

HIVER 2011

LE ST-HENRI QUE NOUS VOULONS BÂTIR



Un document produit par le POPIR-Comité Logement

TABLE DES MATIÈRES

Page 3 : Le St-Henri que nous voulons bâtir

Page 4 : Le St-Henri que nous aimons

Page 5 : Portrait de quartier

Page 6-7 : C'est pas vraiment comme ça qu'on voyait ça

Page 8-9 : Carte des logements sociaux

Page 10-11 : Carte des terrains vacants

Page 12-13 : Carte des condos

Page 14-15 : Le Sud-Ouest 100% vendu

Page 16-17 : Le nouveau Plateau

Page 18 : La réserve foncière nécessaire

Page 19 : Qui peut acheter les condos ?

Page 20: Nos revendications

LE ST-HENRI QUE NOUS VOULONS BÂTIR

À l'été 2010, des escouades composées de militant-e-s du POPIR- Comité Logement ont sillonné le quartier afin de repérer les terrains vacants. Elles en ont repéré plusieurs dizaines. Depuis, on voit pousser les projets de condos sur plusieurs des terrains repérés, par exemple sur la rue Notre-Dame.

Pourtant, les résident-e-s de St-Henri, qui connaissent bien le quartier et les enjeux de développement, ne manquaient pas d'idées sur la vocation à donner à ces sites vacants: on aimerait y voir des projets de logements sociaux afin de répondre aux besoins des ménages locataires à faible et modeste revenus, des parcs afin de contrer les îlots de chaleur, un aménagement plus sécuritaire du réseau routier...

Malheureusement, les promoteurs privés, les gens d'affaires et les élu-e-s ont une autre vision du développement. Chaque parcelle de terrain est évaluée selon son potentiel « commercial ». En effet, quand on développe, c'est pour faire de l'argent, et, pour l'instant, les développeurs qui manquent grandement d'imagination n'ont qu'une idée en tête: les condos.

La construction de condos ne contribue pas à améliorer la qualité de vie de la population traditionnelle de St-Henri. Le but de ce type de développement est d'attirer des ménages à revenu élevé dans les quartiers centraux de la ville afin de permettre à

la ville (et à l'arrondissement) d'augmenter ses revenus. Dans cette perspective, la ville se gère comme une business dans laquelle on doit vendre son quartier aux promoteurs et aux classes riches.

Selon cette vision, on est en droit de se demander quelle place revient aux résident-e-s du quartier, qui l'habitent parfois depuis de nombreuses générations, qui ont contribué à sa vitalité en y travaillant et en s'impliquant dans les luttes populaires pour améliorer les conditions de vie pour tous et toutes.

Au POPIR-Comité Logement, nous en avons assez de cette vision mercantile du développement et de la privatisation de l'aménagement urbain. Notre quartier n'est pas à vendre et nous devons nous réapproprié son développement!

La construction de condos ne contribue pas à améliorer la qualité de vie de la population traditionnelle de St-Henri. Le but de ce type de développement est d'attirer des ménages à revenu élevé dans les quartiers centraux de la ville afin de permettre à la ville d'augmenter ses revenus.

Le document suivant présente le résultat du travail des escouades militantes, dresse un portrait du développement de St-Henri depuis les dernières années et soulève quelques pistes de réflexion afin de freiner l'embourgeoisement de notre quartier. Ce document est aussi un appel à la mobilisation pour la sauvegarde de notre quartier par des actions concrètes.



PORTRAIT DE QUARTIER

St-Henri compte **14 815 habitants** dont 43,2% vivent avec un faible revenu. Depuis quelques années, le nombre de ménages à faible revenu tend à diminuer. Cette diminution est due à l'**arrivée dans le quartier de résident-e-s plus fortuné-e-s suite au développement rapide de condominiums** le long du Canal de Lachine. En effet, on constate une **forte croissance du nombre de propriétaires-occupants** dans les secteurs longeant le Canal de Lachine entre 1996 et 2006. Ces secteurs montrent aussi la **plus forte progression du revenu moyen** par personne pour la même période (33,0%).

Selon les dernières données de recensement (2006), **5 970 ménages sont locataires dans Saint-Henri (5 725 en 2001, soit 86.2%)**. Dans certains secteurs comme le Village des Tanneries, la proportion de ménages locataires s'élève à 94%. La part de ménages locataires est beaucoup plus élevée à Saint-Henri que dans le reste de la ville (65.6%).

Parmi ces ménages locataires, **36.1% (2 155 ménages) paient plus de 30% de leur revenu pour se loger**, ce qui signifie un taux d'effort trop élevé pour pouvoir répondre adéquatement à l'ensemble de leurs besoins essentiels. Que dire des 1 030 ménages

qui consacrent plus de 50% de leur revenu au loyer, dont 520 ménages qui englobent 80% de leur argent dans le loyer? Ces données confirment les besoins impérieux en logement social (à 25% des revenus) dans le quartier.

Les loyers moyens ont encore augmenté depuis

2005, passant de 518\$ en 2005 à 604\$ en 2010. Cette augmentation est particulièrement flagrante pour les logements de 2 chambres à coucher qui sont passés de 533\$ en 2005 à 648\$ en 2010.

La demande pour le logement social, déjà énorme, est grandissante, et ce malgré le fait que le quartier compte **une proportion importante de logements sociaux qui représente 33,6% des logements loués**.

On compte plus de 1 000 demandeurs de logement HLM dans le Sud-Ouest et l'attente est de plusieurs années. Au POPIR-Comité Logement seulement, dans la dernière année, 172 personnes supplémentaires ont participé à un atelier sur le logement social dans l'espoir d'obtenir rapidement un logement à 25% de leur revenu!

Finalement, le parc de logements locatifs est vieillissant. Toujours selon les dernières données de recensement, **13,7% des logements nécessitaient des réparations majeures** en 2006.

Le mauvais état de plusieurs logements est possiblement en lien avec **le vieillissement du parc de logements**, 46,4% des habitations du quartier ayant été construites avant 1946.



