



Conseil Local des Intervenants Communautaires

**Le projet de réaménagement
des places l'Acadie et Henri-Bourassa...
Des gains importants, deux grandes
réserves et des préoccupations...**

MÉMOIRE

du

**CONSEIL LOCAL DES INTERVENANTS COMMUNAUTAIRES
DE BORDEAUX-CARTIERVILLE (CLIC)**

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



Projet Places en mouvement

RÉSUMÉ

Le présent mémoire est le résultat de plusieurs mois de réflexions et d'échanges entre les différents partenaires de Bordeaux-Cartierville concernés par l'avenir des places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB). Il est présenté par le CLIC de Bordeaux-Cartierville (Conseil Local des Intervenants Communautaires). Le CLIC est une table de concertation intersectorielle et multi-réseaux, communément appelée Table de quartier, qui travaille à l'échelle de Bordeaux-Cartierville à Montréal et dont la mission centrale est de « Favoriser la concertation et de susciter ou de mener des actions communes, contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens de son territoire ». Le CLIC existe depuis 1991 et compte actuellement 49 membres, dont la quasi-totalité des organismes communautaires et des institutions du quartier ainsi que quelques citoyens. En lien avec sa mission, le CLIC pilote depuis 2001 le projet *Places en mouvement*, dont l'action se situe au cœur des PAHB.

Ce mémoire trouve sa légitimité non seulement dans le nombre et la qualité des membres qui composent la Table de quartier qu'est le CLIC, mais aussi dans la connaissance pointue des PAHB et de ses résidants, acquise au cours des huit dernières années via le projet *Places en mouvement*. De plus, depuis l'annonce de la transaction immobilière survenue aux PAHB en avril 2008, et même un peu avant, *Places en mouvement* a été, pour le promoteur et la Ville de Montréal, un interlocuteur de premier plan. De ce fait, le milieu communautaire, le milieu institutionnel ainsi que les résidants des PAHB ont pu, via *Places en mouvement* et via les rencontres du CLIC, participer dans une certaine mesure au développement du nouveau projet immobilier. Ces partenaires ont certes influencé le processus et le contenu du projet, mais pas à tous les niveaux. Par conséquent, le CLIC, incluant son projet *Places en mouvement*, porte un grand intérêt au dépôt d'un mémoire devant l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM).

Plusieurs aspects du projet de réaménagement proposé comportent des gains importants. **Ainsi, ce mémoire ne témoigne pas de l'opposition du « milieu » et des résidants des PAHB au projet.** Cependant, il présente deux réserves importantes et fait état de préoccupations, pour lesquelles il indique des mises en garde et propose des recommandations visant à parfaire ce projet et à s'assurer qu'il réponde aux besoins sociaux des citoyens du quartier, qu'il respecte une vision « verte » de développement, qu'il procure la meilleure qualité de vie possible à tous les ménages qui occuperont les logements du site, bref, qu'il fasse de cet îlot un village et non pas un ghetto.

UNE POSITION CONSENSUELLE DU MILIEU

DES GAINS IMPORTANTS (p. 10-11)	DEUX GRANDES RÉSERVES (p. 11-15)	DES PRÉOCCUPATIONS (p 15-18)
Fin de l'insalubrité et grande amélioration du cadre de vie	15% de logements sociaux : c'est trop peu	Mixité, bon voisinage et qualité de vie sur le site
Préservation du caractère paisible (en retrait) de l'îlot	Des ménages relogés dont la situation financière est précaire	Droit de retour des résidants des PAHB
Assez de logements sociaux pour tous les ménages encore aux PAHB en avril 2008		Espaces verts et préoccupations environnementales
Un droit de retour garanti et une configuration des logements sociaux adaptée aux besoins des ménages		Mitigation du bruit
Construction des logements sociaux en premier		Circulation
Présence de logements de type « traversant »		
Installation d'un CPE		
Parc au centre du site et parc linéaire traversant le site		
Nombreux espaces verts		

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	2
TABLE DES MATIÈRES	3
CE QU'EST LE CLIC	4
POURQUOI CE MÉMOIRE	5
CE QU'EST LE PROJET <i>PLACES EN MOUVEMENT</i>	5-6
LES RÉSIDANTS DES PAHB : DE 2001 À AUJOURD'HUI	6-7
LA RÉFLEXION SUR L'AVENIR DES PAHB	7-8
LES DÉMARCHES ENTOURANT LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DES PAHB	8-10
La mobilisation du comité de résidents des PAHB	8-9
La mobilisation des partenaires de <i>Places en mouvement</i>	9-10
UNE POSITION CONSENSUELLE DU MILIEU FACE AU PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT	10-18
Des gains importants	10-11
Nos grandes réserves	11-15
Nos préoccupations	15-18
CONCLUSION	19
ANNEXES	
Liste des membres actuels du CLIC qui appuient ce mémoire	ii
Liste des membres du comité des partenaires de <i>Places en mouvement</i> , qui ne sont pas membres du CLIC, mais qui appuient ce mémoire	iii
Le projet <i>Places en mouvement</i> : de 2001 à aujourd'hui, objectifs, activités et impact	iv-vi
Projet <i>Places en mouvement</i> : tableau de partenariat (avril à décembre 2008)	vii-x
Points positifs et points litigieux du projet de réaménagement proposé (en date du 23 avril 2008)	xi
Position du comité des partenaires face à l'opération de relogement (en date du 3 juillet 2008)	xii
Position du comité des partenaires face aux plans préliminaires du projet de réaménagement proposé (en date du 3 juillet 2008)	xiii-xiv

Ce qu'est le CLIC

Le CLIC (Conseil Local des Intervenants Communautaires de Bordeaux-Cartierville) est une table de concertation intersectorielle et multi-réseaux, communément appelée Table de quartier, qui travaille à l'échelle de Bordeaux-Cartierville à Montréal et dont la mission centrale est de « Favoriser la concertation et de susciter ou de mener des actions communes, contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens de son territoire ». Le CLIC existe depuis 1991 et compte actuellement 49 membres, dont la quasi-totalité des organismes communautaires et des institutions du quartier ainsi que quelques citoyens. Le CLIC fait partie d'un réseau de 30 Tables de quartier à Montréal, qui sont soutenues financièrement par "L'Initiative Montréalaise de Soutien au Développement Social Local", un cadre de financement auquel participent trois partenaires, à savoir : la Ville de Montréal, la Direction de Santé Publique de Montréal et Centraide du Grand Montréal.

Pour mener à bien sa mission, le CLIC rassemble régulièrement ses membres en vue de réfléchir, d'échanger, de planifier et d'agir sur les enjeux de développement social qui touchent Bordeaux-Cartierville. Il doit entre autres établir périodiquement un portrait complet du territoire et planifier des actions pour répondre aux diverses problématiques soulevées. Il travaille également à la mobilisation des citoyens de Bordeaux-Cartierville, acteurs principaux de l'évolution du quartier. En termes de démarches concrètes permettant de favoriser un développement harmonieux de la communauté, le CLIC pilote depuis 2001 le projet *Places en mouvement* au sein des places l'Acadie et Henri-Bourassa et conduit aussi, depuis 2006, une des huit démarches de Revitalisation Urbaine Intégrée (RUI) de Montréal, dans le secteur ouest de Bordeaux-Cartierville. Enfin, récemment, le CLIC a réalisé un processus de planification triennale (2009-2012) en développement social, qui a permis aux citoyens interrogés et aux membres du CLIC de déterminer les cinq enjeux prioritaires du quartier pour 2009-2012 ainsi que quatre projets précis à mettre en œuvre en réponse à ces enjeux.

Les cinq enjeux prioritaires pour 2009-2012 sont :

- L'intégration;
- L'exercice de la citoyenneté;
- Le soutien aux familles;
- Le travail sur l'environnement physique;
- L'économie.

