

Transformation de l'édifice Le Nordelec – 2

Office de consultation publique de Montréal
16 février 2012

Mémoire présenté par le Regroupement Information Logement dans
le cadre des consultations publiques sur le règlement modifiant le
règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble
Le Nordelec



Regroupement Information Logement
1945 rue Mullins, bureau 110
Montréal, Québec
H3K 1N9



Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	1
INTRODUCTION	1
PRÉSENTATION DU REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT (RIL)	1
LES PRÉOCCUPATIONS	2
LA VISION D'ENSEMBLE.....	2
<i>La vision d'ensemble et l'article 89</i>	3
ACTUALISATION DU CONTEXTE D'INSERTION DU NORDELEC ET REPORT DU DÉLAI PRESCRIT DE 10 ANS.....	4
LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE	5
<i>Transformation du marché immobilier</i>	5
<i>Les compensations financières pour la réalisation de logements sociaux : inclusion ou exclusion?</i>	7
NOS RECOMMANDATIONS	9
REMERCIEMENTS	9
ANNEXES	10



Introduction

Depuis la première version du projet, présentée en 2006, la situation du quartier de Pointe-Saint-Charles et de l'arrondissement Sud-Ouest a bien changé. Puisqu'elle risque fortement d'évoluer lors des dix prochaines années, il faut absolument analyser les modifications demandées en fonction d'une perspective évolutive qui considère les diverses dimensions du territoire et du projet (sociale, environnementale, politique, économique...) de manière intégrée.

Le présent mémoire répond donc à divers objectifs. D'abord, celui de dégager nos préoccupations sur les demandes de modifications en fonction d'une analyse du projet dans son ensemble et du nouvel échéancier exigé. Ensuite, celui de rappeler les besoins en matière de logements sociaux et communautaires dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

Présentation du Regroupement Information Logement (RIL)

Le RIL est un organisme à but non lucratif dont la mission, depuis plus de 30 ans, est de susciter la prise en charge par les citoyens du quartier de leurs conditions de vie et de logement.

Au fil des ans, le RIL a développé une expertise en aménagement urbain, en faisant le développement et la promotion du logement social et communautaire à l'aide d'un partenaire privilégié, le GRT Bâtir son quartier. Ainsi, 85 % des logements sociaux autogérés du quartier résultent de ce partenariat.

Aujourd'hui, le RIL préconise trois champs d'activités. Le Projet Saint-Charles / Comité logement vient en aide aux locataires souhaitant faire valoir leurs droits et regroupe les requérants de logements communautaires de Pointe-Saint-Charles. Le Projet Saint-Charles fait également la promotion du logement social et œuvre activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier. Finalement, la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM), l'autre branche du RIL, a pour mandat d'acquérir des immeubles et d'en assurer la gestion et l'entretien, ainsi que d'offrir des services de gestion aux coopératives et OBNL d'habitation.

Le RIL regroupe plus de 1200 ménages en attente d'un logement communautaire dans le quartier et gère plus de 900 unités de logements coopératifs et sans but lucratif.



Les préoccupations

La vision d'ensemble

« Par ailleurs, si un consensus est établi dans le milieu à l'effet que ces 169 unités de logement sont un minimum vital pour assurer la cohésion du projet et minimiser l'impact sur le tissu social de la communauté de Pointe St-Charles, il est clair que l'effort financier consenti par le promoteur à cet effet est minime considérant la valeur globale de l'investissement (300 M\$) et que l'ampleur du projet commande un apport additionnel de la part de l'investisseur, apport qui se doit d'être socialement responsable et viser à l'amélioration de la condition de vie des ménages du Sud-ouest. »¹

En regard de cette citation, nous retenons qu'en 2005-2006, le projet était déjà critiqué pour la contribution minime au milieu comparativement à la valeur globale du projet. Or, voilà qu'on nous présente un projet de modification au règlement qui avantage majoritairement le promoteur sans que les compensations pour les ménages du quartier soient réellement augmentées. Outre le 375 000 \$ ajouté pour le développement du logement communautaire, rien de plus n'est versé au quartier.

En permettant de réaliser plus d'unités de condominiums (290), d'ajouter un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes, de diminuer les contraintes liées aux activités commerciales permises et de reporter le délai de réalisation prescrit de 10 ans, la nouvelle mouture du Nordelec donne plus de souplesse et garantit une meilleure rentabilité économique au promoteur. Or, plusieurs de ces modifications reculent sur des éléments gagnés ou négociés par les groupes lors des négociations et consultations de 2005-2006. Comment ces modifications exigées par le promoteur bénéficieront-elles à la population du quartier, considérant qu'elles reviennent sur des demandes citoyennes?

