

LA MUTATION D'UN QUARTIER : LA CITÉ DE L'ACADIE

Recherche réalisée dans le cadre du :

Partenariat de recherche sur les quartiers en transition

Partenariat de recherche subventionné par le CRSH

ANNICK GERMAIN, avec la collaboration de Xavier Leloup, Damaris Rose, Christine Préfontaine-Meunier et Charlotte Lippé-Maheu¹

Institut national de la recherche scientifique, Centre Urbanisation Culture Société

Partenaire communautaire : Centraide du Grand Montréal

6 septembre 2017



Cette recherche est financée par le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada par l'entremise du Partenariat de recherche sur les quartiers en transition (www.NeighbourhoodChange.ca). Les points de vue exprimés dans cette publication sont l'entière responsabilité des auteurs et ne reflètent pas nécessairement ceux du partenaire de recherche ou de l'organisme subventionnaire.



Conseil de recherches en
sciences humaines du Canada

Social Sciences and Humanities
Research Council of Canada

Canada

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES	iv
INTRODUCTION	1
A. BREF HISTORIQUE DES PAHB ET DE LA CITÉ DE L'ACADIE	2
1. Les PAHB : l'histoire d'un îlot insalubre de grande envergure	2
a. Le site	3
2. Les débuts d'une aventure collective : résistances, mobilisations, communautaires et consultations publiques	6
a. Chronologie	9
3. Le projet final	12
B. LA CITÉ DE L'ACADIE EN 2016	12
1. La construction de la Cité vue par les intervenants	13
2. Quelle lecture font les résidents de la qualité de vie à la Cité de l'Acadie ?	14
a. La vision des propriétaires	15
b. La vision des locataires (nouveaux)	16
c. La vision des relogés	16
Conclusion provisoire	17
C. QUELLES ÉTAIENT LES DEMANDES DU MILIEU FACE À LA PERSPECTIVE D'UN RÉAMÉNAGEMENT DES PLACES ?	18
1. Du logement social pour les habitants des PAHB	18
a. Le relogement	19
b. Le nombre de logements sociaux	20
2. Vie communautaire et bon voisinage	22
3. Espaces verts	23
4. Circulation automobile	25
5. Vie économique et services de proximité	26
6. Implication des citoyens	27
7. Une gouvernance complexe	27

CONCLUSION	29
NOTES	30
BIBLIOGRAPHIE	31

LISTE DES FIGURES

* À moins d’indications contraires, toutes les photos ont été prises par notre équipe de recherche

Figure 1 : Arrondissement Ahuntsic-Cartierville, Montréal	2
Figure 2 : Cité de l’Acadie située dans l’arrondissement Ahuntsic-Cartierville, Montréal	2
Figure 3 : Les PAHB avant le projet de redéveloppement	3
Figures 4 et 5 : La présence d’arbres au sein des PAHB	3
Figures 6 à 11 : État du bâti et des PAHB avant le réaménagement du site	4
Figures 12 à 14 : Problème d’insalubrité au sein des logements	9
Figure 15 : Plan projeté du projet de réaménagement des places l’Acadie et Henri-Bourassa, 2009	11
Figure 16 : Plan du site de la Cité de l’Acadie en 2016	12
Figures 17 à 24 : L’aménagement du site et ses constructions	13
Figure 25 : Forte présence d’arbres dits « matures » sur le site des anciennes places	23
Figure 26 : Parc Roland-Giguère	24
Figure 27 : Environnement du Parc Roland-Giguère	24
Figures 28 et 29 : Circulation automobile bordant le Parc Roland-Giguère	25
Figures 30 et 31 : Présence de commerces au rez-de-chaussée	26
Figure 32 : Présence du CPE au rez-de-chaussée	26

INTRODUCTION

En 2000, les Places l'Acadie et Henri Bourassa (PAHB) sont réputées pour être le plus grand îlot insalubre de Montréal. Quelques années plus tard, les 22 immeubles délabrés comprenant 600 logements sont démolis pour faire place à un projet de mixité sociale de grande ampleur, de très forte densité de surcroît. Ce fut un des plus gros chantiers de construction résidentielle de Montréal; on prévoyait en effet construire 1300 logements.

Peu de quartiers à Montréal ont connu de telles transformations dans les années 2000; aucun n'a été le théâtre d'une telle aventure collective, ayant mobilisé résidents, organismes communautaires, instances publiques municipales et provinciales, et promoteur privé. Quelques années après le réaménagement du site, quel bilan peut-on en faire? Ce projet répondait-il aux demandes formulées à l'époque des PAHB par les différents acteurs, et notamment ceux situés au plus près des habitants? Dans quelle mesure la nouvelle Cité répond-t-elle aux besoins du type de personnes qui habitaient auparavant aux PAHB? La mutation de la Cité de l'Acadie condense un ensemble d'expériences dont on peut tirer des leçons en termes de politiques urbaines et sociales. Certaines ont une résonnance particulière aujourd'hui : la lutte à l'insalubrité, la mixité sociale, la densification des projets résidentiels, la cohabitation en contexte de grande diversité ethnique.

Notre étude comprend trois parties. Dans un premier temps, nous effectuerons un

bref historique des PAHB et de la lutte dont elles furent le théâtre. Puis nous examinerons l'actuelle Cité de l'Acadie et l'évaluation qu'en font ses habitants, pour ensuite revenir sur les principales demandes du milieu formulées notamment lors des consultations publiques en 2009, et les discuter à la lumière de notre analyse de la Cité actuelle.

Notre méthodologie comprend d'abord une revue de presse des années 2000², une analyse documentaire (notamment des mémoires déposés lors des consultations publiques) ainsi qu'une dizaine d'observations systématiques des lieux. Nous avons aussi effectué en 2015 et 2016 deux séries d'entrevues semi-dirigées, l'une avec une dizaine d'intervenants (promoteur, architectes, gestionnaires, ONG, organismes publics, commerces), la seconde avec des résidents co-propriétaires de condo et avec des locataires résidant dans les logements sociaux et communautaires. Parmi ces locataires, nous avons aussi interrogé des ménages dits relogés, qui habitaient auparavant aux PAHB. Nous avons aussi assisté à quelques réunions du comité de suivi du Plan d'action concerté en développement social 2013-2018 de Bordeaux-Cartierville. Enfin nous avons repris certains éléments de l'analyse des modes de cohabitation effectuée dans le cadre d'une étude réalisée pour la Ville de Montréal sur la qualité de vie dans les projets résidentiels denses.³

A. BREF HISTORIQUE DES PAHB ET DE LA CITÉ DE L'ACADIE

1. Les PAHB : l'histoire d'un îlot insalubre de grande envergure

Au début des années 2000, les Places l'Acadie et Henri Bourassa (PAHB) ont la réputation d'être le plus grand îlot insalubre de toute l'île de Montréal : elles totalisent 25% de tous les logements insalubres de l'île (Ville de Montréal, 2006). Situés dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville dans le nord de l'île, les 23 immeubles de type walk-up (immeubles multifamiliaux sans ascenseur) affichaient alors un état de détérioration avancée.

L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, un des 19 arrondissements de la Ville de Montréal, comprend un vaste territoire et une population fortement contrastée. On y trouve à la fois de grands ensembles de logements modestes notamment le long de voies de circulation rapide, des anciennes villas d'été de la bourgeoisie montréalaise construites au bord de la Rivière-des-Prairies mais aussi un tissu résidentiel composé de plex, un habitat populaire bien montréalais. La partie Ouest, Cartierville, est la portion la plus défavorisée. Ahuntsic, une ancienne banlieue de classes moyennes modestes canadiennes-française, voit aujourd'hui sa population changer avec l'arrivée de jeunes familles relativement bien nanties (Bilodeau et Jean, 2017).

L'arrondissement compte également une proportion significative d'immigrants (39% alors que la moyenne est de 33% pour la Ville de Montréal), et notamment de populations issues de l'immigration. C'est d'ailleurs une caractéristique que l'on va retrouver fortement sur le site des PAHB.



Figure 1: Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Source : Ville de Montréal, 2016, 2017, CMM, 2011 ; INRS-UCS 2017

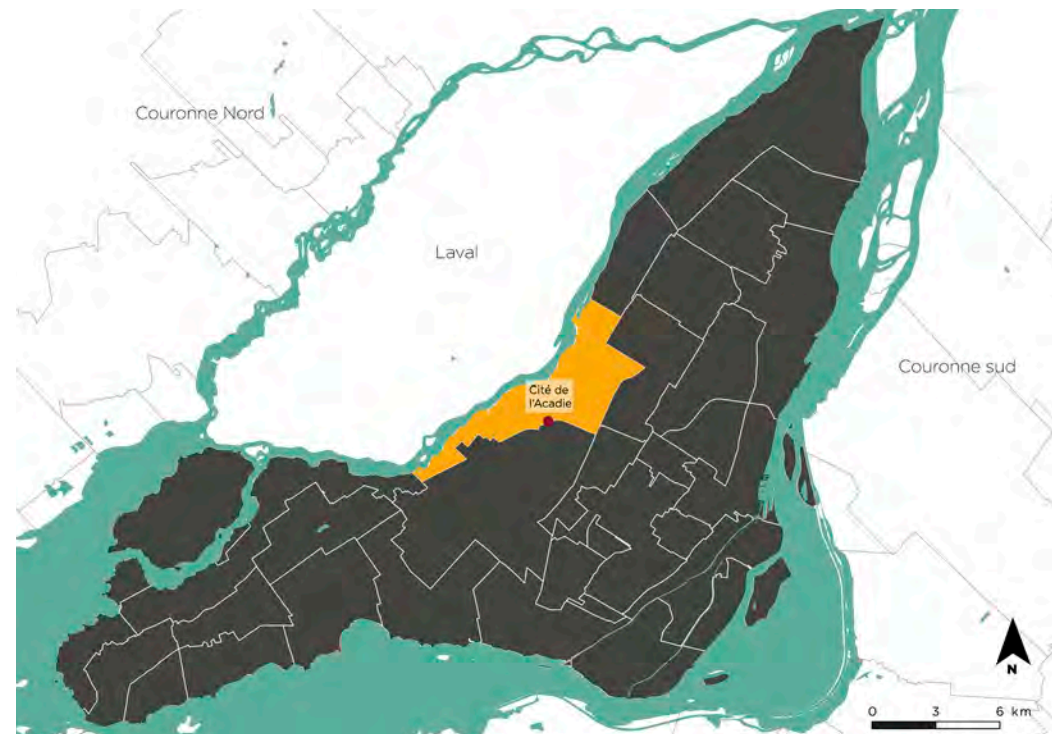


Figure 2: Cité de l'Acadie située dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, Montréal
Source : Ville de Montréal, 2016, 2017, CMM, 2011 ; INRS-UCS 2017

a. Le site

Les 23 immeubles ont été construits à la fin des années 1950 sur un site enclavé, entouré par des voies de circulation importantes : soient l'autoroute 15 dite Autoroute des Laurentides, le Boulevard Henri-Bourassa, qui comprend 8 voies et le Boulevard de l'Acadie qui en compte 6. Ces voies isolent le site du reste du quartier sur trois côtés. Il est aussi borné par une ligne électrique à haute tension et correspond à un corridor aérien.

Les 23 immeubles comprenaient chacun environ 27 logements, pour un total de 594 logements locatifs de standing moyen. Les Places avaient chacune une entrée sur le site et comprenaient respectivement 12 et 11 immeubles.

Avec les années, une végétation importante s'était développée sur le site, jusqu'à 200 arbres matures (mémoire du CLIC, OCPM 2009).