Pourquoi ce mémoire

Le présent mémoire est le résultat de plusieurs mois de réflexions et d'échanges entre les différents partenaires de Bordeaux-Cartierville concernés par l'avenir des places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB). Il trouve sa légitimité non seulement dans le nombre et la qualité des membres qui composent la Table de quartier qu'est le CLIC,¹ mais aussi dans la connaissance pointue des PAHB et de ses résidants, acquise au cours des huit dernières années via le projet *Places en mouvement*. De plus, depuis l'annonce de la transaction immobilière survenue aux PAHB en avril 2008, et même un peu avant, *Places en mouvement* a été, pour le promoteur et la Ville de Montréal, un interlocuteur de premier plan. De ce fait, le milieu communautaire, le milieu institutionnel ainsi que les résidants des PAHB ont pu, via *Places en mouvement* et via les rencontres du CLIC, participer dans une certaine mesure au développement du nouveau projet immobilier. Ces partenaires ont certes influencé le processus et le contenu du projet, mais pas à tous les niveaux. Par conséquent, le CLIC, incluant son projet *Places en mouvement*, porte un grand intérêt au dépôt d'un mémoire devant l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM).

Plusieurs aspects du projet de réaménagement proposé comportent des gains importants; que ce soit pour les résidants qui habitaient les PAHB et qui y reviendront que pour les nouveaux qui y demeureront, ainsi qu'en matière d'amélioration du cadre physique et d'animation communautaire qu'il sera possible d'y faire. **Ainsi, ce mémoire ne témoigne pas de l'opposition du « milieu » et des résidants des PAHB au projet.** Cependant, il présente des réserves importantes quant au nombre de logements sociaux inclus dans le projet et quant au sort financier des ménages des PAHB, temporairement relogés durant les travaux. De plus, il fait état de préoccupations, pour lesquelles il indique des mises en garde et propose des recommandations visant à parfaire ce projet et à s'assurer qu'il réponde aux besoins sociaux des citoyens du quartier, qu'il respecte une vision « verte » de développement, qu'il procure la meilleure qualité de vie possible à tous les ménages qui occuperont les logements du site, bref, qu'il fasse de cet îlot un village et non pas un ghetto.

Ce qu'est le projet *Places en mouvement*

Le projet *Places en mouvement* est un projet concerté, chapeauté par le CLIC et soutenu financièrement par Centraide du Grand Montréal et par l'arrondissement d'Achuntsic-Cartierville dans le cadre du Contrat de Ville (lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale). Il existe depuis août 2001 et s'adresse spécifiquement à la communauté des PAHB. Une communauté qui comptait à l'arrivée du projet en 2001, entre 1 000 et 1 500 personnes, immigrants nouvellement arrivés pour la plupart.

Places en mouvement, qui portait à l'origine le nom de *Projet Place l'Acadie/Place Henri-Bourassa*, est né d'une initiative de plusieurs acteurs importants de Bordeaux-Cartierville – élus, policiers, inspecteurs municipaux, pompiers, intervenants du CLSC et d'organismes communautaires – qui se sentaient submergés par l'ampleur des problèmes qui sévissaient sur ce territoire. C'est ainsi qu'au début de l'année 2000, ces acteurs se sont regroupés et ont demandé à la Table de quartier, le CLIC, de mettre sur pied un projet original qui s'attaquerait aux diverses problématiques. Pour mener à bien le processus, le CLIC a donc installé, en août

¹ Vous trouverez en annexe la liste des membres du CLIC qui appuient ce mémoire.

2001, des agents de développement communautaire, au cœur du milieu de vie, dans un immeuble appartenant à un OBNL d'habitation, soit Ressources Habitation de l'Ouest.

Les conditions de logement déplorables du complexe immobilier des PAHB ainsi que l'isolement, la pauvreté, la vulnérabilité et les difficultés d'intégration de cette communauté, sont les principaux facteurs qui ont justifié depuis des années une intervention intensive et concertée dans cet îlot. *Places en mouvement* mise sur la complémentarité des actions dans le but d'agir sur plusieurs axes. Une de ses grandes forces est la présence d'un comité de résidents des PAHB et d'un comité des partenaires, formé d'environ 25 membres (communautaires, institutionnels, et résidents)² qui partagent tous le même objectif : « Favoriser la mobilisation des résidents des places l'Acadie et Henri-Bourassa, afin qu'ils développent leur autonomie et améliorent, tous ensemble, leur qualité de vie ».³

Les résidents des PAHB : de 2001 à aujourd'hui

Une certaine évolution parmi la population des PAHB apparaît entre 2001 et 2008, à partir des portraits sociodémographiques qui ont été réalisés par *Places en mouvement*, l'un en 2001-2002 et l'autre en 2008. Ainsi, **ces portraits** nous apprennent que :

- Il y avait environ 600 logement habités en 2002 aux PAHB contre environ 200 en 2008;
- 350 ménages pour un total de 1 098 individus ont été interrogés en 2002 contre 139 ménages pour un total 374 individus en 2008;
- En 2002, 37% des ménages étaient établis aux PAHB depuis moins d'un an, alors que c'était le cas pour seulement 15% des ménages en 2008;
- En 2002, 87% des individus rencontrés étaient immigrants (nés à l'extérieur du Canada) contre 77% en 2008;
- 59% des immigrants étaient de nouveaux arrivants (cinq ans et moins au pays) en 2002 contre 37% en 2008;
- 58 pays différents étaient représentés aux PAHB en 2002, avec le Pakistan et le Zimbabwe en tête de liste, alors qu'en 2008 on dénombrait 50 pays différents, sans pays véritablement dominant (dans l'ordre le Canada, le Pakistan et l'Afghanistan);
- 42 langues maternelles étaient présentes en 2002, avec l'Ourdou et l'Arabe qui dominaient, contre 36 langues en 2008, avec l'Arabe et l'Ourdou en premier (mais dans l'ordre inverse);
- En 2002, 46% de la population des PAHB avait 25 ans et moins et 2% avait 65 ans et plus, contre 42% de 25 ans et moins et 5% de 65 ans et plus en 2008;
- En 2002, 57% des ménages étaient bénéficiaires de l'assistance-emploi (aide sociale) contre 33% en 2008;

² Vous trouverez en annexe le tableau de partenariat de *Places en mouvement*, d'avril à décembre 2008, indiquant la contribution respective de chacun des partenaires.

³ Vous trouverez en annexe les huit objectifs autour desquels *Places en mouvement* a œuvré entre 2001 et aujourd'hui, ainsi qu'un résumé des interventions et des activités qui ont été menées, accompagné d'un tour d'horizon de l'impact global des ces actions au fil des ans.

- En 2008, 82% des ménages des PAHB vivaient sous le seuil de faible revenu, tel qu'établi par Statistiques Canada et 45% des ménages avaient un revenu annuel inférieur à 12 000\$ (ces données n'ont pas été recueillies en 2002).

La réflexion sur l'avenir des PAHB

Un an avant l'annonce de la transaction immobilière, soit en mars 2007, les partenaires de *Places en mouvement* ont décidé de mettre sur pied un sous-comité du comité des partenaires, appelé comité aménagement, qui aurait pour mandat de réfléchir à l'avenir des PAHB, advenant une transaction quelconque, une expropriation par la Ville, bref, un changement majeur. Ce sous-comité composé d'une dizaine de partenaires déjà actifs, auxquels se sont ajoutés entre autres les GRT Bâtir son quartier et ROMEL ainsi que la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, a réfléchi à différentes solutions susceptibles de garantir un avenir meilleur pour cet îlot et ses habitants. Parallèlement, le comité de résidents des PAHB, accompagné par les intervenants de *Places en mouvement*, a réfléchi aux enjeux prioritaires du point de vue des résidents. Les réflexions menées par les partenaires et le comité de résidents ont abouti, en mars 2008, à l'élaboration d'une **vision de développement** pour les PAHB. Cette vision, qui a été adoptée par le comité de résidents et, à majorité, par le comité des partenaires de *Places en mouvement* ainsi que par les membres du CLIC, se détaille comme suit :

1) Logement social

Un taux de logement social – coopératives et OBNL d'habitation – équivalent au nombre de citoyens habitant actuellement aux PAHB (mars 2008), incluant ceux qui ont quitté récemment, dû à de mauvaises conditions de logement, et qui souhaitent revenir habiter aux PAHB. Et cela, en considérant que le site conserve sa densité actuelle;

2) Vie communautaire

L'animation d'une vie communautaire permanente aux PAHB, incluant la présence d'un espace approprié à la tenue de diverses activités communautaires;

3) Espaces verts

La préservation des arbres matures présents au sein de l'îlot et l'aménagement d'espaces verts pouvant bénéficier aux habitants, tels des aires de jeux pour les enfants et des jardins communautaires pour les familles;

4) Circulation automobile minimale

La conservation de la configuration actuelle des PAHB (cul-de-sac), afin de maintenir la circulation automobile à un niveau minimal.