LE ST-HENRI QUE NOUS AIMONS

Le quartier St-Henri n'est pas exactement une «petite jeunesse». Les premières activités remontent à 1685, alors qu'on y trouve une tannerie qui sert de relais sur ce qu'on appelait la route des fourrures. Les coureurs des bois et autres Daniel Boone de l'époque fonderont ce qu'on va appeler, 100 ans plus tard, vers 1780, le village des Tanneries-des-Rolland. La petite bourgade sera baptisée plus tard le St-Henri des tanneries, car c'est toujours le travail du cuir qui occupe la majorité de l'énorme foule de 485 personnes qui constitue sa population jusqu'en 1825. À partir de cette année-là, l'industrialisation exacerbée provoquée par le creusement du Canal Lachine et l'arrivée du chemin de fer fait exploser la population. Le petit village est devenu grand et, en 1875, il devient la Ville St-Henri. En plus ou moins 25 ans, la population quadruple et passe à 24 000 personnes (contre moins de 15 000 aujourd'hui).

Ville St-Henri sera annexée au reste de Montréal en 1905. Pourtant, il reste encore des

aspects «gros village» à l'époque, notamment des trottoirs en bois, des égouts à ciel ouvert, des rues en terre battue et des tramways tirés par des chevaux, qu'on imagine pas mal plus proches de la calèche que du TGV.

Si les habitants de l'époque ne manquaient pas d'ouvrage, on sait par contre qu'ils manquaient de temps et d'argent. St-Henri est un quartier ouvrier, sa population largement francophone est sous-payée et exploitée. Les conditions de travail sont misérables, les heures interminables, la mortalité infantile est aussi élevée que l'espérance de vie est rapetissée. Encore aujourd'hui, on meurt dix ans plus vite à St-Henri qu'en haut de la côte, à Westmount. Les usines qui fument comme des pompiers, les trains qui hurlent jour et nuit, l'entassement dans des logements de fortune, tel est le quotidien des résidant-e-s du quartier que Gabrielle Roy va immortaliser dans « Bonheur d'Occasion ».

Si St-Henri vit à l'époque dans la misère, ça ne l'empêche pas de vivre solidaire. En 1875, la Ville est la première à mettre sur pied une société de secours mutuel, une création du mouvement ouvrier qui vient en aide aux travailleurs au chômage ou aux plus mal pris. Des grèves dures

suite à la page suivante

Près des $\frac{3}{4}$ des 24 000 emplois du quartier seront perdus en près de 20 ans à la faveur des fermetures d'usines et de la mondialisation économique.



QUI PEUT ACHETER LES CONDOS ?

Selon la SCHL, un ménage ne devrait pas payer plus qu'environ 3 fois son revenu brut annuel pour l'achat d'une propriété. En plus, une mise de fonds d'un minimum de 5 % du prix d'achat est nécessaire sauf dans le cas du programme Accès-Condo où la mise de fonds est de 1000\$.

En nous basant sur les prix des logements d'une chambre à coucher dans deux nouveaux développements, il est possible d'évaluer si les locataires de St-Henri peuvent se permettre d'accéder à la propriété.

Pour un logement d'une chambre à coucher dans le projet Lofts Irène, il faut avoir des revenus d'environ 60 000\$ et une mise de fonds d'environ 9000\$. Pour le projet La Tannerie, développé

dans le cadre du programme Accès-Condo, il faut avoir des revenus d'environ 40 000\$.

À St-Henri, 67,3% des ménages locataires gagnent moins de 39 999\$ par année. Il est aussi pertinent de mentionner que 21,9% des résidant-e-s de St-Henri vivent seul-e-s et peuvent donc considérer habiter dans un logement d'une chambre à coucher.

En se basant uniquement sur les revenus, 67,3% des ménages locataires de St-Henri ne peuvent se permettre d'accéder à la propriété. Comment se fait-il alors que plus de 90% des développements immobiliers à St-Henri se font en accès à la propriété?

LE ST-HENRI QUE NOUS AIMONS, SUITE

et longues marquent l'histoire sociale du quartier. On dit que pendant plus d'un siècle, le secteur sera le plus grand centre industriel de tout

le Canada. Le déclin commencé après la Deuxième Guerre s'aggrave dans les années 60, quand Toronto surpasse Montréal comme métropole économique canadienne. Près des $\frac{3}{4}$ des 24 000 emplois du quartier seront perdus en près de 20 ans à la faveur des fermetures d'usines et de la mondialisation économique.



Le passé industriel de St-Henri a laissé un héritage qui définit encore le quartier aujourd'hui. Tout le secteur est fort d'une longue tradition de luttes sociales, d'organisation populaire, d'entraide et de solidarité. C'est ce St-Henri là que nous aimons et c'est avec celui-ci et non contre celui-ci que nous voulons bâtir.

C'EST PAS VRAIMENT COMME ÇA QU'ON VOYAIT ÇA

Ce n'est pas d'hier que les gens du quartier se mobilisent et s'activent pour s'opposer à l'embourgeoisement du Sud-Ouest. Quarante ans de luttes sur l'aménagement urbain et le logement ont porté leurs fruits puisque près de 40% des logements du Sud-Ouest sont aujourd'hui des logements sociaux sans but lucratif. Dans les dernières années, quelques épisodes ont marqué l'histoire des gens du coin pour un développement à leur image. En voici quelques exemples :

Le Quai des Éclusiers

Au début des années 2000, un important promoteur arrive avec l'idée de construire 450 nouveaux condos de luxe dans St-Henri, près du Canal Lachine. Il s'agit d'un gros projet luxueux, avec cinéma et marina privés, des lofts « ultra-tendance » avec des planchers de bois du Brésil et autres fioritures



bourgeoises. Un groupe de jeunes militantes et militants engagé-e-s sur la question du logement (la CLAC-Logement) estime que, au plus fort de la crise du logement, c'en est trop, et commence une bataille de longue haleine. Chaque dimanche, pendant plusieurs semaines, ils et elles organisent une manifestation qui se termine face aux bureaux de vente du promoteur, nommé le Quai des Éclusiers. Souvent

près d'une centaine de personnes marchent pour démontrer leur refus d'un développement qui se fait strictement au profit des plus riches. Le conflit finit par s'envenimer, les promoteurs tentent d'obtenir une injonction pour empêcher la CLAC de manifester à moins de 250 mètres de ses bureaux de vente, une demande finalement retirée devant le tollé qu'elle soulève. Les élus locaux seront interpellés à plus d'une reprise par les protestataires, ceux et celles-ci leur demandant de prendre position contre un développement 100% condos. Malgré cette résistance acharnée, le projet finit par aller de l'avant, les abords du Canal Lachine devenant par le fait même un endroit magnifique, mais réservé à celles et ceux qui peuvent se le permettre.

