clair que le commerce de détail qui s'implantera dans le secteur doit prendre en considération d'instaurer des quotas d'emploi de la main d'œuvre locale, de favoriser les candidatures des citoyens du quartier dans une optique qui prends en compte une citoyenneté corporative responsable de l'amélioration du lieu dans lequel elle s'implante, une vision de développement cohérente avec une solidarité entre les personnes de différents revenus habitant un même espace urbain.

2.3.4. Le comité Dessous du Pont de la Table pour l'aménagement

La Table pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS) est une instance de concertation réunissant différents réseaux (économiques, communautaires, citoyens) qu'Alerte Centre-Sud a contribué à mettre sur pied et à laquelle elle participe activement. Elle vise à améliorer le cadre de vie du Centre-Sud en établissant un dialogue constant entre les citoyens et les groupes du quartier

préoccupés par la qualité de l'aménagement du quartier et les promoteurs de projets importants durant la phase de conception et de réalisation de ces projets.

D'une part, elle offre aux citoyens et organisations qui connaissent bien leur quartier et ses besoins une tribune pour énoncer leurs désirs face aux nouveaux projets ce qui permet une intégration harmonieuse des nouveaux développements dans le quartier existant.

D'autre part, elle aplanit nombre de réticences possibles du voisinage dans la réalisation des projets et offre aux développeurs une source d'information précieuse sur le milieu dans lequel leur projet s'implante et une tribune de choix pour l'information de la population face au projet proposé.

Par le passé, la TACS s'est posée en médiateur dans la rénovation des édicules de métro des stations Beaudry, Papineau et Frontenac lieux de problèmes sociaux importants (commerce de drogues, prostitution de rue) et dans le controversé projet de modernisation de la rue Notre-Dame notamment. Elle agit maintenant dans le projet de la Bibliothèque Nationale du Québec, dans celui du Parc des Îlots Hurons (entrée du Pont Jacques-Cartier), la révision du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et a créé au cours de la dernière année un comité sur les Dessous du Pont qui englobe les terrains visés par le développement du projet Porte Ste-Marie. Il nous apparaît primordial que cet acteur soit consulté et devienne un interlocuteur du quartier dans le développement et la planification du projet proposé.

3. Le projet Porte Ste-Marie et les enjeux pour le quartier

Le projet SAQ Porte Ste-Marie est un projet qui offre un potentiel de revitalisation indéniable pour le quartier, du fait à la fois de son ampleur, au niveau résidentiel, et de ses dimensions commerciales et économiques importantes, qui peuvent contribuer de façon durable à la revitalisation économique de ce secteur particulièrement déstructuré et participer à son re-développement. En ce sens, on ne peut qu'applaudir à un tel projet.

3.1. L'enjeu du logement

Cependant, l'offre en logement à l'intérieur du projet ne correspond pas du tout aux besoins de la population du quartier en la matière. En effet, la totalité des 1200 unités logements offerts dans le projet s'avère inaccessible à la vaste majorité des habitants du quartier. De ce point de vue, il s'avère donc inacceptable, à moins d'y inclure des modifications importantes.

Le projet SAQ Porte Ste-Marie inclut bien 192 unités de « logement abordable », mais ces logements seront construits dans le cadre du volet privé du programme fédéral-provincial de logement « abordable ». Or, le coût des loyers des logements construits dans le cadre du volet privé du programme de « logement abordable », par opposition au volet social, n'est pas abordable pour tout le monde : un logement d'une chambre à coucher est en effet de 625\$ par mois, services non inclus, tandis qu'un logement de deux chambres à coucher coûte 735\$ par mois.

De plus il ne s'agit donc d'aucune façon de logement social ou communautaire, mais de logement privé subventionné, sur lequel les augmentations de loyers sont plafonnées pour une période de 10 ans. La stabilité des loyers n'y est donc pas assurée à long terme.