5) Vie économique

La création d'une vie économique à caractère social sur le territoire des PAHB, pouvant à la fois procurer des services aux résidents et générer un certain nombre d'emplois – ex : CPE, épicerie communautaire, service d'entretien, etc. – tout en préservant la vocation résidentielle des PAHB;

6) Implication des citoyens

L'implication et la consultation des citoyens habitant aux PAHB, tout au long du processus de développement de l'îlot.

Cette vision a, par la suite, guidé toutes les discussions et toutes les revendications des partenaires qui ont pris part au développement du projet de réaménagement des PAHB.

Les démarches entourant le développement du projet de réaménagement des PAHB

Le CLIC, via *Places en mouvement*, a été mis au courant de la transaction imminente aux PAHB en février 2008. À ce moment, les représentants de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal (SHDM) nous ont demandé de garder cette information confidentielle jusqu'à ce que la transaction soit officiellement conclue. Nous avons choisi d'accéder à cette requête, pensant qu'il était préférable d'être à l'intérieur du train plutôt que devant. Cela étant dit, cette discrétion n'a pas fait l'unanimité dans le milieu, d'autant que des rumeurs circulaient déjà au sujet de la vente du complexe immobilier.

Places en mouvement a donc été associé au processus dès février 2008. Dès le départ, nous nous sommes assurés que les résidents des PAHB et les partenaires du projet apprendraient la nouvelle avant qu'elle soit rendue publique, ne serait-ce que de quelques heures. Assez rapidement également, nous avons transmis au promoteur, à la SHDM et aux responsables du dossier à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, notre vision de développement des PAHB, précédemment entérinée par le comité de résidents et la majorité de nos partenaires. Nous avons aussi demandé la formation d'un comité de travail nous permettant d'être informés au fur et à mesure des développements et nous donnant un lieu pour influencer le projet. Nos vis-à-vis ont accepté la formation d'un tel comité de travail. Ce comité, composé de représentants du promoteur, de la SHDM, de la Ville, de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, des GRT Bâtir son quartier et ROMEL, de Ressources Habitation de l'Ouest (propriétaire des deux immeubles de logements sociaux déjà présents aux PAHB), du comité de résidents des PAHB, du comité des partenaires de *Places en mouvement* et du CLIC, s'est rencontré une dizaine de fois entre mai 2008 et aujourd'hui. Nous y avons beaucoup discuté de l'opération de relogement temporaire des résidents des PAHB, qui a causé toute une commotion parmi cette communauté, mais aussi du contenu du futur projet de réaménagement. En aucun cas le comité de travail n'a constitué un espace décisionnel. Ainsi, nous sommes retournés régulièrement auprès des partenaires de *Places en mouvement* (lors des rencontres du comité des partenaires) et auprès des membres du CLIC (le dossier des PAHB a été à l'ordre du jour des rencontres du CLIC en mai et en octobre 2008), pour leur soumettre les propositions avancées par nos vis-à-vis et obtenir leurs avis et éventuellement leurs positions au sujet du projet.⁴

La mobilisation du comité de résidents des PAHB

Par ailleurs, depuis avril 2008, le comité de résidents des PAHB s'est rencontré à 14 reprises et a mis en œuvre, soutenu en cela par les intervenants de *Places en mouvement*, de nombreuses actions de mobilisation et de représentation, dont :

- Création de « l'exécutif » du comité composé de trois résidents qui se rencontrent fréquemment (au moins une dizaine de rencontres depuis le printemps) et de manière autonome pour piloter le dossier;
- Création et diffusion de plusieurs outils d'information pour les résidents;

⁴ Vous trouverez en annexe les positions adoptées par le comité des partenaires de *Places en mouvement*, au fil des mois, au sujet du projet de réaménagement des PAHB et de l'opération de relogement des résidents.

- Participation aux rencontres du comité de travail, du comité des partenaires et du sous-comité de mobilisation de *Places en mouvement* ainsi qu'à diverses rencontres avec le Groupe Tyron, la Ville de Montréal, la SHDM, l'Office Municipal d'Habitation de Montréal (OMHM), etc.; tout cela dans le but de faire état de la situation sur le terrain, d'exprimer le point de vue du comité de résidants et d'entendre celui des interlocuteurs;
- Travail intensif du comité de résidants visant à inciter l'ensemble des locataires à prendre part aux rencontres de groupe organisées par Tyron, par la SHDM, par la Ville ou par les GRT, avec un très bon taux de réponse des résidants;
- Questions au conseil d'arrondissement du 6 octobre et au conseil de ville des 27 octobre et 24 novembre, demandant que des mesures financières soient prises par l'arrondissement et/ou la Ville centre, afin d'éviter que l'opération de relogement temporaire ait des impacts financiers sur les ménages à faible revenu;
- Plusieurs actions sur le terrain, telles : accompagnement de certains résidants vivant des situations problématiques (besoin de réparations, soutien pour le déménagement), inspections nocturnes des chantiers de démolition, intermédiaire entre le propriétaire du dépanneur et Tyron, etc.;
- Représentations auprès des élus et de leur équipe;
- Lettre envoyée à Tyron en août, en copie conforme aux élus et au comité de travail, demandant que les ménages encore sur le site soient regroupés dans des immeubles aux PAHB durant toute la durée des travaux, pour pouvoir ensuite emménager directement dans les nouveaux édifices, une fois la construction terminée;
- Réunion d'information à propos des coopératives d'habitation, à la demande des résidants;
- Réunion d'information avec la Ville et les GRT, afin d'en connaître davantage sur le logement social et le fonctionnement des programmes de subvention, à la demande des résidants;
- Demande visant à connaître la formule et les critères d'attribution des logements sociaux au moment du retour sur le site;
- Implication concrète dans les visites d'appartements et soutien aux résidants concernés par l'avis d'évacuation;
- Présentation de l'évolution de la situation aux PAHB lors d'une rencontre du CLIC;
- Participation de 40 résidants à la soirée « porte ouverte » à propos du futur des PAHB, où a été présentée la maquette du nouveau projet immobilier.

La mobilisation des partenaires de Places en mouvement

Les partenaires de *Places en mouvement*, qui se sont rencontrés une dizaine de fois au sein du comité des partenaires depuis avril 2008, ont supporté les résidants dans leurs différentes démarches, entre autres par :

- Une présence au conseil de ville, durant laquelle un partenaire a posé une question et fait des suggestions pour répondre aux besoins financiers des résidants relocalisés;
- L'envoi, à la demande des résidants, d'une lettre au Groupe Tyron, avec copie aux élus et au comité de travail, au sujet du regroupement des résidants dans quelques immeubles aux PAHB lors des travaux de construction;

- L'envoi d'une lettre demandant des suppléments au loyer pour les gens relocalisés et en situation économique difficile (dix suppléments au loyer ont été accordés);
- L'envoi d'une lettre aux élus concernés des divers paliers, pour demander plus de logements sociaux adaptés aux grandes familles;
- L'implication au sein du comité de travail par la présence de deux représentants du comité des partenaires;
- La participation de quelques partenaires aux diverses rencontres organisées à l'intention des résidants;
- L'invitation du secrétaire général de l'OCPM à une rencontre du CLIC, pour expliquer le déroulement des consultations publiques;
- L'implication dans l'ensemble des activités régulières du projet *Places en Mouvement* (cours de français, aide à l'emploi, organisation de fêtes...);
- La présence de certains partenaires dans les actions terrain (porte-à-porte, soutien aux résidants, aide aux déménagements...).