L'Imperial Tobacco

Comme tant d'autres usines, l'Imperial Tobacco a façonné la personnalité du quartier. Des milliers de gens y ont travaillé et ont fait la fortune du fabricant de tabac pendant des décennies. Pourtant, après avoir fermé ses portes en 2003, la compagnie vendra le bâtiment à un autre promoteur de condos, sans égard pour ceux et celles qui l'ont servi pendant si longtemps. Alliance Prevel, le promoteur en question, accepte d'inclure 15% de logements sociaux sur les centaines de condos qu'il veut développer afin de mieux faire passer la pilule. Le POPIR-Comité Logement et la table de quartier Solidarité St-Henri s'y opposent, demandant plutôt que la Ville acquière l'usine et son terrain pour des projets d'utilité sociale et non seulement pour les plus riches. On y demande des logements sociaux, bien sûr, mais aussi un endroit pour faire, par exemple, une garderie, des locaux

communautaires ou un parc/espace public. À la base, on trouve que ce pourcentage de 15% est ridicule. 3000 condos se sont construits dans les dernières années et il serait temps de passer à autre chose : on inclut une portion risible de logements communautaires pour mieux vendre un style de développement dont les gens ne veulent pas. Presque aussitôt, les médias se déchainent contre le POPIR et ses alliés. On les accuse d'immobilisme, d'être des groupes opposés au progrès ou à la revitalisation du quartier. Le débat est déchirant, même à l'interne : on nous promet environ 70 logements sociaux, mais en contrepartie, il faudra vivre avec 600 condos. Sans compter que ce modèle de développement risque de se généraliser à l'ensemble de la Ville de Montréal. À la toute fin, le promoteur finit par trouver une faille dans les règlements municipaux qui lui permet de faire signer une pétition dans laquelle les gens renoncent à la possibilité de tenir un référendum sur le projet. Désarmés et privés du recours à une consultation démocratique, les membres du POPIR doivent s'avouer vaincus, non sans avoir fait tout en leur possible pour faire triompher une vision moins élitiste de l'aménagement urbain.

L'échangeur Turcot

On le sait, l'échangeur Turcot, cet immense spaghetti de bretelles d'autoroutes, défigure le Sud-Ouest depuis pratiquement 50 ans. Maintenant qu'il s'apprête à tomber en morceaux, on parle d'en refaire un nouveau, quitte à faire passer encore plus d'autos et à démolir encore plus de logements que tous ceux qu'on avait déjà rasés à l'époque. Une grande coalition se met en place, Mobilisation-Turcot, et réussit à convaincre presque tout le monde du bien-fondé de ses demandes. En gros, on veut moins de pollution, moins d'autos, pas d'expropriations et un échangeur avec une vision d'avenir et moderne, pas rétrograde, polluante et archaïque. Devant la tonne de protestations, de mémoires critiques et de manifestations, le ministère des Transports et même la Ville de Montréal sont obligés d'aller refaire leurs devoirs. On doit bien se rendre à l'évidence qu'il est faux de prétendre que, pour refaire l'autoroute, il faut absolument passer sur

la tête et le toit des gens et qu'il faut leur noircir les poumons avec toujours plus de bagnoles et de gaz d'échappement. Cette bataille et ce débat sont encore en plein cœur de l'actualité et des enjeux politiques aujourd'hui.

On le voit par ces quelques exemples: la façon dont on construit et développe un quartier n'a rien d'une fatalité. Le choix de mettre une grappe de condos de luxe pour les richards ou de faire une coopérative d'habitation avec une garderie communautaire est un choix d'abord et avant tout politique. Ce sont des hommes et des femmes qui habitent la ville et qui y construisent les bâtiments qu'ils et elles estiment les plus aptes à répondre à leurs besoins. Alors qu'attendons-nous pour construire un St-Henri à notre image ?



LE NOUVEAU PLATEAU

Un vent de renouveau souffle sur le Sud-Ouest et ce quartier est en train de devenir l'un des plus branchés de la métropole ! Depuis quelques années, il connaît une véritable cure de revitalisation qui est loin d'être terminée et de plus en plus d'artistes s'y établissent. (Tiré du site des entreprises Champan qui développent de nombreux projets de condo dans le Sud-Ouest, notamment sur un des sites repérés sur la rue Notre-Dame.)

Si, pour certains, l'engouement pour le Sud-Ouest est une bonne nouvelle, pour d'autres, l'arrivée massive de ménages aux revenus supérieurs laisse un goût amer. Les résidents et résidentes de longue date de St-Henri ont vu, au fil des années, de nombreux changements dans leur milieu de vie. Les manufactures et usines qui longent le canal Lachine, dans lesquelles ils et elles ont parfois travaillé, sont transformées en condos luxueux, de nouveaux commerces branchés ont pignon sur la rue Notre-Dame, les loyers augmentent et les services sont de plus en plus chers. Et c'est sans parler des caméras et autres mesures de surveillance qui se développent pour assurer la sécurité des nouveaux et nouvelles venu-e-s !

Ce phénomène, on l'appelle « gentrification » ou « embourgeoisement ». Ces termes ont été utilisés pour la première fois au début des années 1960 afin de décrire les mouvements des classes moyennes vers des quartiers populaires à Londres. À Montréal, on peut remonter à la moitié des années 1970 pour constater les premiers effets du phénomène de gentrification, en particulier dans les quartiers Plateau-Mont-Royal et Centre-Sud.



