

# Arrondissement Sud-ouest

## Compte rendu et commentaires

Par Marcel Sévigny

Séance du Conseil d'arrondissement  
Du 5 octobre 2010

### 5 ÉluEs

**Benoît Dorais**, Maire

**Véronique Fournier**, conseillère de ville, **Sophie Thiébaud** conseillère arrondissement (Pointe St-Charles/St-Henri, Petite-Bourgogne), **Daniel Bélanger** conseiller de ville et **Huguette Roy**, conseillère d'arrondissement (Émard-Côte St-Paul)

- 5 quartiers composent le Sud-Ouest: Pointe-Saint-Charles, Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Côte Saint-Paul, Ville-Émard.
- Population de l'arrondissement: 70 000 personnes

**Avertissement :** Le compte-rendu et les commentaires ne sont ni objectifs ou neutres. Au contraire, ils se veulent une évaluation de ce qui s'y déroule par le biais d'une critique basée sur le fait que la démocratie représentative telle qu'elle se pratique dans le Sud-ouest exclue toute forme de pouvoir des citoyens et des citoyennes. Ainsi, dans un contexte où les éluEs en place soutiennent les valeurs dominantes de la société au détriment de la justice sociale et économique, la seule façon de renverser un tant soit peu la vapeur est de créer un rapport de force citoyen sur des bases autonomes. Ce qui signifie, qu'une véritable démocratie ne pourra être que la gestion directe de nos intérêts et de notre communauté par des institutions créées et contrôlées directement par les gens.

*Comme j'ai perdu dans mon ordinateur la première version du compte rendu, j'ai dû en recommencer à zéro le travail d'où le retard de la communication. Mille excuses.*

### La philosophie politique du Maire commence à s'appliquer sur le terrain. On voit poindre les limites.

#### En manchette :

- Édifice Seracon. Et le grand gagnant est...
- Dossier CN
- Dossier logement – statu quo.

Comme à l'habitude, la salle était passablement remplie et 16 personnes étaient inscrites à la période de questions. Comme c'est devenu sa marque de commerce le Maire a donné nombre d'informations sur le suivis de certains dossiers chauds du Sud-Ouest. Il insiste pour relier ces info au fait que les éluEs travaillent sur le terrain.

Le dossier Seracon a pris la vedette dans cette séance d'information puisque Benoit Dorais a annoncé la proposition de rachat d'un tiers du terrain tout en imposant une taxe locale pour financer le 2 ou 3 millions\$ de cette dépense. « Bref, une mesure exceptionnelle pour un site exceptionnel ». Dès lors, il faut donc comprendre que le site du CN ne se classe pas dans cette catégorie.

De plus, il a lu le document sur la situation financière 2010-2011-2012 (la loi l'oblige à le faire) document sur lequel nous reviendrons ultérieurement. Ces 2 points ont pris du temps et la période de questions a débuté vers 19 :45 pour se terminer vers 21 :45.

Le Maire poursuit donc son objectif d'entretenir la communication avec les citoyens et les citoyennes qui s'y présentent.

### Période de questions

Les problèmes de stationnement automobile, le logement et les nombreux enjeux autour des terrains du CN ont pris la grande partie de cette période comme c'est souvent le cas. Tous ces problèmes ont en commun d'être reliés aux enjeux d'aménagement urbain et sont concentrés dans la partie Est de l'arrondissement (Pointe-Saint-Charles, Petite-Bourgogne et Saint-Henri). Cela n'est pas étonnant puisque c'est sur ce territoire que la voracité de la pression immobilière et à la vigilance de plusieurs groupes et de nombreux résidentEs se confrontent chaque jour, jusqu'ici au très net avantage du pouvoir de l'argent.

## Édifice Seracon. Et le grand gagnant est...

La représentante du comité de citoyens qui revendique un parc pour remplacer le bâtiment Seracon semblait avoir peu d'arguments solides face à la décision de l'arrondissement de racheter un tiers de la surface pour en faire un espace vert. Elle a tenté de démontrer que les coûts d'achat devaient être refilés à l'instance régionale de la Ville puisque le terrain fait partie du pôle de développement du marché Atwater. Là encore, les arguments semblaient faibles et le Maire n'a pas eu de difficulté à soutenir la décision du Conseil.

Il est donc à prévoir que la proposition du Conseil sur le dossier Seracon mettra fin à la mobilisation citoyenne pour un parc sur l'ensemble du terrain. D'autant plus que s'il devait y avoir un bâtiment de condos de 6 étages, celui-ci ne « bloquerait plus la vue » des résidents puisqu'il se situerait dans la partie Est du terrain en face d'une installation industrielle.

Le bilan très court qu'on peut tirer de cette solution.

- L'arrondissement a fait un réel travail de conciliation et arrive à une solution concrète qui peut paraître acceptable à certains égards (par exemple les possibilités d'un réaménagement sécuritaire accru pour les piétons et les cyclistes qui doivent traverser la rue St-Patrick);
- Il s'agit d'un premier dossier sensible où l'arrondissement a dû aller sur ses propres bases et qui donne en partie satisfaction à un groupe de résidents,
- L'évitement complet des revendications du Centre social autogéré qui a occupé le bâtiment et provoqué, au moins en partie, la crise Seracon;
- Un gain considérable pour le propriétaire qui devient le grand gagnant de toute cette affaire :
  - Il recevra une compensation pour le tiers du terrain qui équivaudra sans doute au prix qu'il a payé en 2007 (2.7 millions\$),
  - Il aura près de son futur projet de condos un espace vert payé par la collectivité et qui mettra en valeur son projet,
  - Et s'il est le moins habile en marketing il pourra affirmer qu'il est un bon citoyen corporatif en acceptant la proposition de l'arrondissement.
  - Et de plus, le Maire a dit qu'il l'aiderait à trouver des locataires pour les espaces commerciaux du futur projet.
- On a à travers le règlement de ce dossier un aperçu concret de la philosophie du Conseil quant aux perspectives d'aménagement urbain dans le Sud-Ouest mais aussi des limites que le conseil entend s'imposer lui-même. Ça ne semble pas complètement coulé dans le béton encore mais on commence à en apercevoir les grandes lignes. Nous reviendrons plus longuement sur le sujet.

