

MÉMOIRE ORAL

**Dans le cadre des consultations publiques du PPU Les Grand Jardins
Le 27 avril 2011**

Mémoire rédigé par: Concordia Community Working Group

Présenté par : Kelly Pennington, Catherine Delisle L'Heureux

Questions directrices :

- 1) Pour qui est ce projet?
- 2) A qui va-t-il bénéficier?
- 3) Quel est le rôle de l'université Concordia, qui représente les étudiants?
- 4) Quels sont les partis impliqués dans le processus de conception et de gestion de ce PPU qui représentent et défendent l'intérêt collectif dans ce projet?

3 sujets d'analyse :

- 1) intérêt de tous ou criminalisation de l'itinérance
- 2) logements sociaux et sécurité du logement
- 3) processus de consultation et démocratie

1. On Homelessness

1.1 In regards to homelessness, we wish to make this statement: in order to improve the quality of life for *all* citizens, we should start with those who are most vulnerable. We recognize that the SPP has integrated the targeted action plan for homelessness. However, we wish to see concrete plans as to the implementation of these programs as well as a report as to the effectiveness of this plan until now. The SPP mentioned specifically three actions in accordance with the “Plan d'action cible en itinérance” put in place by the city in 2010: increased police presence, maintenance of the premises and cooperation with social groups in the area. I will address these three objectives.

- We fear that police presence may result in the targeting of the homeless, especially those of First Nations, Metis and Inuit decent. We can see that historically, homeless people have been targeted by Montreal police: while they make up only 1% of the Montreal population, they were issued 31.6% of tickets issued by police in 2004. We wish to see a clear attempt to challenge this cycle of targeting and trends of social and racial profiling within the city.
 - It can also be noted that many of the users of Square Cabot are do in fact have living arrangements. We wish to confront the problematic nature of profiling certain people as necessarily homeless based on appearance, race and actions.
- We would like to pressure the board to honour its statement as to the inclusion of and cooperation with local organizations. We would like to point out the simple fact that there are no community members or members of community organizations either on the table de concertation or included in the design charettes.
 - Within such a project, meaningful power should be given to these groups within the decision making process. Until now, we have not seen evidence of this. The designs for Cabot Square especially have been made with no thought to the actual challenges and population of the area.
- In of the regards to maintenance of the premises, we would like to bring of the oft mentioned question of accessibility. Although we will not argue that cleaner streets and maintained green space are beneficial to all, we must be wary of the consequences. The notion of accessibility is all encompassing and we must not forget that. It is unacceptable that new plans for the park necessarily push out a large percentage of its current users. The homeless and other park users are indeed part of the public which needs to feel as though they are welcome. We would like to emphasize that this project should most definitely not be one based on social cleansing and the bringing about of a new wave of higher income people via the pushing out of the current populations.
- We would like to return to the fact that in order to improve the quality of life, we must start at the bottom, with those most marginalized, stigmatized and in the greatest

states of precarity. Such people do not choose to live this way, these problems exist due to a failing support system. We encourage the board to take into consideration the steps outlined by RAPSIM, le reseau d'aide aux personnes seules et itinerantes de Montreal as stated in their plan "pour une politique en itinérance", namely their 6 objectives:

1. Le droit de cité, including the recognition of their right to public spaces and the rejection of NIMBYism (Not In My Back Yard-ism) ;
2. Un revenu décent;
3. Le droit au logement;
4. Le droit à l'éducation;
5. Le droit à la santé;
6. Un réseau d'aide et de solidarité, including the financing of organizations which seek to provide empowerment and solidarity and counter marginalization.

1.2 We feel that the meaningful assertion of these objectives will prevent the pushing out of, the targeting and marginalization as well as the general disregard of the inherent membership within the community of the homeless, not only of the area but of the greater Montreal region. We wish to assure inclusive policies that consider the rights and needs of all members of the community, with decisive and clear plans beyond the adhesion to an already in place plan d'action.

1.3 In concrete terms, we wish to see meaningful action plans that recognize that accessibility is an inclusive term. We wish for the council to recognize the fact that these groups, often victims of stigmatization, violence and marginalization, are indeed citizens and have equal rights to health, home and a say in these processes. We wish to challenge the position of many who view the homeless as a mere nuisance to be dealt with and call on the city and the table de concertation to take a progressive stance on the status and fate of the homeless in the area by revising plans for police presence, making sure that an adequate number of housing units remain available and accessible and that serious efforts are made to include community representatives and organizations in all processes of planning and decision making.

2. Le logement

2.1 Priorités

a. En terme de logement, une priorité devrait concerner la sécurité du logement

- Définir la sécurité du logement: avoir un logement, être capable de garder son logement, de ne pas vivre dans la peur de perdre son logement.