On ne peut plus nier qu'à St-Henri, le processus de gentrification est bel et bien entamé. En fait, le quartier est déjà dans une phase avancée d'embourgeoisement. Certains indices ne trompent pas: en 2010, le Sud-Ouest est, après le Plateau-Mont-Royal, l'arrondissement qui a connu la plus forte hausse de sa valeur foncière (32,2% contre 35,6% pour le Plateau). Au cours de la dernière décennie, on a constaté une augmentation marquée du nombre de propriétaires-occupants accompagnée d'une hausse des revenus moyens, principalement dans les secteurs longeant le canal de Lachine. Ces statistiques pourraient laisser croire que le niveau de vie des citoyen-ne-s de St-Henri s'est amélioré. Cependant, il existe encore une forte proportion de ménages locataires pauvres. En effet, 47,9% des ménages locataires vivent sous le seuil de faible revenu alors que 17,3% des ménages propriétaires sont dans la même situation. Dans certains secteurs, notamment près du centre Gadbois, les revenus moyens ont même subi une baisse.

Un autre indice est l'augmentation des loyers et de la valeur des propriétés. À St-Henri, le coût des loyers a augmenté plus rapidement qu'à Montréal avec une hausse de 29,6% comparativement à 21,9% entre 1996 et 2006. Les propriétés ont vu leur valeur exploser avec une hausse de 177,5% pour la même période, passant de 96 427\$ à 267 553\$ en moyenne, signe de la forte spéculation dont le quartier fait l'objet. De nombreux nouveaux développements ont aussi vu le jour au cours des dernières années. D'ailleurs, on trouve à St-Henri une plus grande proportion de condos (14,9%) que dans le Sud-Ouest (12,1%) et que dans l'ensemble de Montréal (10,4%).



GENTRIFICA-QUOI ?

EN GROS, LA GENTRIFICATION, ÇA VEUT DIRE QU'IL Y A MAINTENANT DU MONDE AVEC PAS MAL D'ARGENT QUI VIENT S'INSTALLER DANS LES QUARTIERS PAUVRES. LES USINES ET LES BÂTIMENTS VACANTS SONT TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS LUXUEUX ET ON CONSTRUIT DES BEAUX LOGEMENTS NEUFS SUR LES SITES VACANTS...LE PROBLÈME, C'EST QUE LE MONDE QUI HABITE DÉJÀ LE QUARTIER N'A PAS LES MOYENS D'Y HABITER. MÊME CHOSE POUR LES NOUVEAUX RESTAURANTS, NOUVELLES BOUTIQUES...C'EST BEN BEAU, MAIS C'EST TROP CHER!

Les experts de la question de la gentrification identifient deux conséquences sociales liées au phénomène: le départ des ménages pauvres, la population traditionnelle des anciens quartiers de la population résidente pauvre. Pour l'instant, nous ne pouvons affirmer avec certitude que les ménages pauvres de St-Henri ont dû quitter le quartier. Toutefois, dans son rapport sur l'état de la situation publié en 2002, le RÉSÔ indiquait qu'il y avait une grande mobilité des locataires de St-Henri et que les résident-e-s de Côte-St-Paul et Ville Émard s'inquiétaient d'un possible « débordement de la pauvreté dans leur quartier ». Dans le quartier Petite-Bourgogne, un autre quartier gentrifié du Sud-Ouest, la grande proportion de logements sociaux a assuré le maintien dans les lieux de nombreux ménages pauvres. On peut donc y observer une logique de ségrégation urbaine.

Toujours selon les experts, un quartier gentrifié peut prendre différentes formes. Dans le cas de St-Henri et du Sud-Ouest, on parle de l'embourgeoisement d'un quartier ouvrier. La gentrification passe aussi par les opérations de recyclage d'anciens bâtiments industriels. En ce sens, le cas des abords du Canal Lachine est évé-

niés, et les tensions vécues entre les nouveaux arrivants plus fortunés et l'ancienne po-

LE SUD-OUEST 100% VENDU

Il y a un engouement pour le Sud-Ouest, constate le maire de l'arrondissement, Benoît Dorais. «Sitôt annoncés, les projets se vendent rapidement», dit-il. (La Presse, 5 octobre 2010)

Sans affirmer que les administrations publiques sont les promoteurs et uniques responsables de la gentrification, il ne faut pas nier le rôle important qu'elles occupent dans l'amplification du phénomène. Après la Deuxième Guerre mondiale, la population a déserté les quartiers centraux à la faveur des banlieues. Cette désertion a entraîné des pertes fiscales importantes pour les villes, et ce durant de nombreuses années. Pour récupérer ces pertes, il faut repeupler la ville. La ville de Montréal met beaucoup d'énergie à convaincre les familles de venir s'installer dans la métropole, notamment à travers certains incitatifs fiscaux qui encouragent l'accession à la propriété.

Afin de justifier l'arrivée massive de ménages issus des couches sociales supérieures dans les quartiers pauvres, les administrations publiques nous vantent les vertus de la **mixité sociale**. Selon les défenseurs du principe, la mixité sociale permet une heureuse cohabitation des différentes classes sociales dans laquelle le rapprochement spatial permet un rapprochement social. Toujours selon eux, chaque classe a à gagner dans cette cohabitation, mais surtout la classe populaire qui bénéficiera de la bonne influence d'une classe supérieure au comportement irréprochable. Au contact d'une population aisée, professionnelle, propriétaire, consommatrice, éduquée, les résident-e-s du quartier trouveront une motivation nouvelle pour se sortir de la pauvreté. Ainsi, on considère qu'il existe une culture de la pauvreté qu'il faut briser en présentant des « role model » aux pauvres. Dans les faits, ce mélange social est rarement heureux puisque le mode de vie et les aspirations des nouveaux venus ont souvent

peu en commun avec les résident-e-s d'origine.

La mixité sociale devient la seule stratégie de lutte à la pauvreté mise de l'avant par la ville. L'arrondissement du Sud-Ouest ne fait pas exception. Or, cette stratégie ne s'attaque pas aux causes de la pauvreté, mais permet plutôt de diluer les poches de pauvreté afin d'affaiblir les solidarités qui reposent sur la similitude des conditions économiques et d'endiguer les effets sociaux et politiques de la pauvreté.

