



**MÉMOIRE
DU CARREFOUR JEUNESSE-EMPLOI
AHUNTSIC-BORDEAUX-CARTIERVILLE
(CJE ABC)**

**déposé devant l'Office de Consultation Publique
de Montréal**

**dans le cadre du projet de réaménagement des
places l'Acadie et Henri-Bourassa
(projet métropolitain PM08-006)**

18 février 2009

Le Carrefour jeunesse-emploi Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville (CJE ABC)

Depuis presque 13 ans maintenant, le Carrefour jeunesse-emploi œuvre dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Sa mission est de soutenir les jeunes de 16 à 35 ans, résidants de l'arrondissement dans leurs démarches de recherche d'emploi et d'orientation dans le but de favoriser leur intégration socioprofessionnelle. Les activités et projets développés par l'équipe du CJE sont en étroite collaboration et complémentarité avec les divers partenaires du milieu, visant ainsi à développer l'autonomie et la confiance des jeunes, tout en les outillant pour qu'ils entreprennent les actions nécessaires à l'atteinte de leurs objectifs socioprofessionnels.

Les critères d'accès à l'organisme sont larges, être âgé entre 16 et 35 ans et résider dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Notre clientèle est diversifiée, mais compte 46 % de personnes nées à l'extérieur du Canada, dont 37 % que l'on reconnaît comme «minorités visibles». D'autre part, 70 % de cette clientèle est soit prestataire de l'aide sociale (18 %), de l'assurance-emploi (13 %) ou sans revenu (39 %), (chiffres issus du dernier rapport annuel d'activités pour 2007-2008).

Essentiellement, les mandats du CJE s'articulent autour de trois types d'intervention :

1. L'accompagnement personnalisé qui est au cœur de notre approche;
2. Les activités de groupe qui favorisent le développement de capacités interpersonnelles et de socialisation;
3. L'intervention communautaire qui permet d'ancrer les actions du CJE au sein de sa collectivité et contribue ainsi au développement de la qualité de vie des jeunes adultes par le développement communautaire et citoyen.

Ce troisième volet d'intervention communautaire vient particulièrement concilier nos valeurs fondées sur des principes d'entraide, de solidarité sociale, de partenariat et de concertation, par la mise en œuvre d'implications visant à rejoindre les jeunes les plus isolés et démunis de notre communauté et par le soutien à différents projets concertés. C'est dans ce cadre d'intervention communautaire, que depuis 2001 le CJE s'implique comme partenaire sur le projet *Places en mouvement*.

Interpellé par la situation très préoccupante des populations installées aux places l'Acadie et Henri-Bourassa et tout particulièrement par leurs conditions de vie et de logement inacceptables, le CJE s'est aussi questionné sur les impacts qu'un tel milieu peut avoir sur l'intégration socioprofessionnelle de ces populations. Il s'est donc joint à d'autres partenaires pour s'investir de façon constante et concertée, afin d'offrir son soutien aux locataires et ce directement sur le terrain, tant dans le support à leur mobilisation, (démarches auprès de la Régie, conférence de presse, informations), que par le développement d'activités favorisant leur intégration socioprofessionnelle, (activités d'aide à l'emploi, individuelles et de groupes, références personnalisées dans divers organismes, suivis).

En mars 2007, conjointement aux réflexions menées par le comité des résidants et le comité des partenaires, le CJE a ainsi participé aux réflexions sur le développement et l'avenir des places l'Acadie et Henri-Bourassa, advenant le cas d'un changement majeur. Il a ainsi adopté la vision de développement qui a permis par la suite de guider les discussions et les réflexions sur le projet de réaménagement. Cette vision s'appuyait sur les points suivants :

1. Logement social : Soit, un taux de logement social équivalent au nombre de citoyens résidant aux places et incluant aussi ceux ayant été obligés de quitter à cause des conditions de logement et qui souhaitent venir y habiter;
2. Vie communautaire : Soit, l'animation d'une vie communautaire permanente;

3. Espaces verts : Soit, la préservation des arbres matures sur le site et l'aménagement d'espaces verts et d'aires de jeux pour les enfants;
4. Circulation automobile minimale : Soit, garder la configuration actuelle en cul-de-sac afin de maintenir une circulation automobile minimale;
5. Vie économique : Soit, le développement d'une vie économique à caractère social par le développement de divers services aux résidants et favorisant la création d'emplois.
6. Implication des citoyens : Soit, l'implication et la consultation des citoyens habitant aux PAHB (Place l'Acadie et Henri-Bourassa), tout au long du processus de développement de l'îlot.