Une position consensuelle du milieu face au projet de réaménagement

Depuis l'annonce de la transaction immobilière touchant les PAHB en avril 2008, la vie des résidants de ce territoire a été fort mouvementée. Il en a été de même pour la vie professionnelle de tous les intervenants, communautaires et institutionnels, qui sont proches de ces citoyens et qui travaillent d'arrache-pied au sein du projet *Places en mouvement*, depuis près de huit ans, pour voir enfin souffler un vent de renouveau sur cet îlot. De discussion en discussion, nous en sommes donc arrivés à dégager une position consensuelle à l'égard du projet de réaménagement des PAHB, proposé par le Groupe Tyron et la SHDM. Cette position est le cœur du mémoire présenté par le CLIC. **Elle se divise en trois grandes catégories : ce que l'on considère comme des gains importants, nos grandes réserves et nos préoccupations.**

DES GAINS IMPORTANTS

- ✚ La fin du règne de l'insalubrité aux PAHB et l'amélioration notable du cadre de vie;
- ✚ La préservation du caractère paisible (en retrait) de l'îlot, telle que souhaitée par les résidants des PAHB. **(Notons à cet égard, que la présence continue de *Places en mouvement* dans le milieu de vie des résidants des PAHB, nous a permis de développer une connaissance intime des besoins de cette communauté et nous a permis de constater que l'animation d'une vie communautaire dynamique avait favorisé l'apparition d'un fort sentiment d'appartenance à ce territoire, malgré les conditions de logement déplorables. C'est principalement cet élément qui nous autorise à croire, non seulement à la possibilité, mais bien à la probabilité que cet îlot devienne un milieu de vie paisible, agréable, animé et solidaire, plutôt qu'une enclave non sécuritaire qui se détériorera à nouveau);**
- ✚ Un nombre suffisant de logements sociaux pour tous 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 des besoins de ces ménages;

- ✚ La construction des logements sociaux actuellement prévus, en premier, dans la phase I du projet;
- ✚ La présence d'unités de logement de type « traversant », pour les grandes familles, aux premiers étages des immeubles de logements sociaux et de condominiums;
- ✚ L'installation d'un Centre de la Petite Enfance (CPE) de 80 places au cœur de l'îlot;
- ✚ 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 boul. de l'Acadie, à partir du boul. Henri-Bourassa (en provenance de l'ouest) sans devoir contourner le complexe immobilier;
- ✚ L'inclusion de nombreux espaces verts.

NOS GRANDES RÉSERVES

Malgré les avantages intéressants que présente ce projet, nous émettons de grandes réserves quant à la proportion de logements sociaux prévue et quant au sort financier des ménages des PAHB temporairement relogés et ce, au moins jusqu'en juillet 2010.

✚ 15% de logements sociaux : c'est trop peu

La stratégie d'inclusion de 15% de logements sociaux dans le développement de grands ensembles immobiliers, tel celui des PAHB, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, est ici respectée. Mais cette proportion s'avère nettement insuffisante. Le projet de réaménagement des PAHB ne propose en fait que 197 nouvelles unités de logement social (sur un total de 1 274 nouvelles unités), puisque 53 sont déjà occupées par des résidents de Ressources Habitation de l'Ouest.

Rappelons-nous que les PAHB ne constituent pas un site inhabité à développer, mais bien un site habité à redévelopper. Comme le démontre notre portrait sociodémographique de 2002, les PAHB comptaient alors près de 600 ménages, soit entre 1 000 et 1 500 personnes. Si, en 2008, nous nous sommes retrouvés avec un total de 200 ménages, on peut facilement imaginer, vu les conditions économiques difficiles de cette population (53% des ménages étaient bénéficiaires de l'assistance-emploi en 2002), que ces ménages ne sont pas allés (du moins pour la plupart) s'établir dans de luxueuses demeures propres et sécuritaires. Ils ont quitté, année après année, à cause des conditions de logement exécrables qui sévissaient aux PAHB et à cause de l'intimidation dont ils étaient victimes de la part du précédent propriétaire des lieux. Ont-ils vraiment trouvé mieux ailleurs ? La pauvreté ne s'est-elle pas que déplacée ? Nous avons, comme communauté, le devoir moral d'offrir à un maximum de personnes financièrement fragilisées et peut-être même à celles qui demeuraient aux PAHB au cours des dernières années, la possibilité de résider à nouveau dans cet îlot, dans des logements convenant à leurs besoins et à leurs moyens.

De plus, il suffit de jeter un œil aux statistiques du dernier recensement (2006), pour constater à quel point un nombre élevé de logements sociaux pourrait mieux répondre aux besoins de la population de Bordeaux-Cartierville. En effet :

- Le taux de chômage est de 11,8% à Bordeaux-Cartierville (en 2006);
- Le revenu médian des individus est de 19 205\$;
- 35% des personnes vivent sous le seuil de faible revenu;

- 50% des enfants de moins de 6 ans font partie d'un ménage vivant sous le seuil de faible revenu;
- 42% des locataires consacrent plus de 30% de leur revenu au paiement du loyer;
- 20% des familles sont constituées de 4 personnes et plus;
- 49% des individus sont immigrants, dont 27% sont considérés comme de nouveaux arrivants.

Ces données ne peuvent nous laisser indifférents. Il nous apparaît difficile de justifier auprès des citoyens de Bordeaux-Cartierville qui se cachent derrière ces statistiques, la construction de 480 condominiums, même « abordables » et de 600 unités locatives privées pour aînés (à quel prix ?), contre seulement 197 nouvelles unités de logement social.

Enfin, des comparaisons avec d'autres projets immobiliers à Montréal, nous donnent à penser qu'il est certainement possible de faire un effort supplémentaire dans le cas des PAHB. Par exemple, deux projets précurseurs à l'adoption de la stratégie d'inclusion :

- « Alcatel » dans Mercier (250 unités au total) comprend 74% de logements sociaux;
- Les « Ateliers municipaux » dans Rosemont, qui est pourtant de bonne envergure (755 unités au total) prévoit à terme 58% de logements sociaux (incluant 23% dans un HLM existant).

Et dans le cadre de la stratégie d'inclusion, certains très gros projets réussissent à faire bien mieux que les PAHB :

- « Contrecoeur » dans Mercier également, qui comprendra à terme 24% de logements sociaux sur un total de 1 700 unités;
- Les « Terrains du CN » dans le sud-ouest, où les divers partenaires se sont entendus pour 25% de logements sociaux sur un total de 800 à 1 000 unités.

Donc :

Considérant que les PAHB constituent un site habité à redévelopper, qu'environ 600 ménages y résidaient en 2002, que 53% de ces ménages étaient bénéficiaires de l'assistance-emploi, que ces ménages ont quitté, pour la plupart, à cause de conditions difficiles et pourraient vouloir y revenir;

Considérant que Bordeaux-Cartierville a une population fortement immigrante, qui comporte un taux élevé de familles nombreuses et une grande proportion de ménages vivant sous le seuil de faible revenu;

Considérant que d'autres grands projets immobiliers à Montréal ont réussi à dépasser largement le pourcentage de logements sociaux établi dans la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal;

- **Nous demandons que la Ville de Montréal s'engage immédiatement à réserver 180 unités de logement social supplémentaires pour les PAHB, sans augmenter la densité du projet, portant ainsi le pourcentage de logements sociaux aux PAHB à 32%;**
- **Nous demandons 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, en réduisant d'autant les 600 unités locatives privées prévues pour les aînés;**
- **Nous demandons que le « milieu » soit étroitement associé à la définition de cet éventuel projet de logement social aux PAHB.**

Des ménages relogés dont la situation financière est précaire

Comme il a été dit plus haut, les résidants des PAHB ont vécu un très grand choc lorsqu'ils ont su qu'ils devraient être relogés ailleurs durant les travaux de reconstruction du site et ils ont eu très peu de temps pour digérer la nouvelle. En effet, dès la première assemblée publique leur annonçant l'achat du complexe immobilier par le Groupe Tyron, le 26 avril 2008, on leur a également annoncé qu'une équipe de l'OMHM serait sur place dès le 1^{er} mai pour les aider à trouver un nouvel appartement. Sans y être forcés, les résidants ont été fortement encouragés à quitter le site avant le 31 août, date à laquelle l'OMHM devait cesser son intervention sur place. Ainsi, la majorité des ménages a quitté avant la fin de l'été, alors que deux dizaines d'entre eux ont quitté à la fin du mois d'octobre.