Figure 3 : Les PAHB avant le projet de redéveloppement, Montréal

Source : Rapport de consultation publique sur le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa, 2009



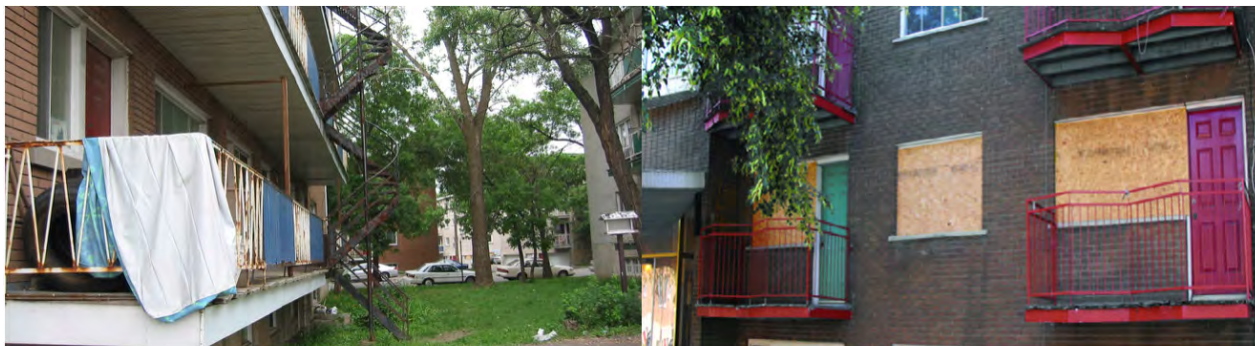
Figures 4 et 5 : Présence d'arbres au sein des PAHB en 2007

Source : Google Maps, 2017

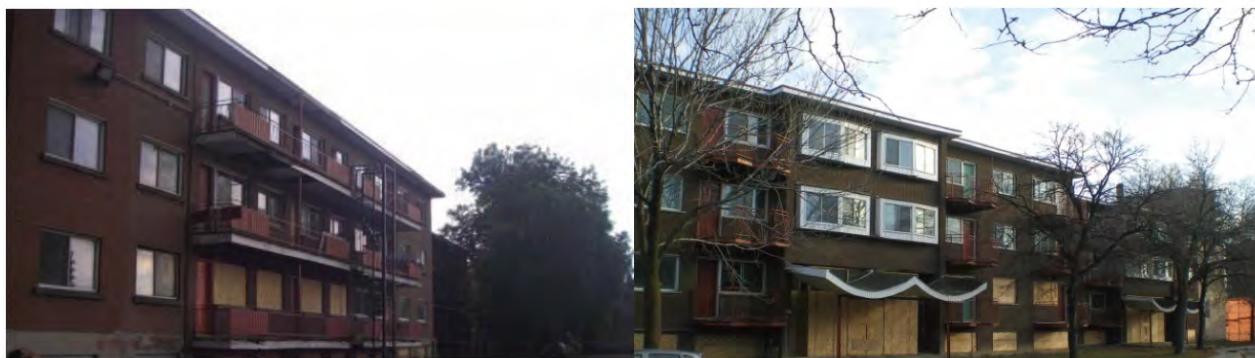
À la fin des années 1990, la population habitant sur le site commence à diminuer de manière significative et est de plus en plus vulnérable. Elle est composée majoritairement d'immigrants, et notamment d'immigrants récents. Un portrait réalisé en 2002 sur 350 ménages regroupant 1098 personnes (rappelons que le site compte près de 600 logements), par un organisme communautaire, révèle que 57% des résidents sont bénéficiaires de l'aide sociale, et que 87% des résidents sont immigrants d'origines variées ;16,3% viennent du Pakistan, 10,9% du Zimbabwe, 5,7% d'Inde, 4,6% du Liban, etc.⁴ Un tiers des ménages habitent le Québec depuis moins d'un an. La population est très jeune : 32% ont 17 ans et moins ⁵.

Un second portrait réalisé en 2008 ⁶ témoigne d'un déclin de la population : sur les quelques 594 ménages, il n'en reste plus que 199. Ces ménages sont moins mobiles que ceux interrogés en 2002; 37% vivent aux PAHB depuis au moins 6 ans. Il y a davantage de personnes seules, mais un résident sur cinq fait partie d'un ménage de 5 personnes et plus! La population est « exceptionnellement jeune », écrit-on, 42,25% ont moins de 25 ans. La population est très pauvre: 82% des ménages sont sous le seuil du faible revenu. Les intervenants communautaires calculent aussi qu'un quart des logements sont surpeuplés.

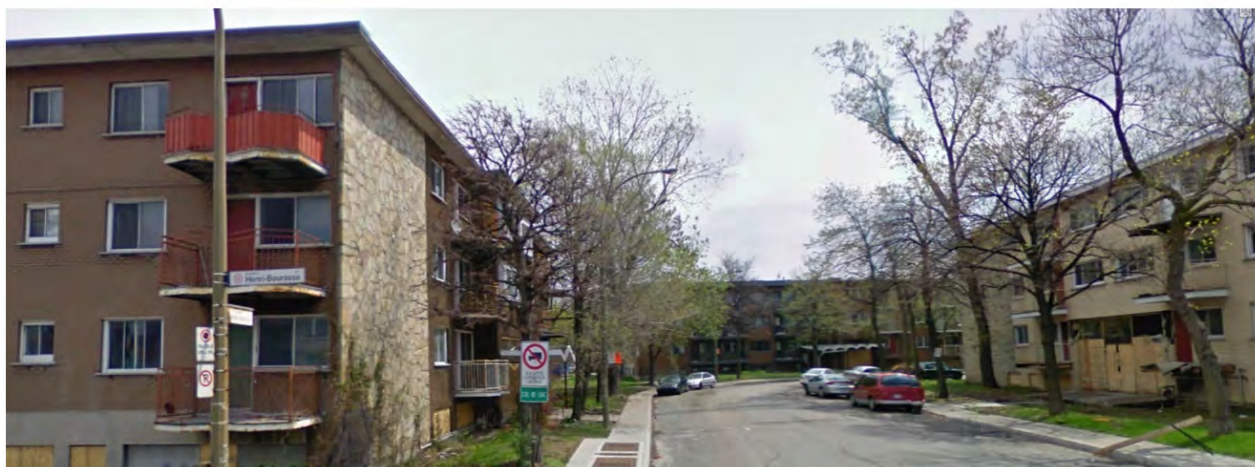
Sur 23 immeubles, 11 seulement sont occupés; 1 est incendié, 3 démolis. Le site a attiré des revendeurs de drogues qui contribuent à hausser le taux de criminalité, et est aussi réputé comme site de prostitution. Les logements se sont gravement détériorés par manque



Source : Ville de Montréal, La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa, 2012



Source : Ville de Montréal, La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa, 2012



Figures 6 à 11: État du bâti et de la PAHB avant le réaménagement du site

Source : Vanishing Montreal - JS Davidson, 2016 et Google Street View 2017

d'entretien; il faut dire que la majorité des immeubles ont été acquis par un propriétaire sans vergogne. Pratiques d'intimidation de locataires vulnérables, non entretien des bâtiments, loyers exorbitants (le Portrait de 2002 mentionne par exemple qu'un 3 et demi coûte 473\$ sans chauffage; un 4 et demi 583\$ par mois) font de ce site « le pire dossier noir du logement à Montréal », selon une journaliste de La Presse. L'insalubrité y est endémique : moisissures, vermine, effondrements de plafonds et de balcons, sont le lot quotidien de locataires particulièrement vulnérables.

Le propriétaire, Sadok Sagman, va utiliser divers stratagèmes pour éviter de faire face à ses responsabilités, dont placer les immeubles sous la bannière d'un trust, « Belleville Trust », nommer des membres de sa famille au CA, etc. Certains estiment que les immeubles lui servaient avant tout d'abri fiscal. C'est qu'au fil des années, celui que la presse surnomme désormais le « roi des taudis » va accumuler les plaintes et mises en demeure. La Ville fait des inspections systématiques dans le cadre du Plan d'action de lutte à l'insalubrité (adopté en 2007) pour faire respecter le code du logement : on constate 8 280 éléments de non-conformité liés à la sécurité et à la salubrité ; 928 constats d'infraction seront émis, totalisant près de 200 000 \$ d'amendes, dont une condamnation par la Régie du logement en 2003. En 2006 le comité des résidents, dans une lettre adressée à la présidente de la Commission sur la salubrité, demandera à la Ville de Montréal d'entreprendre des démarches d'expropriation. Mais la Ville de Montréal échoue à chaque tentative, le

propriétaire allant jusqu'à vendre et racheter plusieurs fois ses immeubles, pour éviter les sanctions. 14 immeubles finiront quand même par être saisis par la Banque Laurentienne.

Sadok Sagman décède en 2007, les immeubles sont cédés à une compagnie immobilière basée en Ontario, sa veuve en sera l'actionnaire majoritaire.

Mais, depuis le début des années 2000, la résistance s'organise et va donner lieu à une mobilisation exceptionnelle des locataires et de multiples partenaires publics et communautaires.

2. Les débuts d'une aventure collective : résistances, mobilisations, engagements communautaires et consultations publiques

Il y a donc à la fin des années 1990 une atmosphère d'insécurité aigue. La police alerte le CLSC : elle reçoit 20 appels par jour de gens paniqués. Pour la seule année 2001, le poste de quartier reçoit 1993 appels (revue de presse). On va alors assister à une mobilisation sans précédent des locataires, soutenus par divers intervenants et au premier chef par la Table de concertation de quartier (CLIC) qui va mettre sur pied l'initiative « Places en Mouvement ».

Dans les lignes qui suivent, on se contentera d'un résumé sommaire de cette mobilisation exceptionnelle qui va durer 10 ans. Nous n'en retraçons que les épisodes principaux, en nous basant sur une ligne du temps dressée par Centraide en 2012 (L Poitras), avec l'aide du CLIC. Centraide va en effet soutenir financièrement le CLIC pour l'initiative « Places en Mouvement. »

Mais auparavant, il faut situer les acteurs en présence.

CLIC LE CENTRE LOCAL DES INTERVENANTS COMMUNAUTAIRES

est une table de concertation intersectorielle (car on travaille sur tous les aspects d'un quartier) et multiréseaux (citoyens, organismes communautaires, institutions publiques et privées) (ou Table de quartier) créée en 1991. Il compte plus de 70 membres. Il coordonne un plan d'action concerté en développement

social, résultat d'une planification stratégique menée pour Bordeaux-Cartierville en 2012-2013.

Bordeaux-Cartierville est décrit par le CLIC comme un quartier (52 458 habitants) à deux vitesses, dont la moitié de la population est immigrante et dont 68% des familles ont des enfants. En tant que table de quartier, le CLIC est soutenu par Centraide, la Ville et la Direction de la Santé publique.

PLACES EN MOUVEMENT

est une initiative concertée mis sur pied par le CLIC en 2001 pour favoriser la mobilisation des résidents des PAHB « afin qu'ils développent leur autonomie et améliorent tous ensemble leur qualité de vie en concertation avec divers partenaires de Bordeaux-Cartierville. » (CLIC 2008). Au nombre de ces partenaires qui vont mandater le CLIC dans ce sens, on trouve des élus, des inspecteurs municipaux, des pompiers, des intervenants de CLSC et d'organismes communautaires. Il s'agit donc d'une opération d'empowerment pour « transformer un ghetto en village ». Cette notion de ghetto semble faire abstraction du reste du quartier, relativement diversifié sur les plans fonctionnel et social.

Il est financé par Centraide du Grand Montréal et par l'arrondissement d'Ahuhtsic-Cartierville dans le cadre du Contrat de Ville (lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale) Il s'adresse à une communauté qui comptait en 2001 entre 1 000 et 1 500 personnes (CLIC, 2009). Deux agents communautaires sont engagés et travaillent dans les locaux de RHO.

RHO

RESSOURCES DE L'HABITATION DE L'OUEST est un OBNL d'habitation mis sur pied dans les années 1990 pour s'occuper d'immeubles dans l'ouest de Cartierville. Comme il y avait à la Place l'Acadie, un immeuble qui était vacant et n'appartenait pas à la famille Sagman, RHO a décidé de l'acheter, de le rénover et de le transformer en immeuble de logements sociaux. RHO en a racheté un deuxième sur le site. BÂTIR SON QUARTIER (BSQ), (voir plus bas), avait accompagné RHO dans ces démarches. Puis ils eurent l'idée de racheter progressivement les autres immeubles et de les remettre en état. Le projet aurait compté de 400 à 450 unités de logements communautaires. Mais c'est finalement le propriétaire immobilier Tyron qui va acheter le site des PAHB, comme on le verra plus loin. RHO n'était probablement d'ailleurs pas de taille à assumer un tel projet; son conseil d'administration était composé de locataires parfois fragiles. Le rôle de gestionnaire de 134 logements dans la nouvelle Cité de l'Acadie représentera d'ailleurs une épreuve pour cet OBNL.

BÂTIR SON QUARTIER

est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes et les citoyens dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire. Il est créé en 1994, suite à la fusion de 4 groupes de ressources technique de quartier.