Soulignons enfin que la dimension commerciale importante du projet vient encore renforcer, si besoin était, la nécessité d'inclure dans son volet résidentiel du logement réellement abordable, de type communautaire et social. En effet, les commerces de détail qui viendront s'implanter dans le complexe commercial ont tout intérêt à pouvoir compter sur des logements abordables à proximité de leurs commerces afin de loger leurs employés, souvent des employés à bas revenu et à statut précaire (temps partiel, etc.). La proximité des travailleurs est souvent un atout important pour les commerces de détail.

Enfin, la majeure partie des logements prévus dans le projet sont constitués de logements de 1 et 2 chambres à coucher (31/2 et 41/2). Il n'y a donc aucune place à l'intérieur du projet pour du logement de type familial, ce qui ne correspond pas du tout, encore une fois, aux besoins ni à la volonté des habitants du quartier, exprimée à de nombreuses reprises dans le cadre de différents processus de consultation parallèles en cours dans le quartier.

Dans un projet qui inclut un volet commercial comme celui de SAQ- Porte Ste-Marie, l'intégration de la préoccupation de l'emploi local nous apparaît un passage obligatoire, a fortiori dans un quartier où les taux de chômage et de décrochage sont aussi élevés. Nous estimons donc que les commerçants qui viendront s'implanter dans le complexe commercial du projet devraient être tenus de respecter des quotas d'emploi en matière de main d'œuvre locale et d'adopter des politiques d'embauche qui visent à favoriser les candidatures des citoyens du quartier.

3.2. Enjeux sociaux

3.2.1. La mixité sociale et l'intégration des nouvelles populations

Un quartier dynamique est un quartier où le tissu social est sain et où la mixité sociale et la diversité est présente. La mixité sociale n'est pas facile à définir précisément et tous ne s'entendent pas sur sa teneur. Il n'en demeure pas moins que tous s'entendent pour dire que nous ne voulons pas de ghettos et l'expérience nord-américaine nous confirme que les cloisonnements et le rassemblement de populations aux caractéristiques similaires crée des problématiques sociales importantes en désolidarisant des pans entiers de la société. Dans le cadre du présent projet, il est clair que l'arrivée de nouveaux citoyens plus fortunés, plus éduqués viendra enrichir la diversité présente dans le quartier et insuffler une nouvelle vie dans l'économie locale. Le marché immobilier étant ce qu'il est, par contre, ces nouveaux arrivants amèneront aussi avec eux des effets pervers que nous devons contrer dans la perspective du sens civique. Ainsi, la pression accrue sur le parc locatif environnant par l'arrivée d'un projet de cette envergure et le défi d'intégrer autant de nouveaux arrivants aux caractéristiques démographiques différentes au tissu social, à l'identité et à la vie

du quartier pose des défis d'envergure. Nous croyons donc que la construction de différents types de logements pour différents types de personne sont un des leviers qui permettront d'absorber sainement cet apport important au quartier tout en respectant son identité et sa structure sociale.

3.2.2. La lutte au déplacement des populations traditionnelles

Dans une optique de justice sociale mais aussi dans celle d'un développement social durable, le déplacement des populations traditionnelles doit être combattu. D'une part, les personnes faisant face à la pauvreté pour les raisons les plus diverses doivent avoir accès aux réseaux de ressources en place pour les aider. En laissant le marché locatif les déplacer, on crée des conditions de subsistance encore plus précaires car ces déplacements peuvent engendrer le besoin de se déplacer en automobile si les gens à faible revenus sont repoussés dans de lointaines banlieues, un isolement social où le tissu social d'entraide d'un quartier est disloqué et une aggravation de la problématique de la pauvreté et une complexification des mesures pour venir en aide à ces populations au statut précaire. La ville est aussi un lieu de solidarité humaine, de mise en commun des ressources et des équipements et donc le lieu de prédilection pour lutter contre la pauvreté.

3.2.3. Une place pour les familles

Historiquement, le quartier ouvrier du Pied du courant a toujours été peuplé de familles ouvrières nombreuses. En témoigne les écoles du quartier, actuellement en service mais aussi les autres, qui ont été recyclées. Depuis la Deuxième Guerre Mondiale, le déclin de l'industrie couplé au développement de la banlieue et l'intense circulation automobile ont rendu le quartier peu accueillant pour les jeunes couples voulant fonder une famille. De nos jours, on constate que les familles qui habitent encore le quartier sont majoritairement celles qui n'ont pas les moyens de s'installer ailleurs, d'accéder à la propriété, notamment les familles monoparentales. Pour maintenir la mixité sociale qui est le gage d'un quartier vivant et dynamique, nous demandons qu'une partie des logements prévus soient réalisés pour des familles avec enfants avec des loyers adéquats aux revenus de cette catégorie de gens.