Comment démontrer que ces modifications pourraient bien être la goutte qui fait déborder le vase, autrement qu'en disant que le projet ne faisait déjà pas consensus en 2006 et que les modifications demandées vont à l'encontre des demandes citoyennes et ne font qu'empirer les

¹ Extraits du mémoire déposé à l'OCPM par le RIL et le GRT Bâtir son quartier en octobre 2006 dans le cadre des consultations publiques sur le projet de développement de la Nordelec



éléments déjà décriés par la population en 2006, et ce, sans que les efforts investis par le promoteur pour les ménages du quartier ne soient augmentés.

En somme, pour nous, **il est inacceptable que les modifications au règlement avantagent seulement le promoteur au détriment du quartier.**

La vision d'ensemble et l'article 89

Depuis 2005, plusieurs projets à proximité du Nordelec ont été annoncés. Pendant ce temps, divers processus ont mené à l'élaboration de quelques documents d'analyse et de planification pour le Sud-Ouest dont : un rapport synthèse sur le développement des abords du canal de Lachine; deux listes de principes d'aménagement pour les développements aux abords du canal de Lachine; et un plan directeur des parcs et espaces verts de l'arrondissement.

Ces documents et processus nous ont permis de bonifier notre compréhension du territoire et de peaufiner nos orientations d'aménagement. Aujourd'hui, alors que nous saisissons mieux les transformations et tendances du milieu et que nous sommes mieux outillés pour nous positionner sur chaque projet en fonction d'une vision d'avenir intégrée, on nous demande de nous prononcer sur des modifications à la pièce sans revoir le projet dans son ensemble et dans son contexte actualisé.

Comment revenir uniquement sur les modifications considérant que le contexte d'insertion a changé depuis 2005 et que notre lecture du projet a conséquemment aussi évolué? Comment formuler nos recommandations considérant que les accords et ententes, qui ne sont pas touchés par la modification au règlement, ne peuvent pas être revus, alors que les modifications demandées peuvent avoir un effet sur le projet version 2005?

Comme on nous l'a expliqué lors de la première journée de consultation (31 janvier 2012), il ne s'agit pas d'un nouveau projet, mais d'un projet modifié². Or, jusqu'où peut-on pousser les modifications sans passer du projet modifié au nouveau projet? À partir d'où et quand les modifications sont-elle suffisamment importantes pour que l'on parle d'un nouveau projet et que l'on puisse intervenir à nouveau sur l'ensemble des dimensions lors des consultations?

Selon nous, cette consultation portant sur le règlement modifiant le règlement démontre que l'article 89 ne garantit plus une évaluation d'ensemble des projets, notamment parce qu'on peut, à la demande du promoteur, revenir sur plusieurs dimensions sans que toutes les ententes précédentes puissent être revues et corrigées et que le projet dans son ensemble soit discuté.

² Voir : transcription de la séance de 31 janvier 2012, p.74-75



Afin de garantir une vision intégrée des retombées et d'élaborer des recommandations adéquates, nous avons tenté de comprendre comment chacune des petites modifications s'insère dans l'ensemble. Par conséquent, nous tentons, dans ce mémoire, de démontrer comment les différentes modifications affectent selon nous le projet du Nordelec dans son ensemble.

Actualisation du contexte d'insertion du Nordelec et report du délai prescrit de 10 ans

Depuis les années 2000, nous assistons à la multiplication des projets résidentiels à Pointe-Saint-Charles³. À titre indicatif, les projets annoncés pour les abords du canal pour 2012-2013⁴ totalisent à eux seuls plus de 350 unités résidentielles, 230 espaces de stationnements et 2750 mètres carrés de commerces et bureaux. Puisque l'ensemble de ces projets n'était pas à l'ordre du jour lors de la première version du Nordelec en 2005-2006 et que les orientations de l'arrondissement pour le développement du canal n'étaient pas encore aussi bien définies qu'aujourd'hui, nous n'avons pas pu analyser aussi clairement le projet par rapport à son contexte d'insertion.

Considérant les nouveaux documents de planification disponibles et les nouveaux projets en cours ou annoncés, les modifications demandées au règlement doivent être considérées par rapport à l'ensemble du projet dans le contexte actualisé et projeté du quartier.