CACI CENTRE D'APPUI AUX COMMUNAUTÉS IMMIGRANTES

est créé en 1993 pour accompagner les nouveaux arrivants ainsi que les réfugiés dans leur processus d'intégration à la société d'accueil. Parmi les différents services offerts, on note un volet intégration par l'habitat. Le CACI se lancera donc dans des projets de logements sociaux. Avec l'aide du ROMEL (REGROUPEMENT DES ORGANISMES DU MONTRÉAL ETHNIQUE POUR LE LOGEMENT), ils construiront en 2007 la Maison CACI I (rue de Salaberry) comprenant notamment 29 unités d'habitation sociale. En 2009, ils gèreront la construction de 89 logements aux PHAB, soit la Maison CACI II. Le CACI accorde beaucoup d'importance à son mandat d'aide à la clientèle immigrante, ce n'est donc pas un gestionnaire avant tout. Les maisons « ne sont pas de simples lieux d'habitation. Elles servent de tremplins permettant la création d'actions concrètes qui favorisent l'intégration et la mixité sociale dans la Cité » (Rapport d'activité 2015-2016, p.7). Le CACI sous-contracte d'ailleurs le ROMEL pour effectuer la collecte des loyers, les locations, la gestion de logements disponibles, la signature de bail, les réparations mineures, etc. Au début du projet, il avait 2 employés sur place. Au moment de l'enquête, il n'y en avait plus, car la seule intervenante communautaire assignée aux deux maisons était en congé de maternité. Elle sera de retour au moment où nous bouclions l'enquête.

PRENEZ PLACES

Cet organisme qui prendra la succession de Places en Mouvement, au moment de la construction de la Cité, de 2010 à 2014, est subventionné par la Ville de Montréal via l'entente de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Il fonctionnera dans une atmosphère de tensions au sein du milieu communautaire; certains organismes revendiquant sa mission pour eux-mêmes. L'organisme n'était doté que de peu de moyens et la personne engagée ne restera pas longtemps en poste (problèmes de visa et de permis de travail). La fermeture officielle de l'organisme date de 2014, faute de financement.

GROUPE TYRON promoteur immobilier

Promoteur basé à Terrebonne, entreprise fondée en 1991. Il avait déjà construit du logement social à Lachine (projet Eden 64 unités), la coop Atlas (72), le projet Accès Condos Novello de Saint-Léonard (226). Ce promoteur avait déjà travaillé avec la SHDM. Le président du groupe, J. Mignacca, jouera un rôle important dans le partenariat qui se met en place lors du décès du roi des taudis. Une plaque située sur une des tours de la Cité de l'Acadie lui rend hommage.

VILLE DE MONTRÉAL

Plusieurs instances de la Ville, responsables d'urbanisme et d'habitation vont prendre des initiatives importantes de concert avec des sociétés para-publiques (voir ci-dessous). La Ville intervient dans le cadre du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements; les PAHB figurent parmi les cibles prioritaires du plan. Elle accompagnera le développement

du projet, depuis les consultations publiques à divers investissements en passant par les modifications au plan d'urbanisme et à la réglementation. La Cité de l'Acadie sera réalisée dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptée en 2005. Cette stratégie non coercitive vise à encourager le développement dans les grands sites d'une gamme diversifiée de logements, à faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires et à stimuler la production de propriétés à prix abordable. Pour ce faire, elle incite l'inclusion dans les projets de plus de 200 logements, de 15% de nouvelles unités sous forme de logements sociaux et communautaires, et de 15% de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

SHDM

La Société d'habitation et du développement de Montréal encourage la construction de logements en accession à la propriété pour des ménages qui n'y avaient pas accès. En intervenant comme organisme d'aide à l'investissement mettant à la disposition des particuliers des crédits avantageux, elle garantit la commercialisation des produits immobiliers et intervient donc en amont dans leur conception. Elle va prendre l'initiative du développement immobilier sur le site des PAHB en proposant des conditions de financement intéressantes au promoteur immobilier. En effet, la SHDM va prêter au promoteur les sommes nécessaires à l'achat du terrain. En général, elle garantit au promoteur les unités

invendues. Lorsque le promoteur signe une entente de partenariat avec la SHDM, cela facilite grandement le financement de son projet auprès de son institution bancaire. Il accepte de réduire ses marges de profit mais, en échange, il a la garantie que son projet sera vendu à 100%. Le risque pour le promoteur se réduit aux opérations de construction s'il y a des impondérables pour son chantier. De plus, la SHDM œuvre dans des secteurs déstructurés où le risque est important. Il s'agit alors un soulagement financier pour le promoteur. Elle interviendra également dans la réalisation de logements abordables avec son programme Accès Condos qui propose des conditions de financement aux nouveaux acheteurs (crédit d'achat de 10%) de copropriétés abordables.

**OMHM
L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
MONTRÉAL**

sera responsable de l'opération du relogement des ménages habitant sur le site des PAHB.

Des Programmes de subvention provinciaux complémentaires seront aussi mobilisés :

AccèsLogis Québec pour la construction de logements sociaux et communautaires

Programme Rénovation Québec pour la démolition et la reconstruction

RÉSIDENTS

Nous reviendrons ultérieurement sur certains d'entre eux, Mais il convient à tout le moins de mentionner dès à présent le Comité des résidents créé en 2007.

Nous pouvons à présent dresser la chronologie des événements.

a. Chronologie

2001

- Création de Places en Mouvement : le service de police et le CLSC interpellent le CLIC sur les problèmes d'insalubrité et d'insécurité qui règnent aux PAHB. Le CLIC demande alors l'aide de Centraide du Grand Montréal pour financer l'embauche d'un intervenant communautaire sur place avec mission de contacter tous les habitants en faisant du porte à porte. Les plaintes déposées régulièrement au poste de police vont diminuer de manière significative après l'embauche de l'intervenant. Places en Mouvement sera en opération jusqu'en 2008.

- Acquisition du 2020 par RHO

2003

- La Régie du logement émet une ordonnance pour démolition du 2028 (suite à un incendie criminel en 1998)

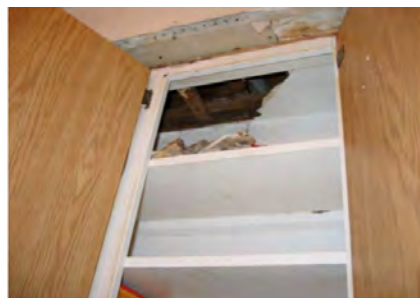
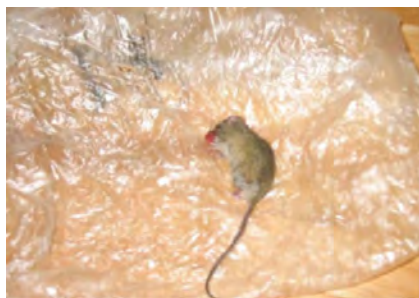
- Les partenaires organisent des services pour les habitants : cours de français, aide aux devoirs, camps de jour, surtout les partenaires soutiennent les locataires dans leurs luttes :

- Ainsi les intervenants rédigent 46 mises en demeure, 31 plaintes à la Société de développement économique et urbain de la Ville, 100 plaintes relatives à l'insuffisance du chauffage en hiver, 35 lettres de refus de hausse du loyer (M. Leroy). En 2003, la Régie du logement condamne le propriétaire à exécuter les travaux d'entretien, réduire les loyers, payer des dommages etc. La Régie avait entamé en 2002 une procédure peu habituelle et la régisseuse était venue constater la situation sur place.

2002

- Installation de 2 agents communautaires dans un immeuble de RHO

- Début de la stratégie médiatique : une des réalisations exceptionnelles de la mobilisation des PAHB est la mise en branle d'une véritable stratégie médiatique tant dans la presse locale (Courrier Bordeaux Cartierville) que dans les médias nationaux (The Gazette, La Presse Le Devoir) Une caravane contre la discrimination dans le logement, organisée au printemps 2003, part de la Place de l'Acadie. Plusieurs émissions de télévision seront aussi consacrées aux taudis des PAHB. Le Blogue Les amis des Places l'Acadie et Henri-Bourassa utilise des photos volontairement choquantes mais aussi à l'occasion des procédés sarcastiques. Ainsi en 2006-2007 on peut lire : « alors que plusieurs propriétaires de logements de l'île de Montréal prennent la peine d'inscrire sur leur bail que les animaux de compagnie sont défendus, les locataires des Places l'Acadie et Henri Bourassa ont au contraire le droit de vivre en toute quiétude avec des rats, des coquerelles (blattes)...Mieux encore, elles sont fournies avec le logement! »



- Places en Mouvement réalise un premier portrait des résidents des PAHB

Figure 12 à 14: Problème d'insalubrité au sein des logements

Source : Ville de Montréal, La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa, 2012 et amisdesplaces.blogspot.ca, 2007

Chronologie (suite)

2006

- En 2006 les efforts de mobilisation sont payants et les problèmes des PHAB ont une grande visibilité médiatique. Des démarches d'expropriation sont amorcées : une Commission sur le règlement de salubrité mène à l'inspection des 600 logements.
- Acquisition du 2090 par RHO

2008

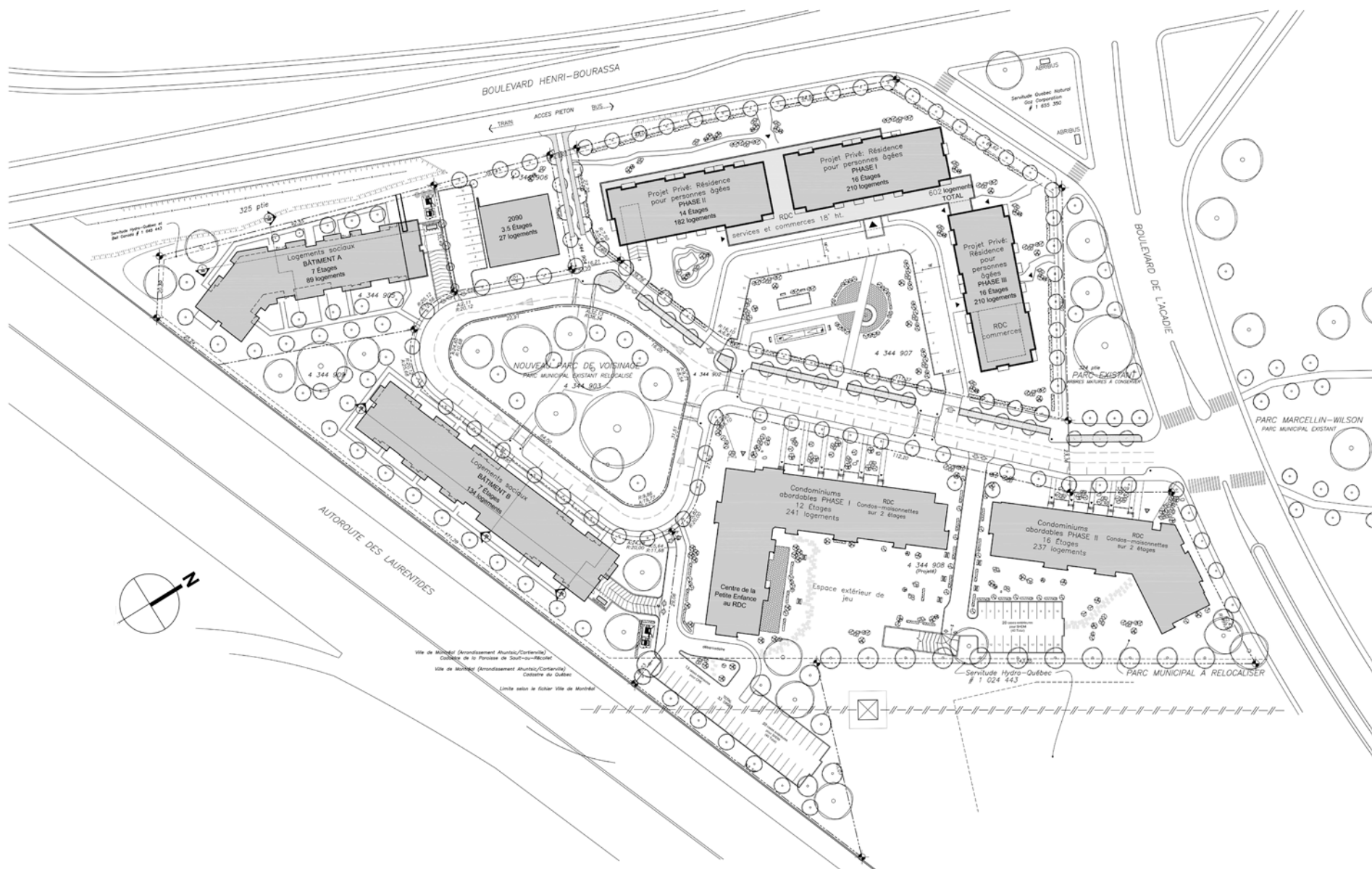
- Le CLIC refait un portrait des ménages : la vulnérabilité s'est accrue et le nombre de ménages n'est plus que de 200
- La Ville passe à l'action : la SHDM s'en mêle, annonce la vente, la Ville convainc le promoteur Groupe Tyron avec un prêt avantageux pour acheter le terrain de 14, 8 millions et des garanties de vente (la SHDM s'engage à acheter les unités non vendues, offre 19% aux acheteurs qui doivent faire une mise de fond de 1000\$; si l'acheteur quitte il rembourse l'avance de la SHDM et 10% de la plus-value). La Ville permet de doubler la densité, ce qui à l'époque est novateur. Enfin, on réunit 38 millions pour le logement social, 17 viennent du Gouvernement fédéral et 8 de la Ville et de la Communauté urbaine. La transaction de la SHDM sera toutefois critiquée par l'APCHQ, l'Association provinciale des constructeurs d'habitation qui estime qu'elle déborde de son mandat en jouant au banquier (TVA Nouvelles)
- Avril : achat du site par le Groupe Tyron