À Montréal, la mixité sociale est mise en oeuvre grâce à la stratégie d'inclusion des logements abordables dans les grands projets. Dans son allocution devant la Chambre de commerce du Sud-Ouest de Montréal, le maire Dorais se félicite que l'arrondissement soit pionnier en la matière. Le maire énumère un à un les grands projets : *Imperial*, *Griffintown*, *les Bassins du Nouveau Havre*, ou encore le projet *Les Tanneries* dont les unités de condo « abordables » se sont envolées en un week-end. Si ces projets vont permettre la construction de logements sociaux (60 pour *Imperial*, 206 pour *Griffintown* et 400 pour les *Bassins du Nouveau Havre*), ils vont aussi contribuer à changer le tissu social du Sud-Ouest. Le maire ne le cache pas. Il affirme que la clientèle qui achète des logements dans ces projets est composée de « trendsetters » des « faiseurs de tendances » qu'on peut identifier dans la littérature sur la gentrification aux populations pionnières, soit les premiers à venir s'installer dans les quartiers ouvriers. Nulle part le maire ne laisse entendre que ces projets sont bénéfiques pour la population traditionnelle des quartiers et que c'est cette dernière qui achète les condos, comme la rhétorique des défenseurs de la mixité sociale essaie souvent de nous le faire croire. Au final, la mixité sociale est donc une stratégie afin de requalifier les quartiers populaires pour rentabiliser la valeur foncière et l'espace urbain et ainsi élargir l'assiette fiscale de la ville. Une stratégie qui plait donc autant aux promoteurs privés qu'aux administrations municipales.



Le Sud-Ouest a aussi fait l'objet de nombreuses opérations de revitalisation financées par les administrations publiques. La plus importante est certainement la mise en valeur des berges du Canal Lachine financée par le secteur public (fédéral et municipal) au coût de 100 millions de dollars. Ces investissements ne sont pas étrangers à la gentrification. Ils contribuent à l'accroissement de la valeur foncière et stimulent les investissements des marchés privés. L'aménagement du parc, des pistes cyclables, la réouverture du canal à la navigation de plaisance et la modification du zonage ont favorisé, voire encouragé, le développement de projets immobiliers luxueux le long du Canal Lachine. Dans les prochaines années, d'autres grands projets auront probablement le même effet : le réaménagement de l'autoroute Bonaventure (pilote par la Société du Havre, un organisme à but non-lucratif (!) financé par les trois paliers gouvernementaux), le Centre Universitaire de Santé McGill (CUSM), et l'hypothétique quartier du Canal, pour n'en nommer que quelques-uns.

Les programmes publics favorisent le processus de gentrification en assouplissant la réglementation en urbanisme (changements de zonage, par exemple). Quiconque a déjà participé à une assemblée publique a pu se rendre compte du peu de pouvoir qu'ont les citoyen-ne-s. En effet, les rouages de la démocratie municipale sont complexes et laissent peu de place à une réelle contestation. Dans les faits, on demande aux résident-e-s de se positionner sur des détails plutôt que sur les véritables enjeux d'aménagement et de développement. On peut être d'accord avec le changement de zonage, mais ne pas vouloir d'un projet de condos de 100 unités. Pour vraiment parler de démocratie, il faudrait permettre aux résident-e-s d'un quartier de se positionner sur la nature même des projets, il faudrait être transparent et rendre l'information accessible. Plutôt que de tenir une assemblée publique sur le changement de zonage, pourquoi ne pas tenir une assemblée publique sur la vocation à donner à un ancien bâtiment industriel? Les assemblées publiques seraient certainement plus populaires.



La gentrification devient donc un projet politique porté par les administrations publiques. Dans cette perspective, les anciens quartiers industriels sont perçus comme des milieux de vie moribonds auxquels on doit insuffler un nouveau souffle par l'intermédiaire des bons soins d'investisseurs privés. Les élu-e-s sont les promoteurs du quartier et s'activent à le rendre alléchant aux yeux des investisseurs. Mais les quartiers populaires sont loin d'être morts! Ils sont habités par une population qui s'active quotidiennement pour améliorer la qualité de vie de tous. Cette population n'a certainement pas besoin d'être «sauvée» par les promoteurs privés. Qu'on lui donne les outils nécessaires et on verra bien de quoi St-Henri est fait.



LA RÉSERVE FONCIÈRE NÉCESSAIRE

Alors que les condos poussent comme des champignons dans St-Henri et que les promoteurs privés semblent régner en maître sur notre quartier, peut-on se doter d'outils qui faciliteraient le développement de projets de logements sociaux ?

Dans un premier temps, pour développer du logement social, **ça prend un programme**. AccèsLogis est le programme québécois qui finance le logement social (exclusivement sous la forme de coopératives et d'OBNL). Dans le budget du 17 mars 2011, le gouvernement du Québec n'a même pas rempli ses engagements et a coupé dans le budget octroyé au logement social ce qui porte à 2000 le nombre d'unités au lieu des 3000 promises. Pire encore, le gouvernement entend trouver de nouvelles sources de financement pour le logement social et en confie l'élaboration à la chaire de recherche CIRANO, alors que celle-ci s'est déjà prononcée contre le logement social. De là à dire que le gouvernement entend confier le financement du logement social au secteur privé et se retirer complètement, il n'y a qu'un pas à franchir.

Ensuite, **ça prend des terrains** pour ces projets. Le repérage fait par les escouades démontre que plusieurs dizaines de terrains sont disponibles. Finalement, **ça prend une volonté politique** pour que le logement social se développe à la place des condos.

Face au constat dressé précédemment, il faut que la volonté politique permette de réserver ces terrains que nous avons ciblés afin qu'ils soient développés sous forme de projets d'intérêt collectif. La mise en place, par la Ville de Montréal et ses arrondissements,

d'une **politique d'acquisition et de réservations de sites vacants** s'impose donc. Pourquoi ?