Bien qu'il était prévu de leur verser une indemnité pour l'interruption et le rebranchement des services ainsi qu'une indemnité équivalente à trois mois du loyer médian (en fonction de la taille de leur logement), il s'est avéré assez rapidement que plusieurs ménages seraient financièrement pénalisés par cette opération de relogement temporaire, payant un loyer beaucoup plus élevé dans leur nouveau logement. Considérant la situation économique de ces ménages (82% sous le seuil de faible revenu et 45% avec un revenu inférieur à 12 000\$/an, selon notre portrait de 2008) et considérant que leur retour sur le site se fera au mieux en juillet 2010, il est aisé de comprendre que cette période de relogement fragilisera un bon nombre de ménages sur le plan financier.

En voici quelques exemples :

Premier exemple

- Couple à la retraite, ayant un faible revenu :
 - payait 400\$ pour un 4 ½ (chauffage et garage inclus) aux PAHB;
 - paye maintenant 700\$ pour un logement de même taille avec les mêmes services;
 - une augmentation de 300\$;
 - indemnité reçue de 1 917\$;
 - différence de loyer couverte par l'indemnité durant environ 6 mois;
 - ayant déménagé en octobre 2008, le couple sera en difficulté dès mai 2009.

Deuxième exemple

- Dame seule, bénéficiaire de l'assistance-emploi :
 - payait 300\$ pour un studio aux PAHB;
 - paye maintenant 400\$ pour un studio;
 - une augmentation de 100\$;

- indemnité reçue de 1 368\$;
- différence de loyer couverte par l'indemnité durant environ 14 mois;
- ayant déménagé en août 2008, la dame sera en difficulté dès septembre 2009.

Troisième exemple

- Dame seule, bénéficiaire de l'assistance-emploi :
 - payait 300\$ pour un 3 ½ aux PAHB;
 - paye maintenant 437\$ pour un 3 ½ beaucoup plus petit;
 - à partir d'août 2009, elle devra payer 100\$ de plus si elle veut conserver l'espace de rangement qu'elle a dans l'immeuble;
 - une augmentation de 137\$ ou de 237\$ si on compte le casier;
 - indemnité reçue de 1 644\$;
 - différence de loyer couverte par l'indemnité durant environ 12 mois (sans compter le casier);
 - ayant déménagé en août 2008, la dame sera en difficulté dès septembre 2009.

Quatrième exemple

- Famille, faible revenu :
 - payait 450\$ pour un 3 ½ aux PAHB;
 - paye maintenant 780\$ pour un 4 ½ (cette famille était en surpeuplement dans son logement);
 - une augmentation de 330\$;
 - indemnité reçue de 1 644\$;
 - différence de loyer couverte par l'indemnité durant environ 5 mois;
 - ayant déménagé en septembre 2008, cette famille sera en difficulté dès mars 2009.

Cinquième exemple

- Famille, faible revenu :
 - payait 450\$ pour un 3 ½ aux PAHB;
 - paye maintenant 680\$ pour un 3 ½;
 - une augmentation de 230\$;
 - indemnité reçue de 1 644\$;
 - différence de loyer couverte par l'indemnité durant environ 7 mois;
 - ayant déménagé en septembre 2008, cette famille sera en difficulté dès mai 2009.

Sixième exemple

- Famille, faible revenu :
 - payait 400\$ pour un 4 ½ aux PAHB, tout inclus;
 - paye maintenant 700\$ pour un 4 ½, rien d'inclus;
 - une augmentation de 300\$ (sans compter les services);
 - indemnité reçue de 1 917\$;
 - différence de loyer couverte par l'indemnité durant environ 6 mois;
 - ayant déménagé en août 2008, cette famille sera en difficulté dès mars 2009.

Pour nous, ces seuls exemples suffisent à démontrer l'absolue nécessité d'offrir un soutien financier supplémentaire à ces ménages qui, faut-il le souligner, ont vécu dans des conditions pénibles aux PAHB et ne doivent en aucun cas assumer la responsabilité financière de cette opération de relogement, bien qu'elle soit inévitable.

Donc :

Considérant qu'environ 160 ménages des PAHB sont présentement relogés ailleurs à Montréal et que 137 d'entre eux ont explicitement manifesté leur souhait de revenir habiter sur le site;

Considérant la situation économique précaire des résidants des PAHB telle que révélée par le portrait de 2008;

Considérant que de nombreux ménages payent un loyer beaucoup plus élevé qu'avant;

Considérant que l'indemnité reçue ne couvrira pas la différence de loyer pour ces ménages jusqu'à la fin des travaux, soit au mieux en juillet 2010;

Considérant que ces ménages n'ont pas à assumer la responsabilité financière de cette opération de relogement;

➤ **Nous demandons que la Ville de Montréal s'engage immédiatement à verser une indemnité équivalente à la différence de loyer (entre celui payé aux PAHB et celui payé maintenant ailleurs), aux ménages relogés des PAHB, dès que l'indemnité qu'ils ont reçu à leur départ ne couvrira plus cette différence de loyer et ce, jusqu'à leur retour sur le site.**

NOS PRÉOCCUPATIONS

✚ Mixité, bon voisinage et 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), vu la situation économique qui prévaut présentement, que la phase III du projet ne se réalise pas tel que pressenti 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 condominium 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.**

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.**

Espaces verts et 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 résidants 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.**

Mitigation du 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.).**

Circulation

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 drastiquement et sera composée, entre autres, d'aînés et de jeunes enfants;

- **Nous demandons que des mesures d'atténuation de la vitesse, tels 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 : un travail de longue haleine

Au moment de l'implantation du projet *Places en Mouvement* aux places l'Acadie et Henri-Bourassa, en août 2001, on pouvait compter au sein de l'îlot 24 immeubles résidentiels, dont 22 appartenaient à un même propriétaire, fort négligent de surcroît. La plupart de ces immeubles étaient dans un état déplorable. Les problèmes d'insalubrité et d'insécurité étaient légion et, par conséquent, la mobilité des ménages sur ce territoire était extrême. Malgré tout, avec les départs et les arrivées constants, près de 1 500 personnes habitaient les PAHB. Au fil des années, la situation aux PAHB a été marquée par la présence de plusieurs problèmes sociaux : isolement, pauvreté, difficultés d'intégration socioculturelle, etc.

Avec l'arrivée de *Places en mouvement*, la situation, du moins concernant les problématiques d'ordre social, s'est peu à peu améliorée. Le travail de concertation et de mobilisation, le cœur même du projet, a permis à tous d'avoir une vision commune des enjeux en cause et nous a permis de mettre l'épaule à la roue, en équipe, plutôt qu'en solo; chacun apportant des réponses en fonction de son expertise. La situation aux PAHB est devenue au cours des huit dernières années l'affaire de tout un quartier.