3.2.4. Une nouvelle manière de développer

Les désastres du développement des années soixante dans le quartier ont laissé des traces tangibles dans le tissu urbain et ont instauré une méfiance soutenue dans la mémoire collective du quartier. Que l'on pense aux développements sauvages des Habitations Jeanne-Mance avec le plan Dozoi ou le projet de la Cité des Ondes dont Radio-Canada a été le point fort et à toutes les expropriations nécessaires à l'élargissement des voies de circulation comme le boulevard René-Lévesque et l'autoroute Ville-Marie, force est de constater que le Centre-Sud a subi les affres du manque de considération des différentes administrations de l'époque. L'avènement d'un pouvoir local plus significatif, notamment avec la nouvelle ville de Montréal a donné une voix au district Ste-Marie et à sa population de plus en plus conscientisée d'avoir été flouée par des têtes dirigeantes autocratiques. L'expression populaire " Centre-Sud, paillason

de Montréal ” faisant allusion à l’arrivée par le Pont Jacques-Cartier des banlieusards qui “ s’essuyaient les pieds ” dans le Centre-Sud avant de passer aux quartiers plus valorisés du Centre des affaires, du Vieux-Montréal ou plus récemment au Plateau Mont-Royal montre bien cette conscientisation qui s’est opérée. Maintenant, la population est en mesure d’exprimer ses besoins et sa vision du développement du quartier, elle a acquit un pouvoir, une voix au chapitre dans la gouvernance de son environnement et elle l’exerce. Elle demande maintenant des comptes aux citoyens corporatifs présents dans le quartier (Radio-Canada), elle exige que son administration soit à son écoute constante et pas seulement en période électorale (participation importante au conseil d’arrondissement), demande que ses élus jouent un rôle primordial dans la négociation avec les développeurs, s’inquiète des dérogations accordées et demande que l’intégration des projets ne se fasse pas uniquement de façon urbanistique et architecturale mais aussi socialement. Il est donc primordial qu’un projet de l’envergure de celui de la Porte Ste-Marie soit traité de façon contemporaine et soit exempt des attitudes passéistes qui sont encore, malheureusement, parfois présentes dans les volontés de certains promoteurs.

4. Conclusion et recommandations

Devant le marasme qui a marqué le quartier Ste-Marie depuis trop longtemps, l’annonce du projet Porte Ste-Marie a réjoui tous les intervenants du quartier. À Alerte Centre-Sud, nous pensons qu’un tel développement doit se faire en dialoguant avec le milieu et c’est dans cette optique que nous avons rédigé ce mémoire.

Notre contribution au dialogue peut donc se résumer dans les recommandations suivantes : Pour assurer la mixité sociale, contrer les effets pervers de la gentrification, assurer la pérennité de l’identité du quartier et permettre le maintien d’un parc locatif et un développement social autant qu’économique du quartier Ste-Marie, nous demandons donc à l’Office de consultation publique de Montréal de recommander à la Ville de Montréal de ne permettre les dérogations nécessaires à la réalisation de ce projet que s’il inclut :

- **40% de logement social et communautaire, sur site et hors site**
- **du logement social et communautaire de type familial, soit des logements de 3 et 4 chambres à coucher**



Comité
logement
Centre-Sud

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Qué.)
H2L 3E7
Tél.: (514) 521-5992

BILAN

**SERVICE
AUX LOCATAIRES**

2 0 0 2 - 2 0 0 3

Crise du logement... Tous les jours de l'année!

Crise du 1^{er} Juillet : Prise trois...