Pour sortir les sites du marché privé

Le programme AccèsLogis rend disponibles des unités mais elles sont parfois difficiles à construire. En effet, les projets de logement social sont en compétition avec ceux des promoteurs privés. Il faut donc être capable de les acheter vite et à des prix raisonnables, ce que ne permet pas facilement la situation actuelle. En laissant tous les terrains sur le marché privé, on favorise la spéculation et donc la montée des prix. Or, le programme AccèsLogis a des normes et si les terrains sont très chers, il devient difficile de réaliser un projet. De plus, en laissant les terrains sur le marché privé, on favorise les développeurs qui ont tout de suite l'argent disponible. Or, le programme AccèsLogis comporte des délais et il faut plusieurs mois avant d'avoir l'autorisation d'acheter. Ces contraintes pourraient être contournées si une réserve de sites vacants existait.

Pour contrôler l'urbanisation de notre quartier (vs la privatisation du développement)

La mise en réserve de sites permettrait de planifier le développement du quartier en fonction d'objectifs collectifs et non en fonction d'opportunités d'affaires. Ce qui se passe chez nos voisins de la Petite-Bourgogne, où toute la reconfiguration du quartier est planifiée par les capitaux qui y sont investis (on pense notamment à tout le secteur de Griffintown), nous incite à être proactif et à planifier notre revitalisation, notre urbanisation. Si nous ne réservons pas les terrains dont nous avons besoin pour nos développements futurs, ce sont les promoteurs qui vont s'en emparer (comme c'est déjà le cas) et les projets qui verront le jour ne répondront pas aux besoins des résidents et résidentes actuel-le-s de St-Henri.



NOS REVENDICATIONS

Selon les études sur la gentrification, le **phénomène est irréversible**. St-Henri est déjà dans une phase avancée du processus. Dans ce contexte, que devons-nous faire ?

Au POPIR-Comité Logement, nous sommes d'avis qu'il faut freiner, voire stopper, le processus d'embourgeoisement. Nous croyons qu'il faut s'opposer à la gentrification et que nous ne sommes pas par le fait même des « nonistes » partisans du « pas dans ma cour ». Car le contraire de la gentrification n'est pas l'appauvrissement, l'abandon et le repli sur soi. Au contraire, nous voulons l'amélioration de la qualité de vie des résidents-e-s pauvres de St-Henri et cela passe par la socialisation du marché du logement, l'appropriation collective du développement et l'amélioration des infrastructures du Sud-Ouest.

NOUS REVENDIQUONS :

- ♣ **La mise en place d'une réserve de terrains et l'acquisition de terrains pour des fins de développement de logements sociaux et d'espaces collectifs.**
- ♣ **La mise en place des outils nécessaires afin de récupérer tout bâtiment abandonné ou barricadé depuis plus de deux ans ainsi que tout bâtiment pour lequel un propriétaire refuse de se conformer aux exigences imposées par le Service municipal en vertu du Code du logement, dans le but de céder ces bâtiments à un organisme à but non-lucratif dont la mission serait le développement de logements sociaux.**
- ♣ **Un moratoire sur la construction de condos et le renforcement du moratoire sur la conversion de logements locatifs en copropriétés.**
- ♣ **Le financement de 50 000 nouveaux logements sociaux afin de répondre plus adéquatement aux besoins des ménages à faible revenu.**

Pour ce faire, les administrations publiques doivent déjà admettre que la gentrification ne permet pas une meilleure redistribution de la richesse et n'est pas une stratégie de lutte à la pauvreté. Le logement est un droit et pas seulement pour les riches!

À propos du POPIR - Comité Logement

Le POPIR-Comité Logement est un organisme présent dans les quartiers St-Henri, Côte-St-Paul, Ville-Émard et Petite-Bourgogne depuis 1969. Son mandat principal est la défense des droits des locataires et la promotion du logement social. Il travaille à développer des projets de coopératives d'habitation ou de logements sociaux en plus d'intervenir sur les enjeux de pauvreté et d'aménagement urbain.

lepopir.blogspot.com popir@gmail.com 514-935-4649



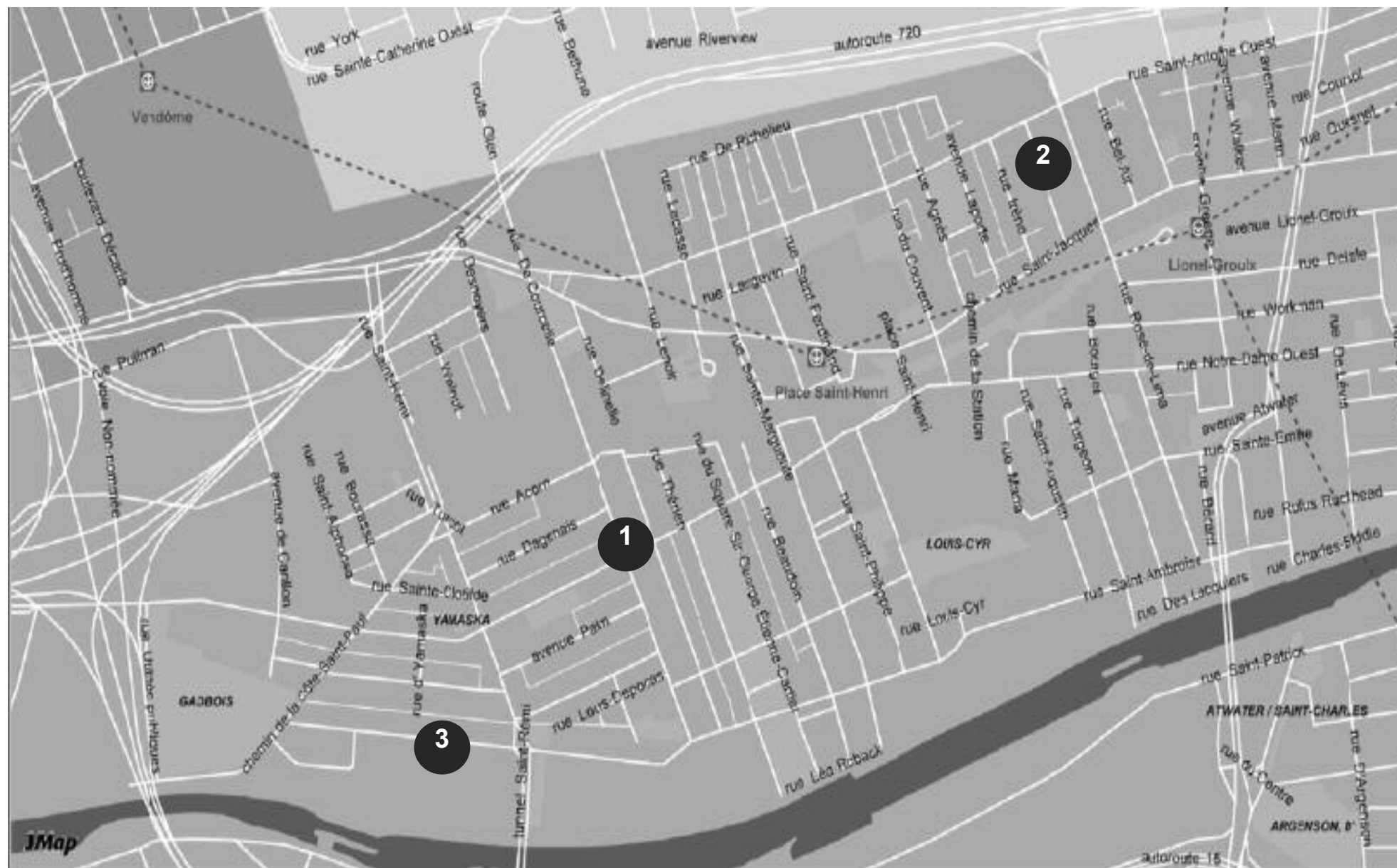
DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX À ST-HENRI DEPUIS 2005