- Pour nous, un projet qui viserait à améliorer la qualité de vie favoriserait des conditions pouvant freiner l'augmentation rapide du loyer.

b. Dans le quartier Les Grands Jardins, rappelons que...

- 92 % des unités d'habitation sont occupées par des locataires.

- 73 % des résidants ont un revenu annuel inférieur à 40 000 \$ (52 % pour Montréal) et 29 % ont un revenu annuel inférieur à 10 000 \$ (9,4 % pour Montréal).

- 61% de ces ménages locataires doivent consacrer 30% ou plus de leur revenu au logement.

ON PARLE DONC D'UNE POPULATION VULNÉRABLE AUX FLUCTUATIONS DES PRIX DES LOGEMENTS.

2.2 Proposition du PPU Les Grands Jardins

a. Le PPU présente sa volonté de proposer un projet de revitalisation qui est en cohésion avec politique de la ville. Une de ces politiques est la stratégie d'inclusion de logements abordables;

- 15 % des nouvelles unités d'habitation construites soient sociaux et communautaires,
- 15 % logements abordables résultant d'initiatives privées

Or, dû au contexte difficile du centre-ville, de la valeur foncière élevée des terrains, cette volonté de se concrétise pas en quelconque engagement. Aussi, lorsque la commission a demandé à l'arrondissement ce qu'il entendait par fournir une 'offre diversifiée de logements', l'arrondissement dit qu'il **n'avait pas le contrôle** sur le type de logement qui se construit sur le marché privé. On parle plutôt de promouvoir et de sensibiliser les promoteurs à prendre des initiatives d'inclusion de logement abordable. Or, tous savent qu'il n'y a pas d'argent à faire dans le locatif, même Julia Davis lors du forum des citoyens.

Pour nous, ce genre d'affirmation vient confirmer qu'encore une fois la loi du marché décide du niveau de bien-être des gens. L'arrondissement a le pouvoir d'intervenir sur le plan du logement et de d'établir des conditions auprès des promoteurs immobiliers.

b. Amorcer un cycle de rénovation des logements locatifs

- Bonne initiative.

- Or, on ignore toutes les implications reliées à une telle initiative, Aucune mesure n'est prise pour que les frais relatifs au cycle de rénovation des logements locatifs n'aient de répercussions sur le coût des loyers. Aucune mesure n'est prise pour que les frais relatifs au cycle de rénovation des logements locatifs n'aient de répercussions sur le coût des loyers. Vous ignorez le rôle de cette initiative sur la valeur foncière des propriétés que vous déplorez tant.

- L'autre omission concerne les facteurs qui nuisent au bien-être des locataires présentement. Au centre de service d'aide au logement des étudiants de l'université Concordia, le nombre de plaintes des étudiants est énormes : 60 au mois d'août 2010 seulement. Quand aux plaintes elles-mêmes, on réalise les facteurs de non satisfactions ont d'abord affaire avec des problèmes avec les propriétaires et le non respect des réglementations (discrimination selon la nationalité, demande de paiement de plusieurs mois de loyer à la signature du bail)

Bref, les problèmes reliés à l'insécurité du logement doivent être au centre des préoccupations d'un projet souhaitant améliorer les conditions de vie des résidents. Si on observe les facteurs participant à cette insécurité, soit la pénurie de logement locatif et les pressions environnantes reliées à la gentrification du quartier, on note que le projet de revitalisation présentement sur la table risque d'aggraver la situation.

Nous déplorons que le PPU n'ose pas créer de lien entre les problèmes d'itinérance, la hausse des coûts des loyers et la pénurie de logement locatif, ou encore entre l'augmentation des coûts des loyers et des projets de condominiums comme le Séville.

2.3 Recommandations

1. En terme de logement sociaux, nous demandons à ce qu'il y ait un engagement de la part de la ville d'imposer l'inclusion de 30% logement abordable dans tout nouveau projet immobilier qui comprend 100 unités et plus, et que ce critère fasse partie intégrante des accords de développement correspondant.
2. Nous demandons également à ce que le projet présentement sur la table soit modifié afin d'y proposer des mesures qui préviendront que le cycle de rénovation des logements locatifs n'entraîne pas une hausse de loyer pour les locataires ou encore la conversion de logements locatif en logement privée.
3. Nous demandons également à ce que le PPU présentement sur la Table priorise la mise en place de mesures visant à assurer le respect des lois existantes concernant le logement.
 - Mesures afin qu'il y ait plus inspecteurs de la ville pour surveiller les agissements des propriétaires de buildings afin qu'ils suivent les réglementations.
 - ...Ils devraient avoir davantage de suivi et de ressources disponibles pour les locataires qui font face à des abus de la part de leur propriétaire.
4. Financer les organismes qui travaillent pour le logement : ex : Comité logement ville Marie-Mannequin manque cruellement de financement
5. Conserver le caractère public de toute institution publique à convertir : on rejoint donc les autres recommandations concernant l'hôpital de Montréal pour enfants
6. Par rapport à votre idée de diversifier l'offre du logement : nous croyons que c'est une bonne idée mais cette diversité devrait inclure les personnes seules ou à faible revenu, pas seulement les familles. D'autre part, nous demandons à ce que la ville prenne des mesures face à la répartition de cette diversité dans le quartier. On veut éviter que l'on n'entasse pas tous les pauvres dans les coins les moins attrayants du quartier mais qu'on valorise réellement la coexistence. (Cette illusion qu'est la mixité sociale est évidente, par exemple, sur le bord du Canal Lachine)
7. Nous demandons que les revenus générés par les nouvelles constructions de logements privés soient directement réinvestis dans un fond destiné à financer le logement social et communautaire.