Les résidants, de leur côté, ont progressivement développé un sentiment d'appartenance à leur milieu de vie et se sont organisés pour défendre leurs droits, mais aussi pour préserver et améliorer leur cadre de vie, ce qui a permis un renforcement du tissu social aux PAHB. Des résidants qui, issus pour la plupart de communautés immigrantes, n'osaient pas s'impliquer dans la vie sociale et communautaire, sont aujourd'hui plus que déterminés à s'investir dans les actions de leur communauté immédiate, mais aussi du quartier. Lorsqu'en 2010, les résidants qui seront de retour verront ce nouvel aménagement, avec ses imperfections, mais tout de même grandement bonifié, ils éprouveront peut-être une certaine fierté et une certaine satisfaction d'avoir investi de leur temps et de leur énergie pendant des années pour améliorer, ensemble, leur milieu de vie. Mais en attendant d'en arriver là, résidants et partenaires veillent encore au grain et ce mémoire est là pour en témoigner.

ANNEXES

Liste des membres actuels du CLIC qui appuient ce mémoire

Atelier de Meubles et de Recyclage Ahuntsic-Cartierville (AMRAC)
Bâtir son quartier (GRT)
Caisse populaire Desjardins Saint-Joseph-de-Bordeaux
Carrefour foi et spiritualité
Carrefour Jeunesse-Emploi Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville (CJE)
Cartier Émilie
Centre d'Action Bénévole Bordeaux-Cartierville (CABBC)
Centre d'Appui aux Communautés Immigrantes de Bordeaux-Cartierville (C.A.C.I)
Centre de Ressources Éducatives et Communautaires pour Adultes (CRÉCA)
Centre Soutien Jeunesse
Club de Recherche d'Emploi Montréal Centre-Nord (CREMCN)
Concertation Femme
Corbeille Bordeaux-Cartierville
Corporation de Développement Économique Communautaire Ahuntsic-Cartierville (CDEC)
CSSS de Bordeaux-Cartierville–St-Laurent
Éco-quartier Cartierville
Éco-quartier l'Acadie
Église de Dieu, Maison de prière
Entraide Bois-de-Boulogne
Fondation de la visite
Foyer de la danse Ahuntsic-Cartierville
Groupe C.D.H. (GRT)
Lachaîne Marie-Claude, citoyenne
Logis-Rap
Loisirs l'Acadie
L'Unité, Centre d'initiatives pour le développement communautaire
Maison de la famille P.B. Noailles
Maison des Jeunes Bordeaux-Cartierville
Maison des Parents de Bordeaux-Cartierville
Musique Multi-Montréal
Prévention du crime Ahuntsic-Cartierville (Tandem)
RAP Jeunesse
Relax Action Montréal
Service de loisirs Ste-Odile
Société St-Vincent-de-Paul
Table de concertation jeunesse Bordeaux-Cartierville

**Liste des membres du comité des partenaires
de *Places en mouvement*, qui ne sont pas membres du CLIC, mais qui
appuient ce mémoire**

Bourdon, André, conseiller juridique retraité de la Régie du Logement
Centre de Ressources Éducatives et Pédagogiques (CREP) de la CSDM
Comité de résidants des PAHB
GRT ROMEL
Ressources Habitation de l'Ouest (RHO)



Le projet *Places en mouvement* : de 2001 à aujourd'hui **OBJECTIFS, ACTIVITÉS ET IMPACT**

Entre 2001 et aujourd'hui, le projet *Places en mouvement* a travaillé autour de **huit axes ou objectifs spécifiques** :

- 1) Soutenir et guider le comité de résidants des PAHB, afin qu'il mette en œuvre des actions préventives et de mobilisation de la communauté, visant à revitaliser le complexe immobilier de l'îlot;
- 2) Renforcer la concertation, l'implication et la mobilisation des partenaires au sein du projet, tant au niveau logement que social;
- 3) Outiller les familles immigrantes des PAHB, afin de favoriser leur intégration à la société d'accueil, leur permettre d'exercer leur citoyenneté et d'améliorer leur qualité de vie;
- 4) Favoriser l'augmentation du sentiment d'appartenance des résidants des PAHB envers leur milieu de vie et leur quartier;
- 5) Rassembler, autour d'un projet commun structurant, les jeunes de 16 à 25 ans des PAHB, afin qu'ils aient une alternative à la tentation d'adopter des comportements à risque;
- 6) Permettre à des femmes, plus vulnérables et isolées des PAHB, de se bâtir, via des projets spécifiques, un réseau social et professionnel, qui leur permettra de s'épanouir;
- 7) Évaluer l'impact du projet sur l'amélioration de la qualité de vie de cette communauté;
- 8) Évaluer l'évolution des sentiments de sécurité et d'appartenance de la communauté des PAHB, depuis la mise en place du projet au cœur du territoire.

Une multitude d'activités et d'interventions ont été faites par les intervenants et les partenaires de *Places en mouvement* pour atteindre ces différents objectifs. Elles se résument principalement comme suit :⁵

- Animation et coordination du comité des partenaires de *Places en mouvement*;
- Formation d'un comité de résidants et conduite de plusieurs actions de mobilisation et de représentation avec ce comité (recours devant la Régie du logement, pétitions, présences au conseil d'arrondissement et au conseil de ville, conférences de presse, porte-à-porte, kiosque au Sommet Citoyen de Montréal, etc.);
- Conception et distribution de documents/dépliants d'information (logement, harcèlement, sécurité, emploi, francisation, plan de déplacement dans le quartier, etc.) et d'un bulletin mensuel d'information;

⁵Il faut noter que les activités et interventions réalisées dans le cadre du projet *Places en mouvement* sont généralement sous la responsabilité des partenaires du projet et se font dans le milieu de vie, c'est-à-dire dans les locaux du projet.

- Organisation de nombreuses séances d'information (logement, sécurité urbaine, prévention des incendies, emploi, budget, environnement, etc.);
- Activités thématiques « éducatives » ou « utilitaires » (ateliers sur l'emploi pour les nouveaux arrivants, rencontres individuelles sur l'emploi, présence au Salon de l'emploi, activités de développement des compétences parentales, journées de distribution de vêtements, visites guidées des organismes du quartier, etc.);
- Nombreuses interventions individuelles (référence);
- Activités festives (organisation de six éditions d'une fête estivale au cœur de l'îlot, appelée « Fête comme chez vous ! », célébration de l'Halloween, cinéma en plein air, « Journée verte », fête des bénévoles, fête de Noël, participation des résidants à des fêtes du quartier, tel le marché public annuel ou le souper interculturel, etc.);
- Ateliers d'aide aux devoirs pour les 6 à 12 ans, accompagnés d'activités ludiques et éducatives ainsi que de la présence hebdomadaire dans l'îlot du Bibliobus de la Ville de Montréal;
- « Projet parc Marcelin-Wilson » (camp de jour estival gratuit pour les enfants des PAHB en priorité);
- Cours de français pour adultes, accompagnés d'activités d'intégration linguistique;
- Formation d'un comité de femmes, comprenant des activités de cuisine communautaire, d'artisanat, de contes multiculturels, des séances d'information, etc.;
- Activités pour les 16 à 25 ans, dont le projet en pré-employabilité « Faire sa place » et la réalisation par les jeunes d'un court documentaire sur la vie aux PAHB, intitulé « Mes Places », mentorat des jeunes cinéastes auprès d'autres jeunes, etc.
- Réalisation de deux portraits sociodémographiques des PAHB (en 2002 et en 2008);
- Démarches d'évaluation de l'impact du projet et du partenariat.