2007

- Le ton monte encore : des menaces d'expulsion de locataires par le propriétaire dans 6 immeubles sont dénoncées
- Les jeunes résidents font un documentaire : MES PLACES

2009

- Janvier 2009, des consultations publiques sont menées par l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet du promoteur. Le rapport sera publié le 1 mai 2009. Nous y reviendrons plus longuement.
- Lors des audiences, la Direction de la santé publique craint pour la qualité de l'air et la formation d'un îlot de chaleur
- Un projet de coop échoue car les bâtiments sont jugés ou trop petits ou trop grands
- Le projet prend forme et prévoit : 250 logements sociaux (dont 47 avec plus de 3 cc), 477 logements abordables en copropriétés, 600 logements locatifs pour personnes âgées.
- * (Voir figure 15 : le plan du projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa à la page 11)
- Le CLIC est récipiendaire du prix Agnès –C Higgins 2008 pour une initiative, Places en Mouvement, prix remis par Centraide du Grand Montréal à un organisme particulièrement novateur dans sa réponse aux besoins sociaux de la communauté.
- Début 2009 : début des travaux et relocalisation de 137 ménages pendant le chantier



* Figure 15 : Plan projeté du projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa, 2009.

Source : Office de consultation publique de Montréal, Rapport de consultation publique sur le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa, 2009.

Chronologie (suite)

2010

- « Victoire de la solidarité et de la mobilisation » : le 12 avril, le maire G Tremblay lance la construction officiellement : « le projet est à la fois une victoire pour les locataires et une renaissance pour tout un quartier ».

- Août 2010 Décès J Mignacca président du Groupe Tyron

- Création de Prenez Places en 2010 comme « amortisseur aux heurts potentiels engendrés par la mixité sociale »

- On note la rapidité du chantier démarré seulement 18 mois après l'acquisition du site.

3. Le projet final

2013

- 469 Logements privés abordables en copropriété répartis dans deux bâtiments grâce au programme Accès Condos, dont 25% (117) sont des 3 chambres à cc *(44% des ménages ont moins de 55 000\$ de revenu annuel brut)

- 223 logements sociaux et communautaires réalisés par 2 OBNL (RHO et CACI) dans le cadre du programme AccèsLogis, dont 27 à 3 cc; 17 à 4 cc; 3 à 5 cc; le reste étant des 2 cc (coût moyen pour un logement de 2 chambres à coucher: 606\$)

- 450 logements privés en 3 phases dont du logement pour personnes âgées (en fait la Cité 3 qui sera construite en 2015 sur la partie nord-est du site comprendra 157 logement en copropriété, le marché du logement pour aînés étant jugé saturé). Total : 1142 logements

Les contributions gouvernementales sont de 40M\$ (dont 17M\$ de la Ville) : ce qui comprend 1,2M\$ pour le relogement; 2,4M\$ pour l'écran sonore; 2,6M\$ pour les infrastructures; 26,8M\$ pour les 2 OBNL; 6M\$ au promoteur.(Présentation de J. Davies et F. Cournoyer, 1 oct 2012)

B. LA CITÉ DE L'ACADIE EN 2016



Figure 16: Plan du site de la Cité de l'Acadie, 2016
Source : Ville de Montréal, 2004 ; INRS-UCS

L'enquête post-occupationnelle réalisée en 2015-16 permet de faire une première esquisse des représentations que se font tant les intervenants que les résidents de la Cité de l'Acadie quelques années après sa construction.

Au moment où nous débutons notre enquête, la Cité de l'Acadie se compose de 3 tours de condo respectivement de 12 étages (231 unités), 16 étages (237 unités) et 14 étages (157 unités). On prévoit une quatrième tour de 16 étages comprenant 189 unités, pour un total de 625 unités en copropriété. Les deux premières tours sont des tours de copropriétés abordables (programme Accès Condos), mais la deuxième comprend des unités de prestige aux étages 14, 15 et 16. La troisième comprend des unités au prix du marché, plus luxueuses, avec terrasse privée sur le toit. Le Groupe Tyron propose un prêt de mise de fond qui ressemble à Accès Condos. On a abandonné l'idée de construire du logement pour les personnes âgées.

Au rez-de chaussée de la première tour, on retrouve un dépanneur (qui était déjà sur le site des PAHB), une pharmacie, un nettoyeur ainsi qu'une garderie (CPE) de 80 places.

1. La construction de la Cité vue par les intervenants

La planification et la construction des logements ont été réalisés de manière assez rapide, compte tenu de l'ampleur et de la complexité du projet. Seulement 18 mois se sont écoulés entre l'achat du site et le début de la construction (septembre 2009).



Figures 17 à 24: L'aménagement du site et ses constructions

Plusieurs contraintes ont dû être négociées entre les différents partenaires et tout particulièrement entre le promoteur et ses constructeurs, la Ville (direction de l'habitation pour le plan d'ensemble) et la SHDM.

Les contraintes du site étaient réelles; un site « hostile », dira l'un des intervenants. La question du bruit associé aux artères de circulation fut l'une d'elles. Si, au moment de notre enquête on n'avait toujours pas encore construit le mur anti-bruit prévu le long de l'autoroute, on convint rapidement de doter les appartements faisant face à l'autoroute de triple vitrage et de climatiseurs. Or, comme les concepteurs avaient localisé les logements sociaux au fond du site, c'est-à-dire enserrés entre les voies rapides de circulation automobile, ce sont donc les logements sociaux qui ont reçu ces équipements supplémentaires imposés par le Code de construction, ce qui n'était pas banal (les climatiseurs étant en option dans les condos).

Ensuite, les contraintes de rentabilité ont rapidement convaincu l'ensemble des partenaires de la nécessité de densifier le site, ce qui représentait d'une certaine manière une nouveauté. L'arrondissement préconisait notamment une implantation minimale au sol pour favoriser à la fois la rentabilité de l'opération mais aussi les espaces verts. Les partenaires communautaires ont fini par réaliser que la densification en hauteur était incontournable. La densité est toutefois aujourd'hui vue de façon critique par certains OBNL.

La disposition des bâtiments fit l'objet de

discussions. Si tous s'entendaient pour ne pas mélanger les modes d'occupation dans un seul bâtiment, les deux OBNL ont fait pression pour avoir chacun leur bâtiment. Leur localisation au fond du site a toutefois suscité des débats éthiques.

Le design en raquette ne conférant au site qu'une seule entrée fit rapidement l'objet d'un consensus. Cette solution permettait en principe de garantir la tranquillité du quartier et de minimiser le trafic automobile. Elle va pourtant poser des problèmes lors de périodes de déblaiement de la neige (revue de presse).

L'idée d'un parc central a aussi fait consensus d'emblée. De même que la nécessité d'avoir une qualité de construction relativement homogène sur tout le site, en dépit des modes d'occupation différents. Le promoteur introduira toutefois une architecture plus distinctive dans les tours plus récentes, ce qui fera le bonheur des premiers acheteurs anticipant alors une hausse de la valeur de leur bien.

La question du stationnement va constituer par contre un des points noirs de ce projet résidentiel.

Le ratio de stationnement différent pour les condo (0.9 pour 1) et pour les logements sociaux (1 pour 4) va en effet créer une situation de pénurie et d'encombrement du site, aggravée sans doute par le coût prohibitif de construction de stationnements intérieurs et par l'abandon d'immeubles pour personnes âgées au profit d'une tour de luxe. Le ratio de 1 sur 4 pour le logement social n'est pas inhabituel dans les quartiers centraux de

Montréal et les concepteurs ont supposé qu'il en serait de même sur ce site pourtant éloigné. Tout le monde se plaint de la rareté des places de stationnement (sauf le CPE qui a acheté 10 places, en plus d'avoir un des rares débarcadères) : même les policiers et les services de livraison (les épiceries ont renoncé à livrer sur le site) dénoncent cette situation. Le dépanneur s'estime particulièrement lésé.

La gestion du relogement constitue sans doute l'autre dossier névralgique de la construction de la Cité. L'OMHM devait gérer le relogement (c'est-à-dire les déménagements, le logement temporaire et le suivi scolaire des enfants) de 150 (ou 143?) familles. 108 ménages seraient revenus après la reconstruction selon le CLIC. Aujourd'hui ils ne sont guère plus qu'une vingtaine.

L'opération est mise en branle en mai 2008 par OMHM (coûts assumés par SHDM) Une compensation financière de 3 mois de loyer pour les ménages délocalisés était prévue, tout comme les frais d'interruption et de branchement des services, les frais de déménagement (137 ménages avaient signalé leur intention de revenir et bénéficiaient d'une garantie écrite de la Ville, ce qui est une première.)

2. Quelle lecture font les résidents de la qualité de vie à la Cité de l'Acadie?

Les résidents ont été interrogés sur leur satisfaction résidentielle (logement et espaces publics), sur leur perception du voisinage et du quartier, ainsi que sur leurs intentions de rester à la Cité de l'Acadie. Rappelons qu'il

s'agissait essentiellement de saisir l'évaluation qu'ils font de la qualité de leur nouveau milieu de vie; nous ne les interrogeons pas directement sur la mixité sociale qui caractérise ce projet. Notre échantillon est certes modeste mais nous avons veillé à couvrir une diversité de types de résidents en fonction des composantes du projet. Ainsi les 7 copropriétaires sont répartis dans les 3 phases de condo et 5 ne sont pas nés au Canada; les 12 locataires sont répartis dans les deux OBNL et la moitié d'entre eux sont des relogés. Ce dernier groupe a été fortement sur-représenté dans notre échantillonnage; mais leur nombre total dans la Cité ne dépasse pas la vingtaine de ménages.

a. La vision des propriétaires

La plupart sont globalement satisfaits de leur logement. Les conditions d'achat de leur condo représentaient une belle opportunité de devenir propriétaire dans des conditions avantageuses. En fait, une seule personne exprimera un avis nettement négatif, tant sur son logement que sur le programme Accès Condos qui mettrait « des exigences élevées pour la revente des condos ».

Plusieurs ignoraient la présence de logements sociaux sur le site et plusieurs ne l'ont pas mentionnée au cours de la conversation. Deux commentaires seront par contre plus réservés sur cet aspect. Le premier ne porte pas sur le principe même de la mixité mais plutôt sur le comportement de certains relogés qui ont pris l'habitude de « vivre avec des coquerelles »; une autre copropriétaire note parfois une absence de propreté. Une autre co-propriétaire estime

que l'idée d'inclure « des appartements à loyers modiques à côté des condo n'est vraiment pas une bonne chose pour le projet.... N'importe qui qui dans la vie réussit bien financièrement n'a pas le goût de fréquenter des gens sur le..... ». Par contre, une propriétaire valorise l'idée de mixité sociale.

Certes, la qualité de la construction ne fait pas toujours l'unanimité et plusieurs mentionnent les problèmes d'insonorisation. La qualité des espaces publics attire plusieurs critiques sur lesquelles nous reviendrons, et l'insuffisance du stationnement est très souvent dénoncée. Par contre, la présence de services sur le site (garderie, dépanneur, pharmacie) fait consensus.

Les copropriétaires que nous avons interrogés sont dans l'ensemble des personnes très mobiles, qui donc apprécient la localisation de la Cité, à proximité de grandes voies de circulation (pour aller au centre-ville ou à Laval), et d'autres équipements situés dans le quartier plus large. Ils ne s'attardent d'ailleurs pas trop à la qualité de l'ensemble du projet et préfèrent parler seulement de leur logement.

La densité du projet est rarement évoquée mais semble préoccuper certains, notamment du point de vue de ses impacts sur le manque d'intimité.

Ils sont aussi mobiles en termes de trajectoires résidentielles et plusieurs envisagent des relocalisations, ce qui les rend en quelque sorte résilients face aux inconvénients de leur situation résidentielle actuelle. La Cité est pour eux un espace de transition. Ainsi Charles (nom

fictif) qui rapporte divers incidents dans le parc central, dont certains concernent son fils, en nuance la portée en précisant qu'il n'est là que temporairement.