Lorsque nous regardons l'environnement immédiat du canal à Pointe-Saint-Charles, nous constatons que les 290 unités résidentielles supplémentaires du Nordelec 2 s'ajouteront aux 350 unités des projets voisins prévus. En additionnant, les nouveaux projets aux unités ajoutées dans le Nordelec 2, nous constatons qu'il y aura sur les rives du canal 640 unités supplémentaires par rapport à ce qui était prévu en 2005.

Les études de circulation et de pression sur les équipements et infrastructures ont-elles considéré l'effet cumulatif de tous ces projets au nord de Pointe-Saint-Charles ou se sont-elles restreintes au contexte actuel en excluant les projets à venir? L'impact de chacun des petits projets de 150, 200 ou 250 unités peut paraître négligeable. Or, l'effet cumulatif de ces projets concentrés dans un territoire aussi restreint et enclavé entraînera certainement un impact sur les équipements, services et infrastructures. De plus, notons que ces projets résidentiels

³ Plus de 700 unités ajoutées entre 2000 et 2010 qui se répartissent comme suit : 85 % de condos, 10 % de logements communautaires (COOP, OBNL, SHDM), 5 % en locatif privé et unifamilial.

⁴ 2365 Saint-Patrick et 2985 Saint-Patrick, excluant le 1730 rue du Canal



s'insèrent dans la partie du territoire qui subit déjà une forte pression des milieux voisins et qui connaît de nombreuses nuisances liées au camionnage.

En ajoutant les 1015 unités déjà prévues dans la version de 2005 du Nordelec aux 640 annoncées pour les abords du canal pour 2012, le Nordelec totalisera à lui seul plus de 80 % des unités résidentielles à venir dans la partie de Pointe-Saint-Charles près du canal de Lachine. Considérant l'ampleur du projet et du nombre élevé de modifications demandées, nous nous serions normalement attendus à des compensations pour le milieu à la hauteur de l'impact du projet et des avantages gagnés par le promoteur avec ces modifications.

Puisque, dans le Sud-Ouest, presque tous les projets de 200 unités et plus ont réalisé leur inclusion sur site, lors d'une modification qui permet d'ajouter 290 unités à un projet déjà adopté nous devrions normalement nous attendre à une contribution supplémentaire à la hauteur de la valeur du projet actualisé. Ceci est d'autant plus vrai lorsque l'on considère que ces 290 unités s'ajoutent à 1015 unités déjà approuvées et que, par conséquent, l'impact total du projet 2012 sera encore plus important que celui de 2005. Afin de considérer l'impact réel des modifications demandées, **l'inclusion ajoutée en 2012 devrait être calculée à partir des 290 unités supplémentaires** et non pas seulement sur les 170 liées à la transformation des espaces non résidentiels.

Dans le même ordre d'idées, puisque cette version du projet comporte plus de ménages que la précédente, la contribution à des fins d'espace vert devrait être plus importante. De plus, considérant que le promoteur demande une prolongation de 10 ans, la contribution pour les espaces verts devrait être majorée selon la valeur actuelle du terrain. Considérant que l'argent se déprécie avec le temps, que les coûts pour la réalisation d'un espace vert ont augmenté depuis 2003-2005 (prix du terrain, coût de la main-d'œuvre et des matériaux), nous considérons que le 300 000 \$ accordé en 2005-2006 ne reflète plus la réalité et les besoins de 2012. Selon nous, la demande de prolongation devrait être accompagnée d'une « **indexation** » **des montants compris dans toutes les ententes de la version de 2005-2006 en fonction de la situation de 2012.**

Les besoins en logement social et communautaire

Transformation du marché immobilier

Depuis 2000, les constructions de condominiums et les transformations majeures de bâtiments résidentiels sont nombreuses à la Pointe. Cette transformation du marché immobilier a été accompagnée par le départ de ménages résidents et la venue de ménages provenant de l'extérieur du quartier.

Le logement locatif et le départ des populations résidentes

Bon nombre des transformations physiques aux bâtiments existants ont entraîné la perte de logements locatifs. Les statistiques sur le permis de transformation montrent que plusieurs des pertes de logements locatifs dans le quartier sont attribuables à la transformation de duplex et triplex en unifamiliale et à la démolition de divers types de bâtiments résidentiels. En revanche, les permis de construction de 2000 à 2010 montrent qu'il y a eu très peu de constructions de logements locatifs privés et que la construction des logements communautaires couvre à peine les pertes de logements locatifs dans le domaine privé. Par conséquent, le bilan du nombre d'unités touchées par la construction, la démolition et la transformation à la Pointe entre 2000 et 2010 est négatif.