L'impact de tout ce travail effectué par les partenaires au sein de *Places en mouvement* se traduit à six niveaux :

- 1) Avoir réussi à mobiliser et à concerter pratiquement tous les acteurs du quartier concernés, allant des intervenants communautaires aux élus locaux, en passant par les divers partenaires institutionnels, à les inciter à travailler ensemble vers un objectif commun (malgré leurs différentes logiques d'action et parfois même malgré leurs différentes valeurs) et ce, sur une longue période de temps (de 2001 jusqu'à aujourd'hui);
- 2) Avoir fait de l'enjeu des conditions de logement aux places l'Acadie et Henri-Bourassa une question prioritaire non seulement pour Bordeaux-Cartierville, mais aussi pour l'ensemble de Montréal; avec pour résultat la naissance prochaine d'un tout nouveau milieu de vie dans cet îlot;
- 3) Avoir incité de nombreux acteurs du territoire à intégrer les problématiques des PAHB dans leur propre plan d'action et à développer des activités en conséquence;
- 4) Avoir influencé les pratiques de plusieurs organisations; par exemple, en les incitant à miser sur « l'approche milieu », c'est-à-dire sur le développement d'activités directement aux PAHB (dans les locaux de *Places en mouvement*);
- 5) Avoir réussi, malgré d'innombrables embûches, à mobiliser des résidants de cultures très variées et vivant des situations personnelles difficiles, en vue de leur permettre

d'améliorer leur qualité de vie, entre autres par le maintien d'un comité de résidents depuis janvier 2002;

- 6) Avoir informé, référé et soutenu des centaines de résidents (jeunes et adultes) au cours des années, leur permettant de mieux connaître leurs droits, leurs responsabilités, de développer leur potentiel, bref d'exercer leur citoyenneté;⁶

⁶ Entre 2001 et 2009, on estime avoir rencontré environ 1 000 personnes différentes et être intervenus, sur une base individuelle, à au moins 3 000 reprises.



Tableau de partenariat (avril à décembre 2008)

PARTENAIRES	CONTRIBUTION
Bourdon André (conseiller juridique retraité de la Régie du Logement, bénévole)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Participation aux rencontres et travaux du comité de travail pour le nouveau projet immobilier
Carrefour Jeunesse-Emploi Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville (CJE ABC)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires, • Implication au sein des activités liées à l'emploi pour les jeunes de 16 à 35 ans • Référence et services aux résidents • Collaboration aux stratégies de revendication du comité de résidents • Rencontres individuelles en employabilité au local du projet, pour l'ensemble des résidents des PAHB
Cartier Émilie	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidents
Centre d'Action Bénévole Bordeaux-Cartierville (CABBC)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires et au comité de résidents • Bénévoles pour activités et fêtes et membre du comité organisateur des fêtes • Collaboration à la démarche d'intégration par le bénévolat pour les 12 à 18 ans • Prêt de locaux (cuisine) et de matériel • Mandataire du projet auprès de Centraide • Référence et services aux résidents • Collaboration aux stratégies de revendication du comité de résidents • Soutien aux résidents dans leurs démarches auprès de la Régie du logement
Centre d'Appui aux Communautés Immigrantes de Bordeaux-Cartierville (C.A.C.I.)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Bénévoles interprètes • Référence et services aux résidents
Centre Local d'Emploi d'Ahuntsic	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidents
Centre de Ressources Éducatives et Communautaires pour Adultes (CRÉCA)	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidents
Centre de Ressources Éducatives et Pédagogiques (CREP) de la CSDM	<ul style="list-style-type: none"> • Cours de français au cœur des places l'Acadie et Henri-Bourassa • Activités d'intégration linguistique en marge des cours de français • Formation (prise de parole) et accompagnement des résidents

PARTENAIRES	CONTRIBUTION
Comité Logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Collaboration aux stratégies de revendication du comité de résidants • Soutien aux résidants dans leurs démarches auprès de la Régie du logement • Formation offerte aux résidants (Lois du logement)
Concertation Femme	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidants
Conseillère municipale, district de St-Sulpice	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires
Corbeille/Magasin d'Émilie	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Contribution à l'organisation de la fête d'été • Référence et services aux résidants
Corporation de Développement Économique et Communautaire d'Ahuntsic-Cartierville (CDEC)	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidants
CSSS de Bordeaux-Cartierville-St-Laurent	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Références et services aux résidants
Direction de l'habitation centrale de la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité de travail pour le nouveau projet immobilier • Participation à des rencontres d'information pour les résidants suite à la transaction immobilière • Personnes ressources
Division de la culture et du développement social, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville	<ul style="list-style-type: none"> • Bibliobus • Suivi dans le cadre du soutien financier accordé au projet par le biais du Contrat de Ville • Autres projets ou activités selon le cas
Division des sports, des loisirs et du développement social, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville	<ul style="list-style-type: none"> • « Projet Parc Marcellin-Wilson » • Soutien à l'organisation d'événements • Prêt d'équipements • Référence et services aux résidants
Division urbanisme, permis et inspections, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Référence et services aux résidants • Présence active d'un représentant au comité de travail pour le nouveau projet immobilier
Écoles du quartier (primaires et secondaires)	<ul style="list-style-type: none"> • Promotion des activités du projet
Éco-quartier l'Acadie	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidants • Opération de nettoyage du site avec les résidants le jour de la fête d'été • Sensibilisation au recyclage au cœur des places l'Acadie et Henri-Bourassa
Fondation de la visite	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidants

PARTENAIRES	CONTRIBUTION
Groupe de Ressources Techniques Bâtir son quartier (GRT)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires et au comité de travail • Participation à des rencontres d'information pour les résidants suite à la transaction immobilière • Personnes ressources
Immigration – Québec Nord de Montréal (MICC)	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidants
Loisirs l'Acadie	<ul style="list-style-type: none"> • « Projet Parc Marcellin-Wilson » • Participation aux fêtes et activités thématiques pour les jeunes • Prêt d'équipements • Prêt de locaux • Partenaire de fête de fin d'année • Référence et services aux résidants
Maison de la Famille P.B. Noailles	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidants
Maison des Jeunes Bordeaux-Cartierville	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du comité organisateur de la fête d'été et de la fête de fin d'année • Collaboration pour le collectif des jeunes cinéastes • Référence et services aux résidants de 12 à 18 ans
Maison des Parents de Bordeaux-Cartierville	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Membre du comité organisateur de la fête d'été et de la fête de fin d'année • Responsable de l'aide aux devoirs et organisation d'ateliers thématiques • Référence et services aux résidants
Prévention du crime, Ahuntsic-Cartierville (Tandem)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Suivi de la marche exploratoire • Participation aux activités visant à augmenter la sécurité physique des résidants • Référence et services aux résidants
RAP Jeunesse	<ul style="list-style-type: none"> • Référence et services aux résidants
Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ)	<ul style="list-style-type: none"> • Collaboration aux stratégies de revendication du comité de résidants • Personnes ressources
Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires et au comité de travail • Participation à des rencontres d'information pour les résidants suite à la transaction immobilière • Référence et services aux résidants
Ressources habitation de l'ouest	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires et au comité de travail • Unité de logement réservée pour <i>Places en mouvement</i> • Référence et services aux résidants

PARTENAIRES	CONTRIBUTION
Service de Police de la Ville de Montréal (PDQ # 10)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Agents sociocommunautaires disponibles sur demande • Participation aux activités visant à augmenter la sécurité physique des résidants • Atelier d'information concernant les cas d'urgence et l'intimidation • Référence et services aux résidants
Service de Sécurité Incendie de Montréal (SSIM)	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires • Référence et services aux résidants • Participation aux activités visant à augmenter la sécurité physique des résidants • Atelier d'information concernant les cas d'urgence
Table de Concertation Jeunesse Bordeaux-Cartierville (TCJ) - Projet "Un milieu ouvert sur ses écoles"	<ul style="list-style-type: none"> • Participation aux rencontres et travaux du comité des partenaires et au comité de travail • Intervenants communautaires-scolaires de la TCJ disponibles sur demande • Participation aux fêtes et activités thématiques pour les enfants de 6 à 12 ans • Membre du comité organisateur de la fête d'été • Soutien aux résidants et accompagnement pendant la période de relocalisation • Promotion des activités du projet • Collaboration aux stratégies de revendication du comité de résidants

Points positifs et points litigieux du projet de réaménagement proposé (en date du 23 avril 2008)

Après avoir pris connaissance du projet immobilier tel que présenté par le Groupe Tyron et la SHDM le 16 avril 2008, le comité des partenaires de *Places en mouvement* a identifié, lors d'une rencontre qui s'est tenue le 23 avril, les points qu'il trouvait positifs et les points qu'il trouvait litigieux dans ce projet, en fonction de sa vision de développement.