Leurs réseaux sociaux et professionnels sont extérieurs à la Cité et ils n'ont aucune attente en matière de vie sociale et communautaire sur le site de l'Acadie.

Le rapport au quartier est donc essentiellement fonctionnel et peu relationnel. Sur le plan symbolique, on l'a vu, peu d'entre eux ont une représentation négative du milieu, notamment en lien avec la présence de logements sociaux, et plusieurs voient d'un bon œil l'accroissement de standing des tours plus récentes. Il faudra toutefois voir si la clientèle de cette quatrième tour n'aura pas une vision différente de la Cité et de sa mixité. Certains parents se réjouissent de l'impact des condominiums sur la clientèle de l'école qui était jadis considérée comme une école défavorisée et a depuis été refaite et est désormais fréquentée par les propriétaires résidant à la Cité.

Les parents copropriétaires et locataires concernés par le CPE ne sont pas toujours sur la même longueur d'onde. Les premiers sont plus nombreux (45 enfants viennent de ménages habitant en condo, 27 viennent des logements sociaux) et sont parfois mécontents de ne pas avoir de place au CPE malgré leur capacité de payer. Ils sont parfois condescendants vis-à-vis des seconds qui par ailleurs s'impliquent peu dans la gestion du CPE. Mais dans l'ensemble, les responsables du CPE estiment qu'il y a peu de tensions.

Enfin, en ce qui concerne la diversité ethnoculturelle importante caractérisant les résidents selon les témoignages recueillis, elle semble faire partie de la normalité, quelle que soit l'origine des personnes. Une seule répondante semble d'un avis différent et fera un lien direct avec la présence de logements sociaux.

b. La vision des locataires (nouveaux)

Les locataires interrogés habitent presque tous dans la maison CACI et sont immigrants. Deux d'entre eux bénéficient d'une subvention au loyer. Leurs profils socio-professionnels sont fort variés : quelques-uns sont sans emploi ou aux études mais un locataire est technicien en génie civil. Certains sont universitaires, d'autres ont peu de scolarité. Les ménages sont aussi variés du point de vue de la composition familiale.

Les commentaires sont partagés en ce qui concerne la satisfaction résidentielle. Si certains s'estiment satisfaits (ou « s'en contentent »), d'autres expriment des réserves. La question du coût des logements et notamment des augmentations de loyer est mentionnée plusieurs fois (le coût du stationnement aurait plus que doublé). Un locataire qui habite dans un grand logement avec garage calcule même qu'il pourrait s'acheter une maison pour un montant presque équivalent. Le design et la qualité des matériaux font l'objet de plusieurs critiques, ainsi que la question de l'insonorisation des logements et de la climatisation (le bruit de l'autoroute est très présent lors des entrevues effectuées par nos enquêtrices). La proximité

de l'autoroute et l'aménagement des espaces extérieurs (« trop de voitures autour de la petite place, c'est dangereux pour les enfants trop petits »; « le parc n'est pas sécuritaire, ma fille a failli y perdre un doigt ») font aussi l'objet de remarques sévères, et la question du manque de stationnement est une fois de plus soulevée : « Quand nos amis viennent, ils ne savent pas où stationner... », dit une résidente qui hésite à s'acheter une voiture pour cette raison. Plusieurs s'interrogent également sur les procédures d'attribution des logements.

Les relations de voisinages semblent minimales, certains se sentent isolés. « On a des voisins qu'on ne connaît pas, on peut avoir peur ». Une locataire décrit la forte segmentation des relations ethniques (« les ethnies et les personnes qui viennent du même pays se tiennent ensemble et se mettent à l'écart des autres ».)

Du coup, plusieurs notent qu'il est très difficile d'organiser des activités collectives (« il n'y a rien qui fonctionne ».) Certains perçoivent aussi une atmosphère de conflit entre organismes communautaires. Mais la valeur du travail de l'intervenante communautaire est soulignée par plusieurs.

En résumé, chez les locataires comme chez les propriétaires, la mixité sociale ne fait pas partie de leurs préoccupations.

c. La vision des relogés

Les relogés sont beaucoup plus volubiles tant sur leur satisfaction (en fait sur leur insatisfaction!) résidentielle que sur la mixité sociale. Nous

reviendrons plus en détail sur leur expérience du relogement proprement dit mais soulignons déjà que plusieurs se sont fort impliqués dans les mobilisations aux PAHB.

Presque tous reçoivent une subvention au loyer. Parmi les 6 personnes interrogées, la moitié sont immigrants. La moitié également sont sans emploi.

Les commentaires fournis par nos répondants sur la qualité de leur logement varient fortement selon qu'ils résident dans l'ancien édifice de RHO ou dans le nouveau. En effet, l'immeuble réhabilité semble en effet de qualité nettement inférieure au nouveau. Deux locataires s'exprimeront d'ailleurs de manière particulièrement virulente sur la quasi insalubrité de leur logement (moisissures, équipements déficients, « bibittes » etc.). Les locataires dans l'immeuble neuf sont au contraire relativement satisfaits de leur logement, sauf ceux qui se sont retrouvés dans un logement plus petit qu'attendu.

Les commentaires émis sur les espaces publics et sur l'environnement sont tous franchement négatifs et ils ont tous renoncé à les fréquenter. La densité a contribué à dégrader le site (« on ne s'est pas battus pour se retrouver avec des tours de 10 étages »). Tous ont refusé de nous accompagner pour des parcours commentés sur le site, ne voulant pas être vus à l'extérieur. Certains ont également refusé de faire une entrevue dans la salle communautaire, craignant que des micros et caméras y soient installés. Confinés dans leurs logements dont ils évitent de sortir, ils voient les espaces extérieurs

comme des lieux associés à de l'inconfort, à une perte d'intimité quand ils n'ont pas l'impression d'y être espionnés. Mais certains avouent aussi « honnêtement, je suis citadin de longue date et je vis plus à l'intérieur qu'à l'extérieur ! ».

Ils ne retrouvent plus l'esprit de communauté qui caractérisait les PAHB. Et pour ceux qui s'étaient beaucoup impliqués dans la mobilisation collective, la déception est grande, nous y reviendrons.

Cette déception s'accompagne à l'occasion de commentaires franchement xénophobes (un résident ne se sent plus chez lui car « 80% du monde, c'est des voilées pis tout ça », une autre dira qu'avec 97% d'immigrants et 80% d'Arabes, les Québécois de souche n'ont plus leur place), plus que de récriminations visant les propriétaires de condominiums. Ou alors, on accuse les intervenants de prendre « les résidents de la cité pour des zéros parce qu'ils ne sont que des immigrants ».

Les attitudes vis-à-vis du voisinage sont très polarisées mais elles sont aussi parfois banalisées (« je suis là, ils sont là, ça ne me dérange pas,même les Arabes on dit bonjour ».)

La gestion des immeubles fait l'objet de critiques portant notamment sur le manque d'équité, les gestionnaires sont parfois traités de « dictateurs ».

Conclusion provisoire

Dans l'ensemble, les résidents de la Cité de l'Acadie s'estiment relativement satisfaits de leurs logements, mais sont nettement moins convaincus par l'aménagement de l'ensemble du site et de ses espaces publics dans un environnement difficile. Seuls les services sur place font l'unanimité.

La mixité sociale n'apparaît cependant pas centrale dans les insatisfactions, à quelques exceptions près. Si on ne peut parler de communauté d'intérêt à proprement parler, pour paraphraser Jean-Yves Authier ⁷, on peut sans doute évoquer l'hypothèse d'une cohabitation pacifique favorisée par le fait que les ménages de statuts différents ont tous un certain intérêt à cohabiter. Les relogés toutefois ont pour la plupart, une vision plus critique du projet.

Nous pouvons à présent, regarder la Cité de l'Acadie à l'aune des attentes formulées par le milieu lors du projet de réaménagement des PAHB.

C. QUELLES ÉTAIENT LES DEMANDES DU MILIEU FACE À LA PERSPECTIVE D'UN RÉAMÉNAGEMENT DES PLACES ?

À la lecture des documents (mémoires et rapports) présentés dans le cadre de la consultation publique qui s'est tenue en janvier 2009 sur le projet de réaménagement et du dossier de presse permettant de retracer l'histoire de la lutte menée au PAHB, un certain nombre d'enjeux semblent avoir sous-tendu ces demandes. Le mémoire présenté par le CLIC les résume fort bien en parlant d'une vision en 6 points. Et cette vision relativement cohérente n'est pas fortuite dans la mesure où elle résulte d'un intense travail de mobilisation des habitants et des partenaires pendant les quelques 8 années de l'existence de l'initiative Places en Mouvement. Nous avons déjà évoqué l'histoire de cet organisme et de celui qui lui a succédé, Prenez Places, avec toutefois une fortune bien différente. Il faut cependant souligner aussi l'importance du travail de concertation de tous les partenaires, du promoteur à la Ville de Montréal en passant par les organismes communautaires et les habitants eux-mêmes au sein d'un comité des partenaires. Cette convergence intersectorielle n'a pas pour autant empêché l'apparition de fractures et de conflits parfois difficiles à retracer mais bien présents encore dans la réalité d'aujourd'hui, notamment en ce qui concerne l'animation du milieu.

Le mémoire du CLIC rappelle donc les 6 points de la vision dégagée par « le milieu », avant de commenter le projet présenté alors en 2009 sous deux rubriques : des gains importants, deux réserves et quelques préoccupations. Nous présenterons ces éléments ensemble tout

en les discutant à la lumière des résultats de notre enquête menée en 2016. Mais rappelons auparavant la vision de développement du quartier adoptée par le comité de résidents et à majorité par le comité des partenaires de Places en Mouvement en 6 points : le logement social, la vie communautaire, la préservation des espaces verts, une circulation automobile minimale, une vie économique à caractère social, une implication des citoyens.

Face au projet proposé lors des consultations publiques, le CLIC (2009) fait l'évaluation suivante du projet proposé :

On distingue d'un côté des « gains importants » (fin de l'insalubrité et de l'insécurité, caractère paisible de l'îlot, du logement social pour tous les résidents des PAHB, un droit de retour garanti, un CPE, un parc central, un parc linéaire et de nombreux espaces verts). Mais il y a de l'autre de grandes réserves : 15% de logement social (trop peu) ; des ménages sont en situation précaires (indemnités pour couvrir la différence de loyer ?).

Il y a enfin des préoccupations : mixité et bon voisinage ; droit de retour des résidents ; préoccupations environnementales et espaces verts ; mitigation du bruit ; circulation apaisée.

Avant de revenir sur chacun des 6 points, il convient de souligner d'emblée qu'en dépit de l'ampleur du problème, soit le plus gros îlot insalubre de toute l'île de Montréal, il ne sera traité qu'à l'échelle locale de l'arrondissement au lieu d'en faire un dossier montréalais.

1. Du logement social pour les habitants des PAHB

Le logement social était avant tout une manière de mettre fin « au règne de l'insalubrité » dans la vingtaine d'immeubles possédés par le « roi des taudis » au début des années 2000. Mais très vite, la rénovation prend une autre tournure avec la vente du terrain au promoteur Tyron avec l'aide de la SHDM : il apparaît peu réaliste de remplacer les immeubles dégradés par 100% de logements sociaux. Un projet de mixité sociale est nécessaire.

Lorsque le projet de réaménagement prendra forme, deux enjeux ressortent progressivement : du logement social garanti par un droit de retour certes pour les anciens locataires des PAHB, mais aussi des mesures pour accompagner le processus de relogement. Ces dernières concernent à la fois les indemnités financières, les délais de relogement et les mesures collatérales dont la stabilité des clientèles scolaires (le relogement sera effectué l'été pour perturber le moins possible les écoliers mais un certain nombre -60 écoliers- devront néanmoins changer d'école). Les questions de relogement mobiliseront beaucoup les organismes communautaires ainsi que les organismes para-publics comme l'OMHM.

Tout le monde semble avoir eu pour souci d'éviter tout ce qui pouvait retarder le projet, et donc allonger indûment la période de relogement. Ainsi lors des consultations publiques, certains organismes hésitent à faire des propositions pour bonifier le projet mais qui pourraient avoir

pour effet de retarder le projet, comme celles qui consisteraient à augmenter significativement le nombre de logements sociaux prévus.

a. Le relogement

En principe, les locataires des anciennes Places devaient être relocalisés en attendant la reconstruction des nouveaux bâtiments.