Puisque le nombre de logements locatifs a diminué, nous pouvons facilement imaginer que les locataires qui habitaient les logements locatifs disparus ont eu du mal à se reloger dans le quartier. D'ailleurs, les statistiques de la liste du projet Saint-Charles⁵ montrent que, parmi les quelque 1250 ménages en attente d'un logement social, environ 30 % habitaient à la Pointe. La majorité de ces derniers souhaitent revenir dans le quartier.

De plus, considérant que le prix des logements locatifs à Montréal croît constamment depuis les dernières années, nous pouvons également penser que les résidents les plus défavorisés parmi ceux qui ont été délogés ont éprouvé beaucoup de difficulté à trouver un logement qui respecte leur moyen financier.

À titre indicatif, le revenu moyen des ménages des membres de la liste du projet Saint-Charles est de 13 000 \$ et celui de l'arrondissement est de 37 884 \$⁶. Considérant que les ménages ne doivent idéalement pas dépenser plus de 30 % de leur revenu pour le logement, le prix maximal de leur loyer devrait respectivement être de 325 \$ par mois et de 947 \$ par mois. Or, selon les données sur les loyers moyens fournies par la SCHL⁷ (632 \$ par mois) et selon la fréquence des ménages à faible revenu du recensement de 2006 (46,7 %⁸), nous pouvons imaginer que très peu de logements à Pointe-Saint-Charles ou dans le Sud-Ouest sont disponibles dans cette branche de revenu.

⁵ Liste de requérants de logement social pour les gens de Pointe-Saint-Charles

⁶ Selon les données du recensement, Statistique Canada, 2006

⁷ Voir annexe pour plus de détails

⁸ Selon les données du recensement, Statistique Canada, 2006



La propriété privée et l'arrivée d'une nouvelle population.

Alors que le nombre de logements locatifs diminue, les constructions de condominiums s'additionnent et la valeur moyenne d'achat des propriétés privées grimpe. À titre indicatif, la valeur moyenne des transactions des copropriétés est passée entre 2000 et 2010 de 135 000 \$ à 280 000 \$⁹.

En regardant la valeur moyenne des transactions de copropriété à la Pointe, nous pouvons imaginer que ces copropriétés sont achetées par des ménages provenant de l'extérieur du quartier puisque la plupart des ménages locataires du quartier ont un revenu qui ne permet pas d'acquérir une propriété dans le quartier.

Évidemment, nous ne sommes pas réticents à la venue d'une nouvelle population dans le quartier. Or, lorsque celle-ci force indirectement le départ de la population existante, il en est autrement. Soulignons que la construction de certaines copropriétés a parfois été précédée par la destruction de logements locatifs. Or, comme il a été démontré précédemment, les gens qui ont vu leur logement détruit ont probablement éprouvé des difficultés à se reloger dans le quartier.

En lien avec la transformation du marché locatif et l'inaccessibilité de la copropriété pour la majorité des résidents du quartier, nous pouvons affirmer qu'**il est essentiel de construire des logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu de la Pointe. Par conséquent, pour contrer les effets négatifs de la gentrification, nous demandons 25 % d'inclusion dans tous les grands projets.**

Les compensations financières pour la réalisation de logements sociaux : inclusion ou exclusion?

Avec les nombreuses constructions des dernières années, les terrains disponibles pour la construction de logements sont de plus en plus rares. De surcroît, les contraintes particulières des sites disponibles rendent la viabilité financière des projets difficile, et ce, plus particulièrement pour les projets de logements communautaires.

Plus précisément, la majorité des terrains dont le coût d'acquisition est raisonnable sont trop petits pour permettre de réaliser un projet de logement social viable financièrement. Pour leur

⁹ Selon les données préliminaires de l'étude sur le logement à Pointe-Saint-Charles réalisée par le RIL et Action-Gardien.



part, les terrains dont la taille permet d'accueillir un nombre suffisant d'unités sont souvent trop chers et contaminés. Le coût d'achat combiné aux frais de décontamination rendent le prix du pied carré constructible très élevé et très loin de ce que les programmes en logement social permettent de viabiliser financièrement.

Finalement, les seuls sites où les projets de logement social peuvent être réalisés de manière viable sont souvent situés dans les secteurs peu valorisés : loin du canal, du métro et des axes de transport en commun, mais près des sources de nuisances comme les voies ferrées, les gares de triage et les autoroutes.