20 Novembre 2003

ANNEXE

Comité logement Centre-Sud de Montréal

Bilan
service aux locataires

2002-2003

STATISTIQUES À L'ACCUEIL		(2000-01)	(2001-02)
Août 2002 - Juillet 2003			
	Total:	Total:	Total:
Nature du contact:	Appels	428	712
	Visites	421	588
	Total:	849	1300
Demandes :	Droit	603	713
	Logement social	249	307
Ressources offertes:	Dossier: Ouvertures	50	98
	Dossier: Suivis	116	189
	Informations	605	713
	Lettres	67	56
Problématiques abordées:	Bruit	42	27
	Chauffage	33	19
	Discrimination	30	37
	Éviction	34	47
	Harcèlement	52	42
	Hausse de loyer	190	229
	Incapacité de payer	59	76
	Réparations / État des lieux	156	173
	Reprise de logement	37	29
	Sous-location / Cession de bail	50	23
	Vermine, insecte moisissure etc	7	12
Violence	1	9	
Démarches particulières:	Allocation-logement (Formulaire)	61	56
	Décisions / Régie du logement	26	34
	Enquête du locateur (Formulaire)	60	58
	Problèmes OSBL / Coop.	33	26
	Recherche de logement	230	289
	(Autres)	43	29

N.B. Un même dossier locataire peut référer
à plusieurs problématiques ou sujets

Rapport annuel de gestion
2001-2002

Régie du logement

Annexe V

Causes introduites ou relancées, selon le statut du demandeur et le recours exercé, de 1999-2000 à 2001-2002

	1999-2000	2000-2001	2001-2002	Variations	
				2000-2001	2001-2002
Demandes de recouvrement-résiliation					3%
Introduites par les propriétaires					
Causes relancées					
Causes civiles (autres)				0%	1%
Causes introduites par les propriétaires					
Demandes reliées au déguerpissement					
Résiliation de bail					
Recouvrement de loyer autre que sur rôle spécialisé	3 647	3 153	2 837		
Rétractation d'une décision	373	444	502		
Reprise du logement	621	816	1 277		
Dommages-intérêts	1 084	997	1 058		
Expulsion après échéance du bail	297	307	385		
Ordonnances	244	293	320		
Autorisation de convertir en copropriété divisée	129	94	146		
Aliénation d'un ensemble immobilier	11	15	12		
Recours propres aux logements à loyers modique	9	12	10		
Travaux majeurs (autorisation)	22	59	68		
Autres recours	355	351	528		
Causes introduites par les locataires	7 884	7 855	7 809		
Résiliation de bail	1 523	1 223	825		
Diminution de loyer	2 308	2 479	2 717		
Dommages punitifs ou exemplaires	447	419	451		
Autres dommages-intérêts	885	856	788		
Rétractation d'une décision	1 368	1 589	1 623		
Autorisation de déposer le loyer	317	311	409		
Restitution d'une somme due	181	145	126		
Ordonnances	125	196	174		
Recours entre colocataires	114	113	85		
Recours propres aux logements à loyer modique	85	81	67		
Travaux majeurs (opportunité et conditions)	22	38	57		
Autres recours	509	405	487		
Causes relancées	1 222	1 308	1 224		
Demandes de fixation	3 538	6 377	11 060	80%	
Introduites par les propriétaires	3 379	6 065	10 525		
Introduites par les locataires	144	281	480		
Causes relancées	15	31	55		
Demandes de révision	75	78	305	4%	
Introduites par les propriétaires	32	35	148		
Introduites par les locataires	43	43	155		
Causes relancées	0	0	2		
Ensemble des causes	66 435	70 330	76 647	6%	9%
Introduites par les propriétaires	55 697	59 331	65 376	7%	10%
Introduites par les locataires	8 071	8 179	8 444	1%	3%
Causes relancées	2 667	2 820	2 827	6%	0%

Tableau comparatif des loyers associés aux volets privé et social
du programme de logement abordable

Programme provincial de logement abordable			
Coût maximum des loyers à Montréal (sans service)	Volet privé	Volet social et communautaire	Écart entre les deux volets
1 chambre à coucher (3 1/2)	625\$	434\$	191\$
2 chambres à coucher (4 1/2)	735\$	495\$	240\$