Ayant été témoin, pendant sept ans, des difficultés personnelles, sociales, professionnelles vécues par les locataires, générées en grande partie par des conditions de logement déplorables et par l'inaction mais aussi l'intimidation d'un propriétaire négligent, c'est avec soulagement et plein d'espoir que nous avons accueilli, en avril 2008, l'annonce de la transaction immobilière touchant les PAHB.

Poursuivant notre implication, le CJE a participé aux discussions sur le projet d'aménagement des PAHB pour en arriver à une position consensuelle avec le comité des résidants, le comité des partenaires et le Conseil Local des Intervenants Communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC). Le CJE réitère donc par ce mémoire son adhésion à cette position que nous formulons autour des axes suivants, les points favorables au projet, les points de doutes et nos préoccupations.

1) Les points favorables au projet

- La fin souhaitée depuis des années de l'insalubrité des PAHB et l'amélioration des conditions de vie pouvant contribuer notamment à une meilleure intégration socioprofessionnelle des résidants;
- La préservation du caractère paisible de l'îlot;

- Un nombre suffisant de logements sociaux pour les ménages qui résidaient encore aux PAHB en avril 2008;
- Un droit de retour garanti dans des logements sociaux pour ces ménages;
- La configuration des logements sociaux en fonction de leurs besoins;
- La construction des logements sociaux actuellement prévue en premier, dans la phase 1 du projet;
- La présence d'unités de logement de type «traversant» pour les grandes familles, aux premiers étages des immeubles de logements sociaux et condominiums;
- L'installation d'un Centre de la Petite Enfance de 80 places;
- L'inclusion au centre du site d'un parc urbain de bonne taille;
- L'inclusion d'un parc linéaire, traversant le site et permettant aux piétons de rejoindre le boulevard de l'Acadie, à partir du boulevard Henri-Bourassa sans devoir contourner le complexe immobilier;
- L'inclusion de nombreux espaces verts;

2) Mais, des doutes importants subsistent quant à des éléments du projet :

Soit un taux de logements sociaux beaucoup trop bas et la situation financière préoccupante des ménages relogés.

A) Un taux de logements sociaux beaucoup trop bas

Nous estimons que 15 % de logements sociaux demeure un taux très nettement insuffisant. Ainsi, le projet de réaménagement ne propose que 197 nouvelles unités de logement social sur un total de 1274.

Les portraits sociodémographiques des PAHB de 2002 et 2008 établissent que 400 ménages dont 53 % étaient bénéficiaires de l'assurance-emploi auraient quitté le site.

D'autre part, la population de Bordeaux-Cartieville qui est composée de 49 % d'immigrants fait face à un taux de chômage de 11,8 % (2006) et 35 % vivent sous le seuil de la pauvreté, il nous apparaît donc évident que dans un tel contexte, un nombre plus élevé de logements sociaux répondrait non seulement aux besoins des populations mais favoriserait par ailleurs le développement socioéconomique du quartier.

Il nous apparaît aussi possible, considérant d'autres projets immobiliers à Montréal de pouvoir dépasser le pourcentage de logements sociaux pour les places.

Nous demandons donc :

- **Que la Ville de Montréal s'engage immédiatement à réserver 180 unités de logement social supplémentaires pour les PAHB, soit 32 %, sans augmenter la densité du projet;**
- **Que le promoteur s'engage à construire ces 180 unités de logement social supplémentaires, lors de la phase III du projet, soit d'ici 2012, ceci en réduisant les 600 unités locatives privées prévues pour les aînés;**
- **Que le «milieu» soit associé à la définition de cet éventuel projet de logement social aux PAHB.**

B) Une situation financière précaire et très préoccupante pour les ménages relogés

Depuis l'annonce de l'achat du complexe immobilier par le Groupe Tyron, le 26 avril 2008, les résidants des PAHB sans être forcés de déménager ont été fortement encouragés à quitter le site avant le 31 août, date à laquelle l'OMHM cessait ses interventions pour aider les populations à trouver un nouvel appartement. La majorité des résidants ont donc déménagé avant la fin de l'été, pour un futur retour, dans les prévisions les plus optimistes, en juillet 2010.

