

Reconstruction du complexe Turcot : Pour une démarche novatrice et inclusive

Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
16 juin 2009

Mémoire présenté dans le cadre des audiences publiques sur le projet de reconstruction
du complexe Turcot à Montréal



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



Introduction _____ - 3 -

1. Présentation du Regroupement Information Logement _____ - 4 -

2. Un marché locatif en situation de pénurie _____ - 4 -

3. Des mesures compensatoires inadéquates et inadaptées à la réalité__ - 6 -

4. Une réelle consultation : une démarche novatrice et inclusive _____ - 7 -

Conclusion _____ - 8 -

Introduction

Au cours des dernières années, de nombreux projets d'aménagements (Havre de Montréal, Griffintown, les sites de l'ancien Tri-Postal, Nordelec, les terrains du Canadien National (CN), ...) ont vu le jour dans l'arrondissement Sud-Ouest. De près ou de loin, le Regroupement information logement (RIL) s'est intéressé à ces projets qui ont des impacts sur le paysage socio-économique et urbain des différents quartiers du secteur, notamment Pointe Saint-Charles et Saint-Henri.

Le projet de réfection du complexe Turcot est un projet d'envergure qui aura un impact sur l'ensemble de la population montréalaise, mais principalement sur les résidents et résidentes de l'arrondissement Sud-Ouest et plus particulièrement encore sur les personnes qui résident dans le quartier Saint-Henri. Le RIL œuvre depuis 30 ans dans un des quartiers voisins de Saint-Henri, c'est-à-dire le quartier Pointe Saint-Charles. C'est donc en solidarité avec la population de ce quartier et parce que nous partageons leurs inquiétudes que nous présentons ce mémoire aux audiences publiques du BAPE.

En plus des conséquences environnementales et urbanistiques¹, nous nous inquiétons surtout de l'expropriation de 160 ménages et de l'impact d'une telle mesure sur la qualité de vie des personnes touchées et sur la situation du logement dans l'arrondissement Sud-Ouest.

Le présent mémoire répond à différents objectifs : souligner l'impact des expropriations sur un marché locatif saturé, démontrer que les mesures compensatoires ne sont ni suffisantes ni adaptées à la situation du logement et proposer une nouvelle méthode de consultation.

¹ http://www.mobilisation-turcot.info/declaration_de_principe.html

1. Présentation du Regroupement Information Logement

Le RIL est un organisme sans but lucratif, dont la mission, depuis 30 ans, est de susciter la prise en charge, par les citoyens du quartier Pointe Saint-Charles, de leurs conditions de vie et de logement. Au fil des ans, le RIL a développé une expertise spécifique en aménagement urbain, en faisant le développement et la promotion du logement communautaire. Ainsi, le RIL a participé à la réalisation de 85 % des logements sociaux autogérés du quartier.

Aujourd'hui, le RIL préconise trois champs d'activités. Un premier volet, le volet comité logement, vient en aide aux locataires souhaitant faire valoir leurs droits. Le volet Projet St-Charles regroupent les requérants de logements communautaires de Pointe-Saint-Charles pour en faire avec eux la promotion, tout en oeuvrant activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier afin de favoriser le maintien dans les lieux de la population traditionnelle du quartier. Finalement, la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM), l'autre volet 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 800 unités de logements coopératifs et sans but lucratif.

2. Un marché locatif en situation de pénurie

Un des plans actuellement mis de l'avant par le Ministère des transports du Québec pour la reconstruction de l'échangeur Turcot nécessite l'expropriation de 160 ménages dans le secteur du Village des tanneries. Les ménages expropriés se verraient ainsi forcés de chercher un logement dans un marché locatif qui est toujours en situation de pénurie. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), un marché locatif est équilibré lorsque le taux d'inoccupation est de 3%.

Selon les informations que nous avons en notre possession², la typologie des logements ciblés par l'expropriation comportent de nombreux grands logements familiaux (2 chambres à coucher et plus) et des logements de type loft. Le taux d'inoccupation pour les logements de type familiaux dans la ville de Montréal est de 2,2 % et dans l'arrondissement Sud-Ouest il n'est que de 0,1 %³. Il sera donc difficile pour les ménages expulsés de trouver un logement dans un marché locatif en pénurie.