Pendant qu'il se construisait plus de 2000 unités de condos, le quartier a été moins choyé dans le développement de logements sociaux.

En effet, il n'y a eu, depuis 2005, que 3 développements de logements sociaux (coop et obnl) pour un total de 147 unités.

Pourtant, les besoins sont criants dans le quartier puisque de nombreux ménages locataires vivent sous le seuil de faible revenu et consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer.

Du total des unités prévues dans les années à venir par l'intermédiaire de la politique d'inclusion, aucune ne sera développée à St-Henri.

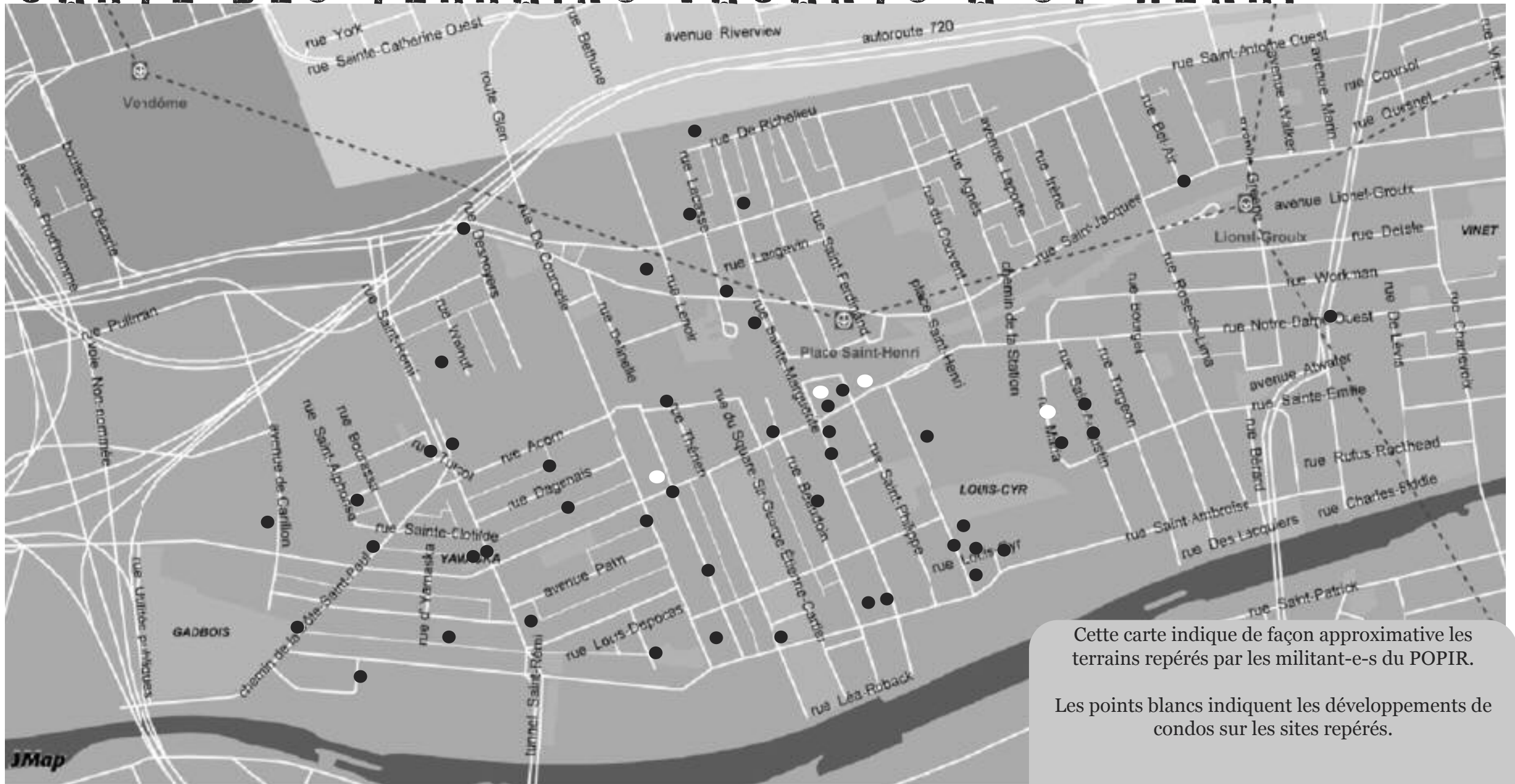


1. Coopérative d'habitation Les Toiles de St-Henri
32 logements sociaux

2. Coopérative d'habitation Manoir Bourget
60 logements sociaux

3. OBNL Citadelle de St-Ambroise
55 logements sociaux

CARTE DES TERRAINS VACANTS À ST-HENRI

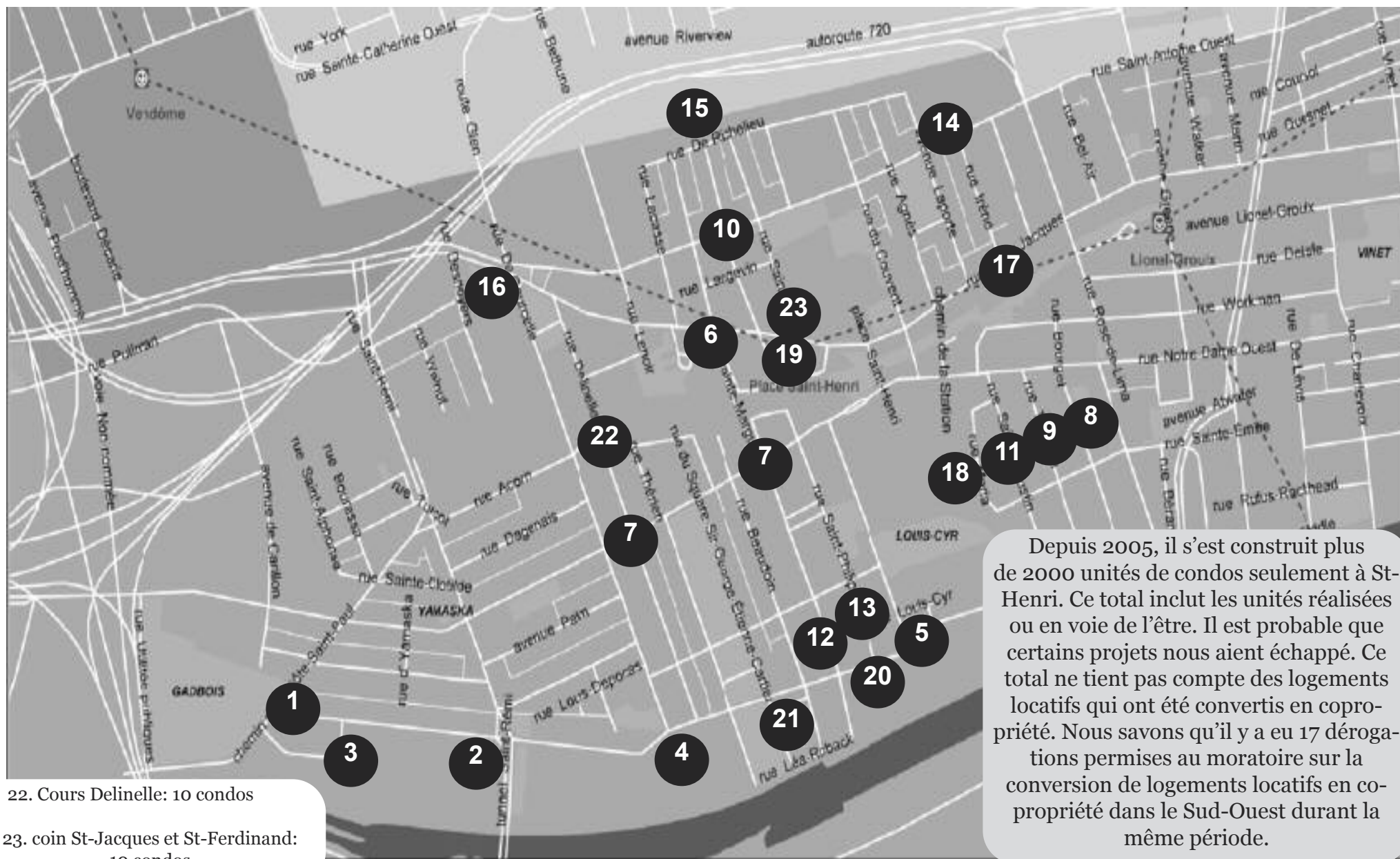


Cette carte indique de façon approximative les terrains repérés par les militant-e-s du POPIR.

Les points blancs indiquent les développements de condos sur les sites repérés.

DÉVELOPPEMENT DE CONDOS À ST-HENRI DEPUIS 2005

1. Héritage du Canal: 328 condos