3.SUR L'IMPLICATION DE CONCORDIA ET LE PROCESSUS DE CONSULTATION

3.1 En réponse à la question suivante : Quels sont les partis impliqués dans le processus de conception et de gestion de ce PPU qui représentent et défendent l'intérêt collectif dans ce projet?

On aimerait se prononcer sur le manque de visibilité et d'implication citoyenne dans l'élaboration de ce projet. Spécifiquement, il est troublant de constater que la Table de concertation comprenne si peu d'acteurs communautaires dans le quartier des grands jardins et que la présence de ces derniers soit marginale au sein de groupes et corporations aux intérêts économiques ambitieux. En terme de représentativité, le table de concertation cherche à "refléter le plus possibles les préoccupations de tous les citoyens du quartier", sans jamais chercher à impliquer directement ces derniers.

En regardant les membres de cette table, il est difficile de se convaincre que les acteurs qui ont les plus grands pouvoirs économiques et politiques du quartier puissent effectivement représenter les intérêts des citoyens. Il y a un fossé énorme entre les intérêts privés et les intérêts collectifs.

3.2 D'autre part, en tant qu'étudiant, nous nous sommes également posé la question suivante : Quel est le rôle de l'Université Concordia, qui représente les étudiants?

En prenant connaissance des positions de la Table de concertation, de ses idées et de sa vision sociale, nous avons compris que l'Université Concordia et ses étudiants ont des intérêts qui sont très différents. La première évidence de ce constat que les représentants de l'administration de Concordia venus présenter à cette consultation n'ont que rarement mentionnés les intérêts des étudiants.

CONCLUSION

Les Consultations devraient être un évènement qui permet de faire avancer un débat, d'amener des nouvelles idées sur les meilleurs moyens de faire avancer l'intérêt collectif, et d'ensuite de choisir meilleurs moyens pour faire avancer ces intérêts collectifs.

Or, jusqu'à maintenant on voit certes plusieurs participants, mais un manque de représentations des résidents du quartier. Lorsque l'on voit les principaux acteurs impliqués dans le processus de planification de ce projet depuis le début, on se demande comment le processus de consultation peut servir de lieu à la défense de l'intérêt collectif.

Recommandation finale

- Dans une perspective de démarche participative, nous demandons à ce que le PPU présentement sur la table soit modifié et fasse l'objet d'une nouvelle consultation auprès des citoyens avant d'être amené à la ville pour son approbation.

Merci.

On Governance at Concordia University,

by Holly Nazar, Graduate Student at Concordia and newly elected VP of Graduate Student Association

Who speaks for Concordia University?

It is always questionable when administrators claim to speak for the whole university, which at Concordia consists of over 40 000 students, faculty and staff, half a dozen unions, and innumerable voluntary and community groups. In many ways, it is a mid-sized town. At Concordia it is especially problematic for administrators to speak for all of us, as this year every major union on campus, a number of department associations, and the Senate (the highest academic body) have voted for the resignation of Board of Governors Chair Peter Kruyt, as well as major changes to the way the Board operates. Essentially, the Board does not enjoy the confidence of the university community and has not addressed these concerns besides forming an external committee to examine governance, whose recommendations will be non-binding.

While several issues led to this crisis of governance at Concordia, a major cause of frustration has been the university leadership's approach to property development. Many feel that the university prioritizes construction of prestige buildings over other types of investment in the welfare of students, faculty and staff. This approach is also reflected in the conceptual approach of the Quartier les Grands Jardins project.

Therefore I encourage those present to consider that the representatives at this consultation from Concordia university answer to the university President and ultimately to the Board. While it would always be good practice to include other parts of the university community in consultation, in the case of Concordia this is especially necessary. Finally, you should consider that most members of the university community may not agree with the narrow approach to economic development advocated by the Ville de Savoie model.