Les loyers des logements ciblés par l'expropriation sont aussi beaucoup moins élevés que les prix du marché. Bien que les loyers dans l'arrondissement Sud-Ouest demeurent plus faibles que dans la ville de Montréal, ces derniers ont connu l'augmentation la plus forte depuis 2001. En effet, entre les deux derniers recensements, la hausse des loyers médians des ménages locataires a été de 14,5 %. La SCHL indique même que depuis le dernier recensement, les loyers médians du Sud-Ouest ont connu une nouvelle hausse de 14,9 %, soit une hausse deux fois plus rapide que pour l'ensemble de la ville⁴. De plus, le taux de vacances pour des logements abordables, entre 550\$ et 699\$ par mois pour des logements de types familiaux, est de 1,4 % à Montréal⁵. Nous nous inquiétons donc, que les ménages expropriés ne trouvent pas de logements aux mêmes prix que ceux qu'ils occupent actuellement, et voient ainsi leur taux d'effort augmenter.

Ces éléments nous permettent d'émettre deux constats :

- ✓ Les ménages ciblés par les expropriations risquent de voir leur taux d'effort augmenter;
- ✓ Les ménages ciblés par les expropriations ont peu de chance de trouver des logements ayant la même typologie et dans le même secteur.

² POPIR-Comité logement, Reconstruction de Turcot, Non aux expropriations, juin 2009

³ http://www.mobilisation-turcot.info/fichiers/Resume_Impact_logement_locatif.pdf

⁴ Après une courte embellie, le sort des locataires du Sud-Ouest de Montréal risque de s'assombrir, communiqué de presse conjoint, FRAPRU, POPIR-Comité logement et RIL, 10 mars 2009

⁵ http://www.mobilisation-turcot.info/fichiers/Resume_Impact_logement_locatif.pdf

3. Des mesures compensatoires inadéquates et inadaptées à la réalité

Le Ministère des transports du Québec (MTQ) a présenté, en première partie des audiences publiques tenues par le BAPE, les mesures compensatoires qui seraient proposées aux ménages touchés par les expropriations.

Une de ces mesures est la construction de logements dans le cadre du programme québécois Accès-Logis afin de maintenir le nombre de logement dans le quartier. Bien que cette mesure soit souhaitable, de nombreux facteurs nous font douter de son efficacité.

En effet, le programme Accès-Logis est régi par des normes strictes en ce qui concerne entre autres la densité d'occupation et les critères d'admissibilité au programme. À ce sujet, dans une réponse qu'il a adressée au *comité des résidents du Loft 780 St-Rémi*, le MTQ a affirmé qu'il ne pouvait s'engager à recréer des conditions locatives similaires à la situation actuelle⁶. Il est aussi important de rappeler que seule la moitié des unités de ces logements est subventionnée. Cette mesure ne permet donc pas de s'assurer que le taux d'effort de l'ensemble des ménages expropriés n'augmentera pas.

De plus, aucun nouveau budget n'a été dégagé afin de construire de nouvelles unités dans le cadre du programme Accès-Logis pour la relocalisation des ménages qui seraient expropriés⁷. C'est-à-dire que 160 des 3000 nouvelles unités Accès-Logis prévues dans le budget provincial seraient réservées pour la relocalisation des ménages expropriés par le MTQ pour la reconstruction du complexe Turcot. Les besoins en logements sociaux sont énormes et particulièrement dans l'arrondissement Sud-Ouest, l'un des secteurs les plus pauvres de la ville de Montréal⁸. En tant qu'organisme oeuvrant au développement de logements communautaires, nous croyons que les budgets consacrés au développement de logements sociaux sont déjà insuffisants. Ainsi, si les mesures d'expropriation s'avéraient incontournables, nous croyons qu'un budget supplémentaire devrait être dégagé afin de ne pas pénaliser les projets de

⁶ Projet de reconstruction du complexe Turcot; réponses aux questions des participants soumises à la commission du BAPE suite à la première partie de l'audience publique (DQ2), juin 2009,

http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/Complexe_Turcot/documents/DQ2.1.pdf

⁷ http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/Complexe_Turcot/documents/DT2.pdf

⁸ Portrait social de l'arrondissement du Sud-Ouest, mars 2006

logements communautaires actuellement en cours de réalisation, et en attente du financement des unités prévues.

Nous tenons aussi à souligner que depuis quelques années, aucun développement immobilier locatif n'a été mis en chantier. Les promoteurs privés se sont concentrés sur le développement de condo et seules les initiatives communautaires et publiques ont permis la construction d'immeubles locatifs. Il est donc aberrant qu'un projet porté par le secteur public contribue à la dégradation du parc immobilier locatif.

Une autre mesure, celle-ci prescrite par la loi, prévoit que des ménages expropriés peuvent obtenir une compensation financière représentant trois (3) mois de loyer et couvrant les frais occasionnés par un déménagement. Puisque le taux d'effort des ménages expropriés a de fortes chances d'augmenter, nous croyons que cette mesure est insuffisante.

