



Mémoire de
Inter-Loge Centre-Sud

présenté à

l'Office de consultation publique de Montréal

portant sur le projet
« SAQ-Porte Ste-Marie »

Le 8 décembre 2003

1. Présentation d'Inter-Loge

Inter-Loge Centre-Sud est un obnl incorporé en 1978 et reconnu comme organisme de bienfaisance. Depuis 25 ans, l'organisation voue ses ressources à la réalisation de sa mission qui est de procurer des logements de qualité à prix abordables aux ménages à faible revenu de Montréal, de favoriser la prise en main de leur habitat par les résidants et de participer au réaménagement et à la revitalisation des quartiers.

Pour la réalisation de cette mission, Inter-Loge a privilégié divers moyens

- l'achat, la rénovation, la construction et la gestion d'immeubles à logements locatifs
- le maintien de loyers abordables
- la location en priorité aux ménages à modeste revenu
- l'aide à l'accession à la propriété collective
- le développement de projets structurants pour les communautés.

Au cours de ces 25 ans d'action, notre organisation a acheté 80 bâtisses pour un total de 522 logements, a contribué à la création de 25 coopératives d'habitation pour un total de 258 logements, a permis la réalisation de 650 autres logements, en partenariat avec Alerte-Logement, et procèdera au printemps à la mise en chantier de 167 nouveaux logements sur le site de Faubourg-Québec et sur le stationnement de Radio-Canada. L'action d'Inter-Loge aura donc généré jusqu'à maintenant plus de 1 000 logements dont plus de 90% sont situés sur le territoire du Centre-Sud de Montréal.

Le parc locatif détenu par Inter-Loge est constitué de 36 bâtisses entièrement rénovées ou de construction récente dans lesquelles, en plus des logements, nous trouvons 11 locaux commerciaux ou communautaires. 95% de nos logements sont occupés par une clientèle à faible revenu à qui nous offrons des loyers inférieurs de plus de 30% à ceux du marché ambiant. Par ailleurs, grâce à des ententes particulières avec des organismes spécialisés, une cinquantaine

de nos locataires profitent d'un support communautaire en logement pour les aider à faire face à des situations particulières.

À titre d'exemple, Inter-Loge a réalisé le site nécessaire au projet MAP, à savoir 30 logements, les locaux communautaires et une garderie de 80 places pour une intervention spécialisée auprès de femmes monoparentales avec enfant(s) de 0 à 5 ans. Un investissement de 4.8 millions de dollars dans Ste-Marie, réalisé en octobre 2001.

Inter-Loge est membre d'une dizaine de regroupements dont Alerte Centre-Sud, la Table pour l'aménagement du Centre-Sud et la Cdec Centre-Sud/Plateau Mont-Royal. Certaines de ces organisations se sont exprimé ou s'exprimeront dans le cadre des présentes consultations. Nous désirons affirmer, ici, notre adhésion à leurs demandes et préoccupations.

2. Le secteur Ste-Marie

Le projet Porte Ste-Marie s'installe dans un quartier déjà existant qui possède des caractéristiques qui lui sont propres. Quelques données tirées de *Portrait des Faubourgs* publié par le CLSC des Faubourgs à l'automne 2003 permettent de dégager un portrait sommaire mais révélateur des réalités de ce secteur :

Population : 20 595 personnes

Nombre de ménages : 11 135

Nombre de familles : 4 080 dont 58% ont au moins un enfant

Couples avec enfant(s) : 1 130

Femme monoparentale avec enfant(s) : 1 250

Ménages sous le seuil du faible revenu : 49%. Au sud de la rue Ontario, cette proportion grimpe à 55%.

Population locataire : 88% dont 40% qui consacrent plus de 30% des revenus du ménage à se loger

Taux de chômage : 12.4%.

Fréquentation scolaire : chez les 15 à 24 ans, 52% ne fréquentent pas l'école.

Pour résumer, nous reprendrons le portrait synthèse de la population tel que rédigé par le CLSC des Faubourgs:

Quartier résidentiel situé à l'est de l'Avenue Papineau, Ste-Marie a vu sa vocation industrielle s'effriter graduellement au cours des décennies; on y retrouve maintenant à peine 10 300 emplois.

Sa population est la plus nombreuse (20 600) et la plus jeune. Ce territoire est principalement habité par des non-immigrants, francophones, locataires, des familles avec enfants, souvent monoparentales.

Le taux de sous-scolarisation et le taux de chômage sont très importants. Les revenus y sont les plus bas, ceux qui travaillent ayant majoritairement un emploi à temps partiel. La moitié des ménages vit sous le seuil de faible revenu.

À noter : ce portrait a été tracé à partir des données 2001. Il est à craindre que, s'il y a eu changement, la situation se soit détériorée. Conclusion : nous sommes en présence d'une population très fragile.