## Dossier CN... le Maire tergiverse

Plusieurs interventions sur le CN sont venues encore ponctuer la période de questions et plus particulièrement le litige entourant le bâtiment no 7, celui que revendique de nombreux groupes et résidents.

La revendication est claire: Inclure dans l'Accord de développement des terrains du CN l'obligation du propriétaire de céder le bâtiment 7 à la communauté.

Le Maire ne s'avance pas. Nous le disions déjà en juillet le Maire faisait face à un écueil de taille face au proprio récalcitrant Vincent Chiara. Maintenant le Maire tergiverse contrairement à ce qu'il nous a habitué (dossier Seracon, échangeur Turcot, autoroute Bonaventure, etc.). Dans ses réponses il dit laisser aux intervenants du milieu le soin de

négocier avec le propriétaire la cession du bâtiment. Il ne veut pas utiliser le « pouvoir public » que lui confère la situation actuelle pour forcer le proprio à négocier sérieusement.

## **Dossier logement – statu quo.**

C'est Valérie Simard représentante du POPIR de Saint-Henri qui est venue exposer au Maire la situation désastreuse que vivent des centaines sinon des milliers de familles face aux conséquences de la spéculation et de l'envahissement des projets de condos.

Ces conséquences sont connues. Augmentation faramineuse des loyers et expulsions des locataires à faible et moyens revenus hors du Sud-Ouest.

Bien qu'articulée un peu maladroitement, la longue intervention de Valérie était claire pour qui savait lire entre les lignes. Et nous sommes convaincus que les éluEs savaient parfaitement ou voulait en venir la militante du POPIR en demandant à l'arrondissement d'interdire la construction de condos.

La réponse du Maire « on ne peut pas interdire la construction de condos lorsque le promoteur est en plein droit » est juste, mais incomplète et bureaucratique. Ce que Valérie demandait à l'arrondissement était dans un premier temps que les éluEs s'inquiètent sérieusement du sort des centaines de locataires menacés par les expulsions (prise de conscience) et de chercher les moyens pour endiguer le phénomène.

En répondant à la citoyenne que l'arrondissement applique scrupuleusement la « politique d'inclusion » de la Ville en matière de logement sans ajouter autre chose de substantiel, le Maire (et les autres éluEs puisqu'ils-elles ne sont pas intervenuEs) laissent croire que l'arrondissement n'a pas l'intention d'aller plus loin que ce que donne la réglementation et la politique actuelles.

L'attitude de l'arrondissement nous semble claire. Benoit Dorais a déjà affirmé deux fois plutôt qu'une que l'arrondissement n'avait pas l'intention d'acquérir des terrains ou des bâtiments selon le souhait des groupes de défense des droits au logement. Les éluEs n'ont jamais dit non plus qu'ils voulaient s'attaquer à la spéculation même si le Sud-Ouest est une sorte de paradis comme en fait foi le nouveau registre d'évaluation municipale.

Si on peut dire que l'attitude politique de l'arrondissement limite sérieusement les voies nouvelles en aménagement du territoire (ex : incapacité d'imposer aux promoteurs des logements familiaux (5½)), elle devrait dans un même élan envoyer un message limpide aux organisations de défense des droits sur le front du logement.

Et ce message devrait être : **ne comptons que sur nos propres moyens**. C'est-à-dire que la lutte contre la spéculation devrait commencer par la lutte contre les spéculateurs eux-mêmes y compris la grande majorité des promoteurs immobiliers qui essaient dans le Sud-Ouest.

## **QUELQUES ARTICLES ADOPTÉS PAR LE CONSEIL**

**Article 20.02 :** Protocole d'entente avec le Ministère des affaires municipales pour la rénovation du toit du Centre St-Charles

**Article 40.03 :** Projet de règlement sur les usages conditionnels. cette proposition compte modifier une réglementation qui pourrait permettre l'ouverture de commerce de proximité

dans les rues résidentielles. Une consultation aura lieu le 28 octobre. La Table Action-Gardien et son comité aménagement devrait s'intéresser à ce sujet.

**Article 40.05 et article 40.06 :** Il s'agit d'un seul projet de condos (100 unités) mais sur 2 terrains différents, un dans St-Henri et un dans Pointe-Saint-Charles rue Augustin Cantin (40 logements).

Rue Augustin Cantin, un vieil immeuble industriel sera démoli pour faire place à des logements 3½ et 4½.

Le promoteur SAMCON, qui semble bien aimer Pointe-Saint-Charles (950 logements prévu sur les terrains du CN) ne pourra pas cette fois se péter les bretelles puisqu'il n'y a pas de logement social ni de logement pour familles. C'est le même propriétaire qui affirme dans une interview « vouloir redévelopper le quartier » et contribuer à sa renaissance.

**Article 40.14 :** Autre projet de condos à la Pointe cette fois au coin de Richmond et Grand Trunk. Le promoteur recevra une subvention pour démolir le bâtiment industriel et construire 25 logements, des 3½ et des 4½. Aucun logement social n'est prévu.