Finalement, l'aide au relogement soutenue par l'Office municipale de Montréal (OMHM), ne peut être offerte qu'à une partie des ménages qui sont admissibles au programme HLM et rien ne garantit que la relocalisation pourra se faire dans le quartier. De plus, il y a déjà 24 000 ménages qui attendent d'obtenir un logement avec l'OMHM et il n'y a pas suffisamment de logements pour répondre aux besoins.

Nos inquiétudes amènent donc les constats suivants :

- ✓ Les besoins pour le développement de logements sociaux dans le Sud-Ouest sont élevés et les budgets qui y sont octroyés ne sont pas suffisants;
- ✓ Les ménages expropriés viennent s'ajouter à une liste de personnes requérantes déjà longue, et il n'y a pas suffisamment de logement pour répondre aux besoins;

4. Une réelle consultation : une démarche novatrice et inclusive

De nombreux promoteurs se sont intéressés au potentiel de développement du Sud-Ouest au cours des dernières années. En effet, le secteur est l'un des derniers à Montréal à offrir un potentiel de développement sur de grands espaces. Proposant parfois des projets controversés

qui n'obtiennent pas toujours l'appui populaire, les promoteurs privés ont tout de même tenté dans certains cas de consulter les citoyennes et citoyens touché-es par leurs projets, comme en témoigne l'expérience du RIL concernant le développement des terrains du CN.

En effet, dans ce dossier, le promoteur, en collaboration avec les instances municipales, a procédé à une consultation en *amont*, orchestrée par l'Office de consultations publiques de Montréal. Plutôt que de présenter aux acteurs concernés un projet déjà ficelé, chacun a été appelé à participer à la définition de principes directeurs d'aménagement avant le dépôt officiel du projet par le promoteur.

Bien que le projet de restructuration de l'échangeur Turcot n'est pas du même ordre que les grands projets de développements immobiliers, nous croyons qu'il est du devoir du MTQ de reprendre le travail de consultation afin d'impliquer tous les acteurs concernés par la restructuration de l'échangeur dans l'élaboration d'un nouveau plan qui prendrait mieux en compte le contexte social, économique et environnemental dans lequel il se situe. Dans ce dossier, les acteurs mobilisés ne se sont pas opposés au projet de restructuration de l'échangeur Turcot, mais ils ont clairement demandé que ce soit l'occasion de développer un projet novateur et respectueux du milieu.

Conclusion

En tant qu'organisme oeuvrant au développement de logements sociaux dans le Sud-Ouest et plus particulièrement dans le quartier Pointe Saint-Charles et qui se préoccupe du maintien dans les lieux de la population traditionnelle du quartier, le RIL s'oppose aux expropriations proposées dans le cadre du projet de réfection de l'échangeur Turcot. Nous considérons d'ailleurs que la nécessité de procéder à des expropriations n'a pas été clairement démontrée puisqu'un seul des cinq (5) scénarios proposés par le MTQ implique une telle mesure⁹. Il a aussi été expliqué lors

⁹ « Reconstruction de l'échangeur Turcot-Montréal n'est pas convaincu du bien-fondé des expropriations », La Presse, jeudi 28 mai 2009, page A19

de la première partie de l'audience publique que ces expropriations ne servaient qu'à faciliter la circulation durant les travaux lors des premières phases.¹⁰

Sur fond de crise économique, nous croyons que ces expropriations seraient désastreuses tant pour les ménages touchés que pour l'arrondissement du Sud-Ouest. De plus en plus de ménages risquent de voir leur taux d'effort augmenter au cours des prochaines années, et conséquemment, la demande pour des logements sociaux risque elle aussi d'augmenter. Nous croyons qu'un projet porté par une instance publique devrait se faire en portant une attention particulière aux impacts sur l'environnement, la santé publique, et le contexte social et ainsi assurer une meilleure qualité de vie pour les citoyennes et les citoyens. Par le passé, la population a souvent subi le développement de son milieu. Nous croyons qu'il est temps d'adopter une démarche novatrice et inclusive afin que le développement se fasse dans le respect de la population concernée.

Nous désirons donc faire les recommandations suivantes:

- Qu'aucune expropriation ne soit exécutée afin de permettre la restructuration de l'échangeur Turcot;
- Qu'un moratoire soit prononcé sur le projet de reconstruction du complexe Turcot;
- Que le Ministère des transports du Québec entame un nouveau processus de consultation en amont, afin d'impliquer l'ensemble des acteurs concernés par la restructuration du complexe Turcot dans l'élaboration d'un nouveau projet.

¹⁰ Bureau d'audiences publiques en environnement, Audience publique sur le projet de reconstruction du complexe Turcot à Montréal, première partie, volume deux, 12 mai 2009, pages 19-20