Le relogement temporaire des 165 ménages pendant l'opération de démolition/reconstruction était en principe acquis. De même que l'engagement de la Ville à donner un droit de retour prioritaire pour se loger dans la nouvelle Cité. L'OMHM devait s'occuper du relogement, les indemnités seraient payées par la SHDM. Les deux OBNL engagées dans la construction de logements sociaux étaient tenus d'en réserver la moitié pour les résidents des PAHB, ce qui suscitera quelques réticences car cela aura pour conséquence de réduire leur capacité à sélectionner leurs locataires.

Mais dans les faits, la question du relogement semble s'être singulièrement complexifiée. Déjà à l'occasion des consultations publiques, de vives préoccupations avaient été émises. Le comité logement de Ahuntsic-Cartierville avait d'emblée insisté pour que la Ville exproprie et dirige elle-même toute l'opération de reconstruction. Mais, cette opération aurait été fort longue et la Ville a préféré s'associer à un promoteur. Cela dit, la commission (OCPM) insistera sur la conséquence d'un tel choix : assumer tous les frais de relogement. Bien plus, elle insistera dans son rapport sur la nécessité d'assurer un suivi serré auprès de tous les résidents ayant un droit de retour.

Il n'est pas facile d'estimer le nombre de ménages qui sont revenus habiter à l'Acadie. On sait par ailleurs qu'il en reste bien peu aujourd'hui (une vingtaine tout au plus).

Les entrevues que nous avons faites avec des relogés donnent à penser que les résidents n'auraient été avertis de leur droit de retour que tardivement, de même que des mesures de relogement prévues, la vente du terrain au Groupe Tyron s'étant conclue rapidement. Quelques ménages sont restés sur le site dans un immeuble de RHO pendant toute la période de démolition-construction. Un des 6 relogés que nous avons interrogés était de ceux-là. Les conditions étaient certes difficiles mais les ménages restant sur place étaient portés par l'espoir : « j'ai aimé ça, la poussière tout ça, j'ai nettoyé tous les jours, j'avais l'aspirateur. Oui ça ne me faisait pas de problèmes », dit Conrad, qui habitait avec sa famille. Toutefois Conrad qui aujourd'hui vit dans un immeuble neuf de RHO, estime que les relogés n'ont pas reçu l'aide nécessaire et que les compagnies de déménagement étaient condescendantes envers les immigrants « les gestes qu'ils posaient, les mots qu'ils disaient, ça m'a fait mal ».

Trois autres relogés interrogés sont aussi restés sur place. Mais à la différence du locataire précédent, ils sont restés dans le bâtiment de RHO qui a été réhabilité. Ils vécurent mal cette période : « j'étais pognée ici ». Les travaux étaient mal coordonnés. « C'était houleux ».

Un autre relogé interrogé aurait souhaité rester sur place pendant les travaux mais a été

relocalisé assez loin du site dans un logement beaucoup plus cher, et n'a su qu'à la dernière minute qu'il était éligible à une subvention pour ce relogement. Il a dû également défrayer les coûts des camions de déménagement pour revenir sur le site, contrairement à ce qui avait été annoncé. Cette période de transition fut d'autant plus douloureuse, qu'ayant été très impliqué comme bénévole au RHO et au CACI sans en être membre, il aurait souhaité rester sur place. Pourtant, même si un logement était libre, il ne fut pas retenu car n'étant pas membre, ce qui provoqua sa colère. Il ne put pas non plus choisir son logement, une fois la reconstruction terminée.

L'annonce des mesures de relogement semble avoir été fort tardive et chaotique, plusieurs locataires s'empressant alors de se trouver un logement ailleurs, donc avant que le droit de retour ne soit correctement annoncé, un droit dont ils auraient pu se prévaloir. Une fois le site reconstruit, seuls 108 ménages seraient de fait revenus, selon N. Fortin du CLIC.

La liste des coordonnées des anciens locataires ne semble pas avoir été accessible pour permettre de les rejoindre pour leur offrir un relogement.

Nous avons également interrogé une personne ayant bénéficié d'un relogement avant de revenir s'installer à sa satisfaction à la Cité.

La question du relogement fut aussi au cœur de vives préoccupations de certains organismes communautaires qui n'étaient pas préparés à accepter automatiquement tous les relogés dans les nouveaux immeubles de logements

sociaux, tel que prévu avec l'OMHM, et qui appréhendaient de ne pouvoir sélectionner eux-mêmes les locataires avec lesquels ils devraient travailler par la suite (entrevue avec une intervenante). Et de fait, le climat de collaboration semble s'être sérieusement dégradé suite au relogement sur le site reconstruit. Certains organismes communautaires étaient réticents à s'engager dans la gestion d'immeubles abritant des ménages qui avaient adopté certaines habitudes aux anciennes Places, dont celle... de ne pas payer leur loyer. Il faut dire que plusieurs relogés qui avaient vécu des années d'âpres batailles contre le « roi des taudis » et qui pour certains, s'étaient fort engagés dans la lutte, n'étaient pas prêts à se contenter de leur statut de locataire sans voix au chapitre dans les décisions de gestion.

b. Le nombre de logements sociaux

Dans le cadre des consultations publiques, l'enjeu le plus important à long terme, concernait le nombre de logements sociaux qui seraient construits sur le site. **Trois scénarios pouvaient être envisagés :**

1. prévoir autant de logements que nécessaire pour accueillir tous les locataires présents aux PAHB en 2008 et souhaitant revenir habiter aux Places, soit 137 (ou 165, selon les sources).

2. prévoir aussi du logement pour ceux « qui ont quitté récemment les PAHB, dû à de mauvaises conditions de logement et qui souhaitent revenir habiter aux PAHB » (mémoire du CLIC p 7). Ce scénario supposait que l'on puisse garder contact avec tous ces anciens locataires (selon le portrait de 2002, les PAHB comptaient près

de 600 ménages). Un certain flou subsistera sur l'existence d'une telle liste, son détenteur et la confidentialité des informations contenues.

3. prévoir des logements sociaux pour le quartier plus large, compte tenu des indicateurs élevés de pauvreté à Bordeaux-Cartierville : 35% des personnes sous le seuil de faible revenu, un revenu médian de \$19 205 (voir mémoire du CLIC p 11).

Le CLIC réclamera 180 unités de plus que les 197 nouveaux logements sociaux prévus (ce qui ferait 32% de logements sociaux à l'échelle du projet), dont une partie pourrait être faite dans la partie du projet consacrée aux personnes âgées, une 3e partie qui en fait sera abandonnée en cours de route compte tenu du marché excédentaire des résidences pour aînés, et sans doute aussi en raison des problèmes de pénurie de stationnement.

Le plan soumis à consultation prévoyait 197 nouvelles unités de logement social plus les 53 occupées par les locataires de RHO (édifice qui ne sera pas démoli⁸). Comme seulement 50% de ces unités étaient éligibles à un PSL (programme de Supplément au loyer), il fallait s'assurer d'un nombre suffisant de logements sociaux pour accommoder tous les relogés.

Si l'on regarde le nombre de logements sociaux qui ont en fait été construits, on constate donc que les demandes du milieu en ce qui concerne le nombre de logements sociaux ont été satisfaites pour les deux premiers points.

Toutefois, il faut rappeler qu'un certain flou entoure la notion de logement social. Dans la

maison CACI, moins de 50% des locataires sont subventionnés par Accès Logis volet 1, ce qui veut dire que les ménages ont de petits moyens sans pour autant être en situation de pauvreté.

Une comparaison entre les loyers moyens de RHO avant subvention selon la typologie et la plus récente enquête de la SCHL sur le logement locatif démontre un écart significatif entre les premiers et les loyers pratiqués sur le marché privé. Cet écart s'accroît avec la taille des logements et il augmente aussi lorsque l'on tient compte des subventions. Sur les 161 logements de RHO, 88 étaient subventionnés (par l'OMHM pour les 77 PSL, par la SHQ pour les neufs relogés, et par le Centre Lucie Bruneau pour deux unités).

Mais la question du nombre global de logements n'était pas la seule à l'ordre du jour. La question de la taille des logements est devenue un sous-enjeu et a été débattue lors de la consultation publique.

Le portrait des résidents de 2008 indiquait que 11% des ménages étaient composés de 5 personnes mais que 57% des ménages étaient composés de 1 ou 2 personnes. Mais au total, les personnes vivant dans un grand ménage avaient un poids démographique significatif dans la population des PAHB, ce poids s'expliquant par la moyenne d'âge : 42,25% des résidents avaient 25 ans ou moins!

RHO estimait que sur ses 53 logements, 18 étaient déjà en surpeuplement. La taille des familles grossissant, il devenait donc important de prévoir de grands logements.

Le CACI dans son mémoire insistera aussi beaucoup sur cet enjeu.

En 2015 on compte 125 unités à 1cc; 77 à 2cc; 27 à 3cc; 17 à 4cc; 3 à 5 cc.

Donc un nombre significatif de grands logements ont été construits

Cela dit, en plus des 250 logements sociaux et communautaires construits à l'Acadie, on a aussi construit 625 logements en co-propriété.

Y a-t-il lieu de formuler une hypothèse de gentrification et parler d'embourgeoisement du site? (hypothèse soulevée par Mathilde Leroy dans son mémoire⁹).

Cette hypothèse a peu de pertinence pour le site de l'Acadie pour plusieurs raisons.

La première est que si les récentes tours de copropriété sont de standing supérieur, les premières ont accueilli des ménages dont les moyennes de revenus n'étaient sans doute pas très élevées, voire relativement proches de celles des logements sociaux et communautaires du fait du segment de marché visé par le programme Accès Condos.

Par ailleurs, M Leroy estime que cette mixité ne correspond pas à une logique d'entre soi comme c'est souvent le cas dans les processus de gentrification, et ne concerne pas un quartier central, écrit-elle.

Cette hypothèse ne semble pas avoir circulé dans le milieu. Les organismes communautaires sont dans l'ensemble assez fiers de la réussite de l'opération sur le plan de l'enjeu du logement social. Et si aujourd'hui une mobilisation se

refait autour de la Cité de l'Acadie, c'est pour en améliorer la qualité avec l'érection d'un mur anti-bruit, des stationnements supplémentaires, l'animation communautaire, les activités pour les jeunes, comme nous avons pu le voir au sein du comité de suivi du Plan d'action en développement social de Bordeaux-Cartierville. Nous reviendrons sur ces points plus loin.

Par ailleurs, on peut aussi examiner les autres dimensions du portrait des populations avant/après : **quels constats peut-on faire ?**

a) Dimension : immigration récente

Nous avons vu dans les portraits réalisés en 2002 et 2008 la présence importante d'immigrants récents, d'origines très diverses aux PAHB. Dans le Rapport d'activité 2015-2016 du CACI, le portrait des habitants fait ressortir la grande diversité ethnique. Les cinq langues maternelles les plus représentées sont l'arabe (26), le lao (22), l'asante (17), le punjabi/urdu (15) et le lingala (11).

Selon un intervenant de RHO, 88% des ménages seraient composés d'au moins une personne immigrante.

La diversité ethnique semble aussi caractériser le portrait des habitants des copropriétés, mais nous n'avons aucune donnée pour appuyer cette affirmation. Un copropriétaire originaire de l'île Maurice, décrit ses voisins du même étage comme étant : mexicains, algériens, haïtiens, italiens, libanais et russes.

Enfin, dans le CPE fréquenté par 80 enfants issus de ménages locataires et propriétaires, on ne compte qu'une seule famille de « Québécois de souche ».

b) Présence des jeunes enfants

C'est sans doute sur une autre variable que l'actuelle Cité de l'Acadie s'éloigne des besoins de la population d'origine, à savoir la présence importante de jeunes et d'enfants.

On n'a pas tenu compte du fait que 42% des habitants des PAHB avaient 25 ans ou moins. Une population jeune importante dont on ne semble guère s'être préoccupée notamment en matière d'espaces libres, à part l'installation d'un CPE et la question des changements d'école lors de l'épisode de relogement. Aujourd'hui, elle suscite des préoccupations au sein du comité du plan d'action Bordeaux-Cartierville. Le nombre de jeunes enfants présents sur le site est probablement, proportionnellement à la population totale, moins élevé aujourd'hui qu'en 2008 mais reste très significatif.

Le parc central, appelé le parc Roland-Giguère, est de taille très modeste et est destiné aux 0-6 ans. Aucun autre espace libre n'est prévu pour les autres groupes d'âges.

Or dans le rapport de Consultation publique, on soulignait p.36 la nécessité de préserver une caractéristique du site : « il y avait une vie communautaire de qualité sur le site où les enfants peuvent jouer un peu en vase clos dans un sentiment de sécurité relative quand même important. On reviendra sur ce thème au point 3.

c) Insonorisation et qualité de l'air

D'autres sous-enjeux connexes à la question du logement social, concerneront la qualité des matériaux et équipements requis pour insonoriser les logements et filtrer l'air.