Malheureusement, ces résidants payent maintenant un loyer beaucoup plus élevé dans leur nouveau logement, alors que nous savons par le biais du portrait sociodémographique effectué aux PAHB en 2008, que leur situation économique est très précaire, puisque 82 % vivait sous le seuil de la pauvreté et que 45 % avait un revenu inférieur à 12 000 \$/an. Nous pensons donc que cette période de relogement a eu des effets pervers en aggravant la situation de pauvreté de ces populations déjà très fragilisées et ce malgré les indemnités qui leur ont été versées (interruption et rebranchement des services, trois mois du loyer médian en fonction de la taille du logement).

Il est inacceptable socialement que ces ménages assument actuellement la responsabilité financière de cette opération de relogement alors que pendant des années, ceux-ci ont subi une situation d'insalubrité et d'intimidation.

- **Nous demandons donc que la Ville de Montréal s'engage immédiatement à verser une indemnité équivalente à la différence de loyer (celui payé aux PAHB et celui payé actuellement ailleurs), à tous les ménages à faible revenu, dès que l'indemnité qu'ils ont reçue au départ ne couvrira plus cette différence de loyer et ce, jusqu'au retour sur le site.**

3) Par ailleurs, le CJE reste préoccupé par plusieurs éléments :

En effet, plusieurs éléments du projet nous préoccupent, notamment ceux concernant la mixité, le bon voisinage et la qualité de vie sur le site, le droit de retour des résidants des PAHB, les espaces verts et les préoccupations environnementales, le bruit et la circulation.

A) La mixité, le bon voisinage et la qualité de vie sur le site

Considérant qu'il y aura au cœur du site un parc urbain devant profiter équitablement à tous les résidants, jeunes et moins jeunes, familles et personnes seules;

Considérant que plusieurs centaines de ménages habiteront le site, probablement à partir de juillet 2010, donc bien avant la fin complète en 2012 de toutes les phases du projet;

Considérant qu'il y aura l'installation d'un CPE de 80 places aux PAHB;

Considérant que le succès d'un tel projet, tant au niveau de la mixité, du bon voisinage, de la sécurité, que du développement d'un sentiment d'appartenance et d'un tissu social solidaire, dépend en grande partie de l'animation d'une vie communautaire de qualité et permanente au cœur de ce territoire;

Considérant qu'une vie commerciale dynamique et répondant à des critères de justice sociale ne peut que favoriser le bien-être de cette future communauté;

Considérant que Bordeaux-Cartierville compte plusieurs familles nombreuses, même parmi les plus aisées d'entre elles;

Considérant la possibilité (aussi infime soit-elle), étant donnée la situation économique actuelle, que la phase III du projet ne se réalise pas telle que pressentie ou dans les délais anticipés;

- **Nous demandons que les décisions concernant l'aménagement du parc urbain soient prises en collaboration avec les résidants des PAHB et les partenaires de *Places en mouvement*;**
- **Nous demandons que toutes les mesures nécessaires soient mises en place, durant les travaux des phases II et III du projet, afin que les résidants déjà sur place puissent vivre en paix et en sécurité;**
- **En ce sens, nous demandons entre autres que les espaces qui seront vacants, en attendant la construction des derniers édifices, soient transformés en espaces verts;**
- **Nous demandons que les familles des PAHB aient un accès prioritaire au CPE;**
- **Nous demandons qu'une grande salle communautaire, ouverte à tous et pouvant accueillir jusqu'à 100-150 résidants, ainsi que des bureaux administratifs, soient prévus dans le premier immeuble de condominiums qui sera construit ;**