2. Zones C: 72 condos
3. Le St-Ambroise: 130 condos
4. MondeV: à venir
5. Le St-Ferdinand: 52 condos
6. Le SO Ste-Marguerite: 12 condos
7. Le SO Notre-Dame: 20 condos
8. Le SO Bourget: 12 condos
9. Le SO Turgeon: 6 condos
10. Craig's Loft: ?
11. Sash: 15 condos
12. Le Ste-Marguerite: 20 condos
13. Le St-Philippe (Vista): 18 condos
14. Lofts Imperial: 600 condos (nouvelle phase: 54 condos)
15. Le Jardin Richelieu: 32 condos
16. Les Tanneries: 143 condos
17. Lofts Irène: 71 condos
18. District Atwater: 60 condos
19. Le St-Philippe (Mondev): 20 condos
20. Quai des Éclusiers: 350 condos
21. Domaine Georges-Étienne Cartier: 77 condos



22. Cours Delinelle: 10 condos

23. coin St-Jacques et St-Ferdinand: 10 condos

Depuis 2005, il s'est construit plus de 2000 unités de condos seulement à St-Henri. Ce total inclut les unités réalisées ou en voie de l'être. Il est probable que certains projets nous aient échappé. Ce total ne tient pas compte des logements locatifs qui ont été convertis en copropriété. Nous savons qu'il y a eu 17 dérogations permises au moratoire sur la conversion de logements locatifs en copropriété dans le Sud-Ouest durant la même période.