Un triple vitrage sera installé dans les logements sociaux donnant sur les voies rapides, des climatiseurs et un système de filtration à efficacité élevée pour compenser le fait de garder les fenêtres fermées. On avait en effet constaté un taux de particules fines élevé. Ces mesures exceptionnelles assez coûteuses pourraient toutefois s'accompagner de certains effets pervers, comme accélérer la détérioration des matériaux si la ventilation est insuffisante.

2. Vie communautaire et bon voisinage

Le deuxième enjeu critique dans ce projet concerne la vie communautaire. Compte tenu du nombre d'organismes communautaires impliqués dans le projet, il n'est pas surprenant que cet enjeu ait été central, qu'il s'agisse de locaux pour accueillir des activités communautaires ou des ressources requises pour animer le milieu et accompagner la mixité. Le spectre du ghetto est souvent évoqué pour justifier l'importance des activités d'animation, et ce d'autant plus en contexte de mixité. C'est aussi le cas de la consultation publique sur le projet de réaménagement des Places. Les commissaires évoquent le " vif sentiment d'appartenance des résidents relogés à la communauté des PAHB " (p.20). On insistera sur le défi que représente la mixité, " la diversité du milieu " et donc l'animation du milieu. Or cette dimension fait aussi partie intégrante de la vision partagée quant au type de milieu social souhaité. Il faut dire qu'une tradition s'était installée à cet égard aux PAHB et qu'elle n'est sans doute pas étrangère au sentiment d'appartenance évoqué par plusieurs lors des

consultations publiques. La figure du village apparaît notamment comme une métaphore privilégiée pour évoquer le type de milieu de vie visé, et ceci revient dans les propos de nombreux intervenants.

Or, après le relogement des habitants sur le site, l'initiative Places en Mouvement perd une partie de sa raison d'être. Le CLIC déplore donc lors des audiences publiques que suite à une erreur de l'OMHM, il ne puisse avoir accès à une liste complète des relogés qui seraient de ce fait « privés des bienfaits de la vie communautaire qu'ils avaient depuis 8 ans » (p 40). L'organisme Prenez Places était destiné, selon le CLIC, à poursuivre l'animation du milieu une fois les logements reconstruits. Or cette mission d'animation requiert, selon le CLIC, qu'un organisme spécifique s'y consacre. Les organismes communautaires présents sur le site ne pouvaient donc jouer ce rôle, étant désormais propriétaires de logements sociaux. Or l'animation du milieu devait s'adresser à tous les résidents, et non aux seuls locataires. La mobilisation du milieu et la gestion d'immeubles de logement étaient jusqu'à un certain point des tâches qui devaient rester indépendantes l'une de l'autre.

Ce point de vue n'était pas partagé par tous, dont le Comité logement qui souhaitait une véritable action collective, et par une des deux OBNL souhaitant assurer cette animation de tout le milieu. Il fut néanmoins convenu de créer un organisme spécifique, soit Prenez Places. Centraide ayant retiré son financement dans la nouvelle conjoncture pour redéployer son aide ailleurs après avoir soutenu Places en

Mouvement pendant une dizaine d'années, ce fut RHO qui prit le relais. Mais la tâche allait s'avérer trop lourde pour le peu de ressources disponibles, et ce nouvel OBNL aura une durée de vie courte, en plus d'évoluer dans un contexte de divergences entre les parties prenantes.

La question de l'animation du milieu est toutefois relancée depuis peu par le comité de suivi du plan d'action. Au final, on peut se demander si le projet fut réellement conçu et géré comme un projet de mixité.

3. Espaces verts

Le site des anciennes Places comprenait un nombre non négligeable de grands arbres dits « matures » (le mémoire du CLIC fait mention de 200 arbres matures) qui jouaient un rôle important dans la qualité du milieu de vie à un double titre : à la fois pour absorber le bruit intense du trafic des autoroutes voisines, et pour créer des espaces libres intéressants pour les jeunes et protéger un minimum l'intimité des résidents. La démolition quasi-totale des anciennes PAHB allait donc mettre le terrain à nu. Aussi insistera-t-on sur le fait de replanter rapidement des arbres de grande taille. Il sera question de planter des arbres le long de l'allée qui pénètre sur le site jusqu'à la place centrale. Par ailleurs, la proximité du Parc Marcelin-Wilson sera aussi évoquée pour répondre aux besoins récréatifs des résidents. Enfin, on envisage l'aménagement d'un parc central, le Parc Mosaïque, au cœur du design en raquette.

Mais ce sera sans compter les appétits spatiaux du stationnement, y compris l'incompatibilité présumée entre verdissement et stationnements intérieurs dans certaines parties du site. L'aménagement d'une cour pour le CPE se heurtera aussi à cet obstacle.

Trois sous-enjeux vont donc apparaître : l'érection du mur antibruit, l'aménagement d'une place centrale et l'aménagement d'espaces libres répondant aux besoins des différentes catégories d'habitants.



Figures 25: Forte présence d'arbres dits « matures » sur le site des anciennes places

Source: Vanishing Montreal - JS Davidson, 2016

Sur ces trois éléments hélas, le bilan est pour le moment assez négatif.

Le mur anti-bruit n'a pas encore été construit (au moment de notre enquête) : mais le dossier a été relancé par le comité du plan d'action aux plus hauts niveaux de la Ville de Montréal.

L'aménagement du parc central a fait l'objet d'un concours en architecture du paysage. Ce parc suscitait beaucoup d'attentes tant en termes de verdissement que d'animation des lieux. On le voyait comme la place centrale d'un village, permettant de rassembler tous les résidents.



Figure 26 : Parc Roland-Giguère
Source: Nippaysages, 2010

Le Parc Roland-Giguère, qualifié par l'Arrondissement de place fraîcheur de 3 000m², équipé d'un brumisateur, devait compenser la perte du parc de 2 543 m² qui se trouvait auparavant le long du Boulevard de l'Acadie.

Les enfants de la garderie ne peuvent l'utiliser car il n'est pas clôturé.

Nos observations et entrevues révèlent un échec sur toute la ligne, du moins pour le moment. Le parc ne semble pas figurer sur la liste des parcs entretenus par l'arrondissement, déplorent plusieurs résidents qui dénoncent régulièrement sa saleté.



Figure 27: Environnement autour du Parc Roland-Giguère

Il comprend moins d'arbres que dans les plans initiaux et son accessibilité est entravée par les voitures stationnées sur son pourtour.

Il revient souvent dans les commentaires critiques émis par les résidents sur leur qualité de vie car il semble mal dimensionné et mal localisé par rapport aux immeubles qui l'entourent. Il est en effet un point de passage obligé pour les résidents dont plusieurs se plaignent ainsi d'être à la vue de tous. Une copropriétaire dit : « Il y a vraiment trop de monde, c'est difficile de passer inaperçu. Je ne lève jamais les rideaux car les gens de l'immeuble en face peuvent tout voir, il y a des gens qui sont tout le temps sur le balcon. Je ne sens pas que je suis à

l'aise avec ce parc. Un autre dira « Ce parc est un flop total, il y a des enfants laissés à eux-mêmes qui intimident les autres. Les parents croient qu'ils n'ont pas besoin de descendre parce que les enfants, on les voit ». La question du contrôle visuel fait problème. Cette place centrale évoquant le modèle du village n'est pas adaptée à un modèle résidentiel de grande densité, caractérisé également par la grande diversité de ses occupants. Si les habitants des PAHB avaient le sentiment de former une communauté de personnes partageant le même sort, la situation actuelle est toute autre et évoque davantage une image d'urbanité. Le mythe du village n'est dès lors plus adapté à la situation actuelle de la Cité de l'Acadie.

Le Parc Roland-Giguère n'est en fait ni une cour intérieure ni une place publique. Par ailleurs, l'accès au Parc Marcelin Wilson est relativement difficile, les piétons éprouvant des difficultés à traverser le Boulevard de l'Acadie. Les feux pour piétons font souvent défaut tant sur Henri-Bourassa que sur l'Acadie.

Quant aux espaces libres, ils sont pratiquement inexistant, et le seul qui reste (localisé entre 2 immeubles de logements sociaux) disparaîtra bientôt au profit d'un stationnement. Cet espace est pourtant utilisé par les jeunes qui y jouent au soccer.

Au total, l'aménagement des espaces extérieurs ne répond pas aux besoins des habitants. On pourrait aussi discuter de la pertinence de ce design en raquette qui ne fournit qu'une voie de pénétration sur un site somme toute assez dense. Cette voie fut d'ailleurs bloquée cet hiver, en pleine opération de déneigement.

4. Circulation automobile

Un ratio de 1 stationnement pour 4 dans le cas du logement social semblait au départ insuffisant mais incontournable pour de nombreux intervenants. On a donc insisté sur les modes de transport complémentaires (auto-partage, bixi, augmentation des fréquences de passage d'autobus, etc.). Par ailleurs, on souhaitait cantonner le trafic automobile au strict minimum pour préserver la qualité de vie de ce nouveau milieu résidentiel. Les commissaires écriront dans le rapport de consultations publiques que " l'enclavement du site est propice au développement d'un milieu de vie paisible compatible avec la notion de village souhaité par le milieu " (p.48). Si plusieurs appréhendaient l'insuffisance de stationnement pour les logements sociaux ¹⁰, personne ne semble cependant avoir envisagé que la pénurie de stationnement deviendrait le problème No1 de la Cité de l'Acadie (le stationnement, une zone de guerre, titrait un quotidien) et que paradoxalement l'automobile serait omniprésente sur le site, sous la forme d'autos stationnées. Les restrictions subséquentes sur l'accessibilité du site (moins de visiteurs, refus de certains services tel qu'épiceries, transport scolaire, voire voitures de police, de pénétrer sur le site, etc.) allaient miner la qualité de vie de plus d'un résident.



Source : Google Maps, 2017



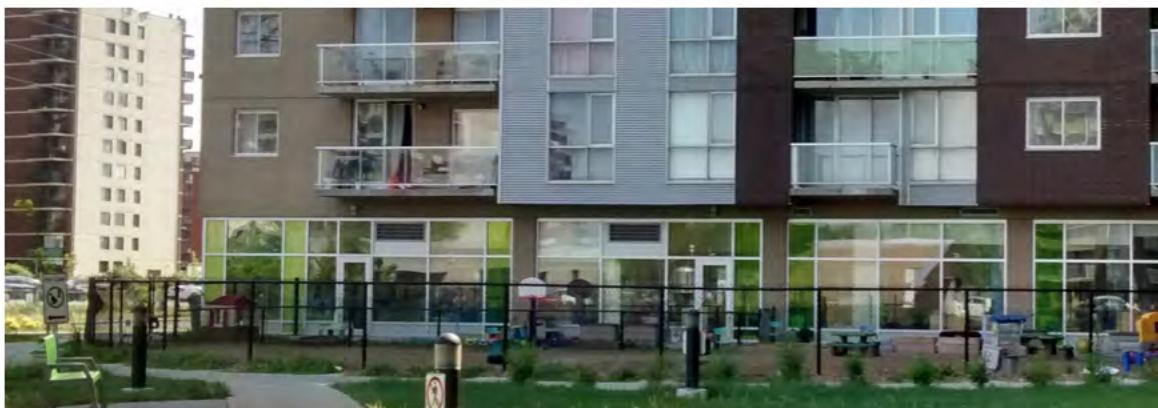
Figures 28 et 29 : Circulation automobile bordant le Parc Roland-Giguère

5. Vie économique et services de proximité

On souhaitait une épicerie sur le site, sous forme de coopérative. Il n'y aura pas d'économie sociale toutefois dans la nouvelle Cité. Par contre des services feront le bonheur des résidents: le CPE, le dépanneur, la pharmacie, le nettoyeur.



Figures 30 et 31: Présence de commerces au rez-de-chaussée



Figures 32: Présence du CPE au rez-de-chaussée

6. Implication des citoyens

L'implication des citoyens fut particulièrement forte durant toute la lutte contre le propriétaire des PAHB, puis par la suite dans la conception de certains éléments du projet. L'initiative Places en Mouvement fut névralgique à cet égard. Une fois la nouvelle Cité construite, le projet Prenez Places ne parvint pas vraiment à poursuivre l'animation du milieu et fut rapidement abandonné.

Aujourd'hui, semble plutôt régner un certain repli sur soi, qui tranche avec les années d'intenses mobilisations, même si certains relogés vont s'impliquer dans les organismes comme administrateurs (CA) ou comme employés, tant à RHO qu'au CACI.