- **Nous demandons, de plus, que l'utilisation de cette salle et de ces bureaux puisse se faire de manière permanente par ceux qui seront responsables d'animer la vie communautaire et ce, à un coût très raisonnable;**
- **Nous demandons l'installation, dès que possible, de plusieurs commerces de «proximité», accessibles à tous. Et nous demandons que le promoteur étudie sérieusement, dès maintenant, avec les experts concernés, la possibilité de développer sur le site un commerce de type «économie sociale», en s'attardant particulièrement sur l'idée d'un café-épicerie communautaire et d'une coopérative de services;**
- **Nous demandons qu'il y ait un nombre respectable de grandes unités de condominiums abordable, pouvant accueillir des familles;**
- **Advenant que la phase III du projet ne se développe pas comme il se doit, nous demandons que le site conserve tout de même son zonage résidentiel.**

B) Le droit de retour des résidants des PAHB

Considérant que les 137 ménages des PAHB, temporairement relogés et qui ont manifesté leur souhait de revenir aux PAHB, ont très peu d'informations concernant les modalités d'application de leur droit de retour et considérant que cette situation est pour eux une importante source d'inquiétudes;

Considérant que, jusqu'à présent, une dizaine de ménages ont déjà quitté leur nouveau logement temporaire et ce, sans laisser d'adresse;

Considérant que les ménages qui désirent revenir sur le site sont très préoccupés par leur date de retour et que ce désir de revenir risque d'aller en s'atténuant, si l'échéancier de construction se prolonge;

- **Nous demandons que la Ville de Montréal et les propriétaires des immeubles de logements sociaux contactent, le plus rapidement possible, tous les ménages relogés, afin de les informer de façon claire et rigoureuse des modalités d'application du droit de retour des résidants;**

- **Nous demandons que tout soit fait pour retracer les ménages qui ont déménagé à nouveau récemment, afin qu'ils puissent se prévaloir de leur droit de retour s'ils le souhaitent;**
- **Nous demandons que le promoteur respecte l'échéancier de construction prévue, soit la livraison des unités de logement social et des premiers condominiums abordables pour juillet 2010.**

C) Les espaces verts et les préoccupations environnementales

Considérant que le site des PAHB compte actuellement près de 200 arbres matures et que la majorité sera abattue;

Considérant que les immeubles de logements sociaux comportent peu de places de stationnement;

Considérant que l'îlot est situé tout près de trois circuits d'autobus et à distance de marche de deux gares de train de banlieue et considérant que la population du site augmentera énormément;

Considérant que les habitudes concernant la réutilisation, la récupération et le recyclage n'étaient pas parfaitement acquises auparavant au sein des PAHB;

- **Nous demandons que les nouveaux arbres prévus pour le site, soient d'une certaine maturité dès leur plantation et soient plantés rapidement au début du projet, afin que les ménages qui occuperont les premiers logements ne vivent pas dans un univers d'asphalte et de poussière, mais bien dans un environnement agréable et sain;**
- **Pour pallier le manque de places de stationnement dans les immeubles de logements sociaux, nous demandons qu'il y ait sur le site des facilités pour l'auto-partage (stationnement de Communauto par exemple) ainsi que de nombreux supports à vélo;**
- **Nous demandons aussi de prévoir un espace pouvant accueillir des vélos communautaires, (libre-service);**

- **S'il devait y avoir une augmentation des places de stationnement dans les immeubles de logements sociaux, nous demandons que cette augmentation se fasse sans affecter la superficie d'espaces verts actuellement envisagée;**
- **Nous demandons à la Société de Transport de Montréal de revoir à la hausse la fréquence des circuits d'autobus, à proximité du site, particulièrement les lignes 180 et 179;**
- **Nous demandons au promoteur ainsi qu'aux propriétaires des immeubles de logements sociaux de promouvoir auprès des futurs résidents du site, l'importance d'utiliser le transport actif, (marche, vélo, transport en commun) et les facilités qu'offriront les PAHB à cet égard ;**
- **Enfin, nous demandons qu'un programme bien structuré et bien publicisé de réutilisation-récupération-recyclage soit prévu pour l'ensemble de l'îlot.**