La tendance à la réalisation de projets de logements sociaux dans les secteurs peu valorisés et la construction de condos dans les zones les mieux desservies sur le plan des équipements et des infrastructures (ex. : près du canal) risque de se traduire par une ségrégation sociale peu avantageuse pour la communauté.

Les compensations financières des promoteurs pour la réalisation de logements sociaux n'aident pas à contrer la tendance à la ségrégation sociale notamment parce qu'elles forcent l'inclusion hors site. Parce que la compensation est calculée à partir des normes des programmes existants, elle possède les mêmes contraintes quant à la viabilisation de projets de logement social. Ainsi, alors que l'inclusion sur site permet de garantir une mixité dans les secteurs les plus courus, les compensations financières risquent de contribuer à une plus forte ségrégation sociale en repoussant les logements sociaux dans les zones moins attrayantes et en laissant libre cours aux condominiums dans les secteurs attractifs.

Comme on nous l'a expliqué lors de la première journée du processus de consultation le 30 janvier 2012¹⁰, les contributions financières ne sont pas attachées à de nouvelles unités spécifiques au projet et pourraient servir à compléter les montages financiers d'autres projets ailleurs sur le territoire. Or, selon nous, les compensations financières données par les promoteurs ne doivent pas servir à pallier les manques du programme Accès-Logis ou le manque des compensations financières provenant d'autres projets, car ceci résulterait par un nombre réduit de nouvelles unités de logements sociaux pour les prochaines années.

Selon nous, les compensations financières comportent aussi d'autres risques et inconvénients, notamment le fait qu'il n'y a aucun système en place pour gérer ces fonds, et s'assurer qu'ils restent dans le quartier; et que les montants des compensations ne sont pas normés et sont négociés à la pièce.

¹⁰ Voir : transcription de la séance de 31 janvier 2012, p.83



En somme, en permettant aux promoteurs de se débarrasser de leur responsabilité de réaliser du logement social, les compensations financières vont à l'encontre de l'objectif de mixité sociale et de la stratégie d'inclusion.

Pour toutes ces raisons, nous nous opposons à toute forme de compensations financières pour la réalisation de projet de logement social hors site et exigeons une réelle inclusion, c'est-à-dire une inclusion sur site.

Nos recommandations

Considérant :

- que le Nordelec est un grand projet qui aura un impact majeur sur le quartier;
- que les modifications demandées favorisent majoritairement le promoteur;
- que les compensations pour le quartier ne sont pas proportionnelles au projet;
- qu'il faut compenser les pertes de logements locatifs abordables et lutter contre les effets néfastes de la *gentrification*;
- que les contributions financières pour le logement social vont à l'encontre de la stratégie d'inclusion;

Nous recommandons :

25 % d'inclusion sur site calculé à partir des 290 unités ajoutées

Remerciements

Pour conclure, nous tenons à remercier l'Office de consultation publique de Montréal de nous avoir donné l'occasion d'exprimer nos opinions et attentes par rapport à ce projet qui transformera le visage du nord-est de Pointe-Saint-Charles. Nous espérons également être consultés à nouveau lorsque les modifications nécessaires auront été apportées.

ANNEXES

Taux d'innoculation (%) des appartements d'initiative privée dans le Sud-Ouest et Verdun selon le nombre de chambre												
Zone	Studio			1 chambre			2 chambres			3 chambres et plus		
	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11
S-O et Verdun	1,4	*	*	3	4	2,1	*	2,3	*	*	*	0,2
Île de Mtl	3,3	2,8	3,4	2,8	1,7	2,6	4,3	1,7	2,7	1,8	0,8	2,4

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée dans le Sud-Ouest et Verdun selon le nombre de chambres												
Zone	Studio			1 chambre			2 chambres			3 chambres et plus		
	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11
S-O et Verdun	433	470	504	530	553	597	586	648	651	710	708	747
Île de Mtl	370	712	717	938	968	997	1211	1316	1414	1353	1512	1630

Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée dans le Sud-Ouest et Verdun selon le nombre de chambres												
Zone	Studio			1 chambre			2 chambres			3 chambres et plus		
	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11	oct 09	oct 10	oct 11
S-O et Verdun	*	*	*	3,2	4	2,5	2,7	2,3	*	*	*	0,3
Île de Mtl	4,3	4	4,2	3,7	3,3	3,5	5,1	3,4	3,8	2,1	1,8	3

* Données non disponibles

Sources des données :

Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, automne 2010, SCHL

Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, automne 2011, SCHL