Les deux organismes communautaires organisent une série d'activités dans leurs locaux (ateliers d'aide aux devoirs, camps de jour, ateliers de couture et de cuisine, etc.) qui attirent surtout la clientèle des logements sociaux et communautaires.

Le Comité de suivi du Plan d'action de Bordeaux-Cartierville tente de prendre le relais pour compléter la réalisation de la Cité sous l'angle de l'implication des citoyens. Des initiatives postérieures à notre recherche ont d'ailleurs vu le jour en avril 2017, encadrées par le CLIC.

Les années suivant la fin du chantier de construction sont peut-être des années de transition. Il faut dire que le peuplement de la Cité est bien différent de celui des PAHB même si on y trouve toujours une grande diversité

ethnoculturelle. On est passé en quelques années d'un milieu à la fois vulnérable et d'une certaine façon homogène en termes de conditions socio-économiques, qui s'est construit en communauté unie dans sa lutte contre l'ancien propriétaire, à un milieu typique d'un contexte très urbanisé, c'est-à-dire caractérisé par la densité, le volume et l'hétérogénéité des habitants. Les pratiques de sociabilité et les conduites collectives ont donc elles-aussi connu des mutations. Nous avons à plusieurs reprises évoqué la métaphore du village qui semblait rassembler toutes les représentations du milieu tant chez les habitants que chez les intervenants. Cette métaphore ne peut plus être utilisée dans un contexte profondément transformé. Il faut sans doute renouveler les manières de penser l'implication citoyenne dans l'actuelle cité de l'Acadie.

7. Une gouvernance complexe

Il faut enfin évoquer une question non soulevée lors des consultations publiques, celle de la gouvernance d'un projet aussi complexe. Et celle-ci relève de réalités différentes de celles concernées par l'implication des citoyens.

La construction de la Cité de l'Acadie, on l'a vu, a fait appel à une multiplicité d'acteurs, tant privés que publics et communautaires et a donné lieu à une collaboration intersectorielle remarquable même si elle ne fut pas exempte de tensions.

Il faut souligner le rôle proactif joué par le promoteur Tyron, même si pour l'accompagner, les acteurs publics n'ont pas ménagé leurs efforts

et leurs investissements. Un choix a été fait : celui de donner l'initiative à un promoteur, plutôt que d'envisager une opération publique, et ce, pour des raisons d'efficacité et de rentabilité. La rapidité d'exécution, tant souhaitée par tous pour le bien des relogés, s'est toutefois faite aux dépens de variables critiques.

L'opération de relogement s'est déroulée avec quelques ratés et force est de constater qu'aujourd'hui, la Cité de l'Acadie compte bien peu de relogés.

La planification des espaces verts et des espaces libres est largement déficiente, ce qui pénalise particulièrement les jeunes et les enfants.

Aucune instance ne rassemble l'ensemble des gestionnaires présents sur le site ; or ce site enclavé et relativement exigu compte tenu du nombre de ménages qu'il concentre pose à l'occasion des questions de gestion délicates. L'une d'elle fut notamment celle de l'aménagement d'une cour extérieure pour les 80 enfants de CPE. Celui-ci dut négocier âprement avec les copropriétaires qui auraient préféré un parc à chien à une cour pour le CPE quand ils ne craignaient pas l'aménagement d'un auvent sur la dite cour, susceptible de donner accès à leur balcon surplombant, ou tout aménagement susceptible de précariser (infiltrations d'eau) le toit du stationnement intérieur que surplombe la cour.

Le problème épineux de nombre insuffisant de stationnements n'est pas non plus géré de manière explicite.

La Cité de l'Acadie n'est ni un quartier à part entière ni seulement un projet résidentiel multifonctionnel, mais elle est à la fois l'un et l'autre. Ce qui pose un problème de gouvernance. Dans cette configuration particulière, les organismes représentant les locataires n'occupent probablement pas une position de force.

Si la Cité de l'Acadie représente une réalisation tout à fait significative au chapitre du logement social et communautaire, on peut se demander si ce dernier ne se retrouve pas dans une position de faiblesse dès qu'une question de gestion collective surgit.

Il faut enfin souligner le fait que si la mixité sociale n'a jusqu'à présent pas trop entravé la cohabitation des différentes populations sur le site, notamment grâce à l'existence d'un certain continuum de conditions sociales entre les différents types d'habitants même en présence de modes d'occupation différents (locataires et propriétaires), les choses pourraient changer avec l'arrivée de copropriétaires nettement plus aisés dans la 4e tour.

EN GUISE DE CONCLUSION

La mutation de la Cité de l'Acadie n'est probablement pas encore totalement achevée, même si de nombreux éléments sont en place.

La lutte à l'insalubrité et à l'insécurité a été gagnée par la démolition pratiquement totale du site et la construction assez rapide de copropriétés en partie abordables et de logements sociaux et communautaires en nombres significatifs. La réhabilitation peu convaincante du seul immeuble conservé sur le site des PAHB permet sans doute d'écarter la faisabilité d'un autre scénario, soit celui de la réhabilitation des 23 immeubles plutôt que leur démolition suivie d'une reconstruction.

Avec la reconstruction d'un ensemble plus dense, certains atouts par contre ont été fragilisés, notamment la cohésion sociale du milieu, mais aussi une canopée stratégique dans un environnement hostile, et des espaces libres pour les jeunes.

Et le virage vers la mixité sociale représentait aussi un défi, même s'il fut reconnu comme incontournable par de nombreux intervenants et si les difficultés de cohabitation semblent bien mineures pour l'instant.

La rapidité du projet tant souhaitée par tous a peut-être été accompagnée d'effets pervers ; ainsi elle a peut-être entravé l'opération de relogement des habitants des PAHB et leur retour sur le site, au point de se retrouver aujourd'hui avec à peine une vingtaine de ménages sur les 137 qui avaient déclaré vouloir revenir habiter sur le site. Mais nous n'avons

aucune information sur le sort des autres anciens habitants des PAHB et sur la manière dont ils ont ou non amélioré leur sort. Il est donc difficile de faire un bilan de l'opération relogement.

Enfin, le stationnement est un dossier préoccupant et la gouvernance de ce nouveau fragment de quartier n'est pas encore au point.

Mais la qualité de vie est aussi assurée par la présence de services (commerces et CPE) qui, s'ils ne correspondent pas à la vision d'économie sociale élaborée par plusieurs partenaires, sont néanmoins très appréciés des habitants. Et elle repose aussi entre les mains des intervenants communautaires à la fois sur place et dans le sillage du CLIC. Le double statut des deux organismes en charge des logements sociaux et communautaires qui doivent à la fois agir comme propriétaires d'immeubles et organismes chargés du bien-être de leurs résidents (volet animation communautaire et développement social) ne simplifie certes pas leur tâche et les incite à confier certaines responsabilités à d'autres organismes communautaires. Avec l'appui du comité de suivi du Plan d'action Bordeaux-Cartierville, il faudra sans doute explorer d'autres avenues pour créer des espaces de collaborations entre les nombreux acteurs présents sur le site.

NOTES

- 1- Certaines parties de l'enquête ont bénéficié des contributions des étudiants suivants : Louison Cuvelier, Laurianne Wash, Théo Flamand et Jean-Maxime Archambault, ainsi que de Juan Torrès, professeur à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal.
- 2- La revue de presse a été effectuée par Alexandre Maltais.
- 3- Germain, A., Leloup, X. Rose, D. et J. Torres. 2017. La qualité de vie dans les projets résidentiels denses. Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité. Rapport déposé à la Ville de Montréal, février 2017, 102 pages.
- 4- Projet Place L'Acadie/Place Henri-Bourassa, Portrait des résidents, septembre 2002.
- 5- Ce sondage qui a rejoint près de 60% des ménages a été effectué dans des conditions difficiles par des agents de développement communautaire et comprend un taux élevé de non réponses sur certains items. Le chiffre sur le % de bénéficiaires de l'aide sociale provient des données du bureau de la Sécurité du revenu (Place l'Acadie/Place Henri-Bourassa. Portrait des résidents, septembre 2002).
- 6- Initiative Places en Mouvement, Portrait sociodémographique des résidents de Place l'Acadie et Place Henri-Bourassa, juillet 2008.
- 7- Jean-Yves Authier distingue la communauté d'intérêt et la communauté de sort pour expliquer les conditions favorables à la cohabitation : « les situations de mixité sociale apparaissent moins conflictuelles et plus favorables à l'émergence de relations sociales entre les différentes populations en présence, non pas lorsque ces dernières partagent les mêmes conditions d'existence (de précarité, d'isolement spatial...) mais lorsqu'elles ont des intérêts, souvent différents à cohabiter ». (J.-Y. Authier : Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité ».
- 8-Aujourd'hui, les responsables de RHO regrettent cette réhabilitation et estiment qu'il aurait été plus efficace de reconstruire à zéro.
- 9-Leroy, Mathilde. 2010. «Mixité sociale à la montréalaise ou comment inciter la production de logements sociaux par le secteur privé? : Étude du projet d'inclusion des places l'Acadie et Henri Bourassa à Montréal» Mémoire de maîtrise, Université de Montréal et Université Paris-Est Marne-la-Vallée.
- 10- Les conseillères municipales Noushig Eloyan (Bordeaux-Cartierville) et Hamig Belleli (Ahuntsic) signalaient dans leur mémoire déposé à l'OPCM que parmi les habitants relogés, plusieurs seraient susceptibles d'avoir une voiture, étant plus à l'aise que les habitants-types des logements sociaux. Elles dénonçaient aussi la densité du projet et surtout la hauteur de certains bâtiments.

BIBLIOGRAPHIE

- Authier, Jean-Yves. 2004. «Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité.» Communication au séminaire Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité, Plan urbanisme construction et architecture (PUCA), Paris, France, avril.
- Bilodeau, Annie, Sandrine Jean. 2016. «Les jeunes familles au coeur des transformations des quartiers péricentraux : le cas d'Auntsic à Montréal.» Lien social et Politiques (77) : 184–199. DOI :10.7202/1037908ar.
- Centre d'appui aux communautés immigrantes. 2015. Rapport d'activités 2014-2015, 92p.
- Chesnay, Catherine. 2008. «Portrait sociodémographique des résidents de Place l'Acadie et Place Henri-Bourassa.» Projet Places en Mouvement du CLIC de Bordeaux-Cartierville, volet 2, 19p. <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P32/4b.pdf>.
- Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) Bordeaux-Cartierville. 2009. Le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa...Des gains importants, deux grandes réserves et des préoccupations. Mémoire déposé devant l'Office de Consultation Publique de Montréal dans le cadre du projet de réaménagement des places L'Acadie et Henri-Bourassa (Projet métropolitain PM08-006). OCPM. <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P32/9d.pdf>.
- Davies, Julia, Fabien Cournoyer. 2012. « La transformation d'un îlot insalubre en nouveau quartier Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa.» Le Rendez-vous de l'habitation, Montréal. Consulté le 27 juin 2016. http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/RDV/2012/davies_cournoyer.pdf.
- Eloyan, Noushig et Hasmig Belleli. 2009. Le projet de remplacement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa. Mémoire déposé devant l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre du projet de réaménagement des places L'Acadie et Henri-Bourassa.
- Germain, Annick, Xavier Leloup, Damaris Rose et Juan Torres. 2017. «La qualité de vie dans les projets résidentiels denses. Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité.» Rapport déposé à la Ville de Montréal, février 2017, 102 pages.
- Les amis des Places l'Acadie et Henri-Bourassa. 2007. Les animaux de compagnies y sont permis! Consulté le 10 novembre 2016. amisdesplaces.blogspot.ca.
- Leroy, Mathilde. 2010. «Mixité sociale à la montréalaise ou comment inciter la production de logements sociaux par le secteur privé? : Étude du projet d'inclusion des places l'Acadie et Henri Bourassa à Montréal» Mémoire de maîtrise, Université de Montréal et Université Paris-Est Marne-la-Vallée.
- Neveu, Frantz, Nathalie Fortin. 2002. Portrait des résidents. Projet Place l'Acadie/ Place Henri-Bourassa. 10p.
- Office de consultation publique de Montréal. 2009. Rapport de consultation publique : Projet de réaménagement des Places L'Acadie et Henri-Bourassa (Projets de règlements P-08-052 ET P-04-047-70) . Montréal. Consulté le 2 juin 2015. <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs1906518>.
- Ville de Montréal. 2006. Procès-Verbaux. Assemblée publique de la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif. Octobre 2006, 16 novembre 2006, 28 novembre 2006. Consulté le 15 février 2016 http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PV_20061026-1116-1128.PDF.