D) Le bruit

Considérant que le site des PAHB est situé en bordure de l'autoroute 15 et que cela engendre un niveau sonore pouvant s'avérer très nuisible pour les habitants de l'îlot, particulièrement pour ceux qui se trouveront en bordure de la voie rapide;

Considérant que dans les plans actuels, les immeubles de logements sociaux sont en grande partie situés sur le bord de l'autoroute et seront construits dès la phase I;

- **Nous demandons, comme le recommandent les experts qui ont étudié le projet, qu'il y ait à temps pour l'occupation des logements sociaux, érection d'un talus, surmonté d'une barrière acoustique sur la partie du site qui longe l'autoroute 15. Cette barrière devra être suffisamment élevée et être bordée de végétation, de manière à décourager les graffiteurs et à procurer un environnement vert aux résidents.**

- **Nous demandons également que le promoteur s'assure de respecter à la lettre les demandes des experts et construise les bâtiments de logements sociaux, selon des règles strictes qui permettront d'atténuer les nuisances sonores (constructions de béton, fenestration de première qualité, climatisation et ventilation des unités situées en hauteur, édifices éloignés de l'autoroute au maximum, etc.).**

E) La circulation sur le site

Considérant que le parc urbain sera entouré par la voie de circulation intérieure et que de nombreux enfants joueront dans ce parc et traverseront régulièrement la rue qui l'entoure; Considérant que la bretelle d'accès permettant actuellement d'atteindre le boul. de l'Acadie sud, en provenance du boul. Henri-Bourassa ouest, est fort dangereuse et quasi impossible à traverser aux heures de pointe. Et considérant que la population des PAHB augmentera considérablement et sera composée, entre autres, d'ainés et de jeunes enfants;

- **Nous demandons que des mesures d'atténuation de la vitesse, telles des dos d'âne ou des îlots fleuris, soient mises en place sur la voie de circulation ceinturant le parc urbain;**
- **Nous demandons que l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville trouve rapidement une solution pour la bretelle d'accès, afin de permettre l'accès au site, à l'intersection des boul. de l'Acadie et Henri-Bourassa, de façon sécuritaire.**

EN CONCLUSION

Par notre implication au sein du projet *Places en mouvement*, le Carrefour jeunesse-emploi Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville reconnaît explicitement qu'on ne peut uniquement intervenir au niveau de l'emploi lorsque les conditions de vie relatives au logement ne sont pas acceptables. Malgré les abus perpétrés aux PAHB par un propriétaire négligent et délinquant, ces populations déjà fragilisées par une intégration socioéconomique souvent semée d'embûches ont continué à espérer restaurer des conditions de vie décentes. Nous tenons à souligner à cet égard, l'immensité du travail effectué sur le terrain, tant par les résidants, que les intervenants du projet, le Conseil Local des Intervenants Communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC) et les autres partenaires.

Tout ce travail a permis non seulement à créer et maintenir un sentiment d'appartenance réel au milieu de vie chez ces populations, à favoriser un climat d'écoute, de support et d'entraide, éléments indispensables au maintien d'un environnement sécuritaire et stable. Bien que cet îlot eu pu être un milieu propice à l'établissement d'une certaine forme de criminalité, comme dans certains quartiers de la métropole, ce ne fut pas le cas, nous le pensons pour les PAHB, ce sont surtout les conditions liées au logement et en particulier au climat d'intimidation généré par le propriétaire et ses employés, qui ont pu participer à amplifier le sentiment d'insécurité chez les habitants. La question de la sécurité n'a été abordée pendant toutes ces années qu'en lien avec les conditions de logement et bien peu sous l'aspect d'un risque reliée à une forme de criminalité.

Enfin, tout notre respect et notre admiration vont aux résidants des PAHB dont nous saluons le courage, la résistance, l'acharnement et la capacité mobilisatrice et qui ont pendant toutes ces années, en citoyens impliqués et responsables, posé des actions concrètes pour améliorer leurs conditions de vie.

C'est avec grand espoir en l'avenir que nous entrons dans cette nouvelle période tout en restant vigilants. Nous espérons donc que le nouveau projet de développement saura dans une vision d'approche globale, respecter et favoriser un milieu de vie propice au développement social, économique, démocratique et communautaire.