Points positifs

- La fin probable de l'insalubrité ainsi que du climat d'intimidation et de harcèlement présent aux PAHB;
- Un nombre suffisant de logements sociaux pour réintégrer tous les résidents habitant aux PAHB présentement ainsi que les familles qui ont quitté récemment dû à de mauvaises conditions de logement;
- La construction de tous les logements sociaux au cours de la phase 1;
- Une grande amélioration des conditions de logement pour les citoyens des PAHB;
- Le développement prévu d'un espace communautaire et d'un jardin communautaire;
- La possibilité qu'il y ait un CPE dans l'îlot;
- La préservation du caractère paisible (îlot en retrait) des PAHB;
- Un projet pouvant servir de catalyseur dans l'aménagement de voies d'accès au site plus sécuritaires (en particulier pour les piétons);
- L'association du « milieu » à l'élaboration du projet, via la constitution d'un comité de travail.

Points litigieux

- La densification très importante de l'îlot (du simple au double);
- Dans un objectif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, une proportion de logements sociaux trop faible vs la densité prévue et vs les besoins de la population du quartier, dont la population immigrante;
- Un plan de relocalisation qui soulève d'importants questionnements, dont :
 - Son début hâtif et sa durée potentielle;
 - Les impacts financiers possibles pour les familles (ex : un coût de loyer plus élevé durant la période de relocalisation);
 - Les impacts d'une relocalisation loin des PAHB (surtout pour les familles ayant des enfants à l'école Gilles-Vigneault);
 - La formalisation du droit de retour encore à définir;
 - L'approche qui sera privilégiée pour le contact avec les familles.
- L'établissement du « morceau logement social » sur le bord de l'autoroute;
- La démolition envisagée de l'ensemble des immeubles d'un seul coup (vs la possibilité de favoriser la rénovation de certains édifices et/ou la démolition/construction par phase);
- Le coût de réalisation des immeubles de logement social (si trop élevé = loyers plus chers);
- La mixité des populations cohabitant sur le site qui nécessitera un accompagnement intense et une configuration du cadre bâti en conséquence.

Position du comité des partenaires face à l'opération de relogement (en date du 3 juillet 2008)

Le 3 juillet 2008, le comité des partenaires a pris position face à certaines problématiques ayant surgi durant l'opération de relogement temporaire. Cette position se résumait comme suit :

Résidants actuellement sur le site

Le comité des partenaires tient à rappeler que la sécurité, la qualité de vie et le respect des droits des locataires inquiètent le comité des partenaires.

Comme les résidants qui demeurent sur le site rencontrent plusieurs obstacles à trouver un logement adéquat, le comité des partenaires demande que les services de l'OMHM soient étendus après le 31 août 2008.

Résidants ayant quitté le site

Le comité des partenaires est aussi préoccupé par les conditions dans lesquelles les ménages ont quitté le site. En effet, plusieurs partenaires en contact avec des résidants ayant déménagé ont constaté que certains ménages ne pouvaient pas absorber la hausse de loyer due à leur relocalisation.

Par conséquent, le comité des partenaires demande une bonification du plan de relocalisation actuellement en place, pour que les ménages ne se retrouvent pas dans une situation financière précaire suite à leur déménagement. Une piste de solution consisterait à fournir un supplément au loyer humanitaire pour les ménages concernés. Par souci d'équité, toute bonification devra être offerte à tous les résidants, qu'ils aient ou non quitté le site.

Le comité des partenaires croit aussi que le retour des résidants sera facilité si une vie de quartier est maintenue. Comme le projet Places en mouvement anime actuellement cette vie de quartier par le biais d'événements et de projets rassembleurs, le comité des partenaires demande que la liste de contacts de l'OMHM soit accessible pour les agentes de développement communautaire de Places en mouvement.

Position du comité des partenaires face aux plans préliminaires du projet de réaménagement (en date du 3 juillet 2008)

Également lors de la rencontre du 3 juillet 2008, le comité des partenaires a pris position face aux plans préliminaires du projet, tels que présentés par le promoteur et la SHDM le 26 juin. Cette position reprend les six points de la vision de développement du comité des partenaires :

Logement social

Pour le comité des partenaires, le nombre de logements sociaux, soit 15% de nouvelles unités, n'est pas suffisant : c'est en fait le strict minimum.

En considérant...

- L'historique du site, à savoir qu'il était rempli à pleine capacité (soit environ 600 logements occupés) et que les ménages nombreux, issus d'une immigration récente, étaient particulièrement présents;
- Que Ressources Habitation de l'Ouest (RHO), seul OBNL d'habitation sur le site, vit une situation de surpeuplement, due à l'agrandissement des familles;
- Que Bordeaux-Cartierville se démarque par la proportion de grands ménages qui y résident;
- Que le C.A.C.I., qui vient de développer un projet de logements sociaux dans Bordeaux-Cartierville, constate lui aussi un important besoin en termes de logements pour les grands ménages;

Le comité des partenaires désire qu'il y ait plus de logements sociaux pour les familles dans le projet de développement des PAHB, tout en n'augmentant pas la densité sur le site de façon significative. De plus, comme RHO vit déjà une situation de surpeuplement, le comité des partenaires souhaite que les besoins de ses locataires soient pris en compte.

Vie communautaire

Considérant que...

- La mixité sociale n'est pas acquise, mais qu'elle se développe et se travaille;
- Ce complexe résidentiel est animé par les intervenants du quartier par le biais du projet *Places en mouvement* (tradition : fête d'été, projet parc, aide aux devoirs...);

Le comité des partenaires désire que l'animation communautaire continue aux PAHB et ce, dans des locaux adéquats, accessibles à tous les résidents des logements sociaux et que la responsabilité financière de ces locaux ne mette pas en péril la viabilité financière d'un ou des OBNL d'habitation.

Espaces verts

Le comité des partenaires désire que les espaces verts soient utilisés à leur maximum.

Le comité des partenaires souhaite que l'espace sous la ligne haute tension soit aménagé, pour qu'il ne devienne pas un espace de rassemblement indésirable.

Le comité des partenaires souhaite qu'un jardin communautaire soit réalisé. S'il ne peut pas être développé sur le site, le comité trouverait intéressant d'en développer un au parc Marcelin-Wilson.

Circulation automobile minimale

Compte tenu de l'augmentation significative de la densité, le comité des partenaires souligne l'importance d'une circulation automobile minimale sur le site, pour assurer la sécurité des résidants (ex : dos d'âne).

Actuellement, l'aménagement extérieur du site pourrait être amélioré. En effet, la bretelle d'accès (Henri-Bourassa / de l'Acadie) est particulièrement dangereuse. Comme le plan de développement inclut une résidence pour personnes âgées et des logements familiaux, le comité croit qu'il est important de repenser l'aménagement extérieur pour le rendre plus sécuritaire.

Le comité des partenaires se questionne sur le nombre de places de stationnement prévues pour les logements sociaux (1 place / 4 appartements).

Compte tenu du peu de places de stationnement privées pour les logements sociaux, le comité des partenaires souhaite que d'autres formes de moyens de transport (auto-partage et support à bicyclettes) soient disponibles pour les résidants.

Vie économique

Le comité des partenaires souhaite qu'une vie économique à caractère social puisse être développée, procurant ainsi des services aux résidants et en générant un certain nombre d'emplois pour ceux-ci. En ce sens, le comité des partenaires souhaite que la CDEC Ahuntsic-Cartierville puisse être impliquée dans le développement de la vie économique des PAHB. De plus, le comité des partenaires souhaite que le projet de développement tienne compte du dépanneur actuellement aux PAHB.

Implication des citoyens

Le comité des partenaires souligne l'importance de l'implication des résidants et souhaite qu'ils puissent participer à divers niveaux tout au long du processus de développement.

**Le Conseil Local des Intervenants Communautaires de Bordeaux-
Cartierville
est soutenu financièrement par :**



Initiative montréalaise
de **soutien** au **développement**
social local