D'ailleurs, depuis de plusieurs décennies, le quartier Ste-Marie est reconnu par tous comme un secteur nécessitant une intervention de revitalisation importante. Au travers des années et des administrations municipales, il est passé, entre autres appellations, de « secteur d'intervention prioritaire » à « quartier ciblé » à zone de « revitalisation urbaine intégrée ».

3. Le projet et les enjeux de Ste-Marie

Mentionnons d'abord que SAQ-Porte Ste-Marie est un projet de grande envergure dont l'impact se fera sentir bien au-delà de son quartier d'implantation. Son ampleur, sa localisation, son architecture, tout concorde pour envoyer un signal très clair : voici la nouvelle frontière du Centre-Ville de Montréal.

À cause de cela et compte tenu de ses caractéristiques propres, ce projet présente un potentiel de revitalisation économique et sociale comme le quartier n'en a pas connu

depuis des décennies. Il faudra profiter de cette opportunité pour dynamiser le secteur, lui donner l'élan attendu depuis tant d'années.

Mais attention, il faut également éviter de le dénaturer. Rappelons que nous sommes en présence d'une population fragile et d'un milieu déstructuré. Pour ce faire, il faudra être attentif à certains éléments sensibles.

Il faudra éviter les erreurs de jadis comme celles qui ont présidé à l'arrivée de la Maison de Radio-Canada dans le secteur St-Jacques. Outre le fait que Radio-Canada a entraîné la démolition d'un milieu de vie et chassé 5 000 personnes, les effets dynamiques attendus pour le secteur se sont plutôt transformés en effets pervers :

- transformation radicale du tissu social par la gentrification du secteur
- hausse rapide des loyers entraînant le départ des familles ouvrières
- transformation des rues commerciales par la fermeture des commerces de proximité au profit de restaurants, bars et autres commerces à l'intention des clientèles de passage.

L'arrivée de Radio-Canada n'a donc pas dynamisé le quartier St-Jacques, elle l'a plutôt transformé et a provoqué l'exil de ceux qui ne pouvaient s'adapter. Nombre d'entre eux se sont d'ailleurs installés dans Ste-Marie.

Il y a quelques semaines, un Forum groupant une centaine de résidants et organismes oeuvrant dans Ste-Marie en est venu à la conclusion qu'«au cours des dernières années, le développement de logements sociaux dans le quartier a été un facteur très important de l'amélioration du quartier ». Ces investissements ont d'abord été consentis afin de loger des ménages qui ne trouvaient pas autrement un logement adéquat, de qualité, à un prix abordable. On a donc rénové et construit pour plusieurs dizaines de millions de dollars des propriétés qui ont contribué à la revitalisation du quartier. Il faudrait éviter que cette amélioration génère un engouement dont la conséquence serait que les ménages plus fragiles soient chassés de leur milieu.

Pour ce faire, chaque développement d'importance devrait se préoccuper de mixité sociale. Le projet SAQ-Porte Ste-Marie tel que présenté prévoit la construction d'environ 1 000 logements sur le site et 192 hors site. Dans un cas comme dans

l'autre, il s'agira de logements inabordables pour la très grande majorité de la population du secteur. En outre, il nous semble que les typologies retenues ne sont pas conçues pour répondre aux besoins des familles, le groupe de ménages qui constitue les grands négligés dans ce projet.

Autre objet de préoccupation, le mur aveugle au rez-de-chaussée de l'immeuble de la SAQ du côté ouest de la rue centrale. Il faudrait que des mesures soient prises pour pratiquer des ouvertures dans ce mur de façon à rendre cette rue intérieure agréable et sécuritaire invitant ainsi les résidants d'y déambuler sereinement.

4. Nos recommandations

Depuis 25 ans, Inter-Loge œuvre pour que tous les types de ménages puissent continuer d'habiter le Centre-Sud, de façon à maintenir une mixité sociale sans laquelle une communauté ne peut que s'appauvrir.

En conséquence, nous recommandons pour le projet SAQ-Porte Ste-Marie, la réalisation de logements sociaux et communautaires représentant 40% des unités totales construites dans le projet. Cette mesure vise à offrir des logements réellement abordables pour tous les ménages, y compris ceux à revenus modestes, et à compenser pour l'effet de gentrification qu'un projet de cette ampleur pourrait provoquer.

Nous préconisons également que la moitié de ces unités soient construites sur le site principal du projet permettant ainsi une véritable mixité sociale. Nous demandons, en plus, qu'une partie importante des nouvelles unités soient conçues pour des familles avec enfants et qu'elles leur soient consacrées.

Pour finir, nous recommandons que des correctifs soient apportés à l'aménagement de la rue intérieure afin la rendre plus intéressante pour la population résidante et s'assurer d'une meilleure intégration dans son quartier.