Une décennie de luttes urbaines à Pointe-Saint-Charles Vers une réappropriation citoyenne ?

KARINE TRIOLLET

Ancien quartier ouvrier du Sud-Ouest de Montréal, Pointe-Saint-Charles est aujourd'hui confronté à de fortes pressions. Deux visions et logiques de développement s'opposent. D'un côté, les grands projets immobiliers, l'extension du centre-ville, les espaces livrés au marché spéculatif. De l'autre, un milieu de vie enraciné dans un territoire, investi par des citoyennes et des citoyens qui militent pour défendre leurs droits, préserver l'identité de leur quartier et améliorer leur cadre de vie.

Comment faire en sorte que la revitalisation d'un quartier profite en premier lieu à ses résidentes et à ses résidents et contribue à répondre à leurs nombreux besoins, au lieu de se traduire par l'exclusion et la dépossession de la population au profit d'intérêts privés ? Comment faire en sorte que les citoyens et les acteurs locaux ne perdent pas prise sur le développement de leur quartier, mais puissent se l'approprier et avoir un contrôle sur son avenir ?

Face aux transformations qui bouleversent le quartier et à la tendance lourde de la gentrification, le réseau communautaire et militant de Pointe-Saint-Charles adopte une stratégie de résistance, en s'opposant à des projets inacceptables, en négociant pour obtenir des conditions et des gains pour la communauté, en forçant le débat public. À l'opposé du programme imposé par les promoteurs et soutenu par les pouvoirs publics, citoyenNEs et organismes proposent un autre projet de quartier et de société et explorent des stratégies de réappropriation. Forts d'un travail en amont pour élaborer une vision et des propositions citoyennes, ils affirment leur volonté d'être partie prenante de l'avenir de leur quartier.

Une revue des principales mobilisations menées à Pointe-Saint-Charles dans les années 2000 permettra d'identifier les diverses stratégies et la panoplie de moyens utilisés par le mouvement communautaire pour faire entendre et prendre en compte le point de vue citoyen. Une occasion de mesurer le chemin parcouru, tant les victoires populaires et les gains collectifs que les batailles perdues, de s'interroger sur les conditions et les possibilités d'exercer un réel contre-pouvoir, et de prendre la mesure des défis pour l'avenir. Une occasion

également de contribuer à un débat de fond : pour qui développe-t-on Montréal aujourd'hui ? À qui appartient la ville ?

De l'abandon à la manne de profit

Berceau de l'industrialisation de Montréal et du Canada, Pointe-Saint-Charles a longtemps été le cœur d'une intense activité économique avant de décliner graduellement. L'ouverture de la Voie maritime du Saint-Laurent puis la fermeture en 1968 du canal de Lachine scellent la fin d'une époque. Les usines, après avoir exploité la main-d'œuvre et profité d'un emplacement stratégique, quittent le quartier, le laissant aux prises avec un exode massif de la population en quête d'emploi, une accentuation de la pauvreté, des bâtiments abandonnés, des friches contaminées.

Délaissé quand le besoin n'était plus là, le quartier redevient, à l'aube du XXI^e siècle, convoité par les promoteurs qui ont les yeux rivés sur les immenses friches urbaines à requalifier à proximité du centre-ville. En 1998, la Ville lance son vaste projet de réouverture du canal de Lachine à la navigation de plaisance et de mise en valeur des berges. Quatre-vingts millions de dollars de fonds publics seront investis. L'activité manufacturière fait place à un nouveau cycle économique, cette fois-ci axé sur les investissements immobiliers. Les abords du canal de Lachine sont pris d'assaut par les promoteurs. Les édifices industriels sont convertis en lofts, les bâtiments désuets démolis, le prix des terrains vacants flambe.

Aux milliers de condominiums qui se multiplient de part et d'autre du canal de Lachine, se greffent des projets liés à la nouvelle économie et au prestige : Cité internationale, Cité du multimédia, École de technologie supérieure (ETS), projet (avorté) du casino au bassin Peel et du centre de foires international sur les anciens terrains du Canadien National (CN). La Société du Havre, créée en 2002, symbolise la vision de l'élite politique et économique pour la croissance de Montréal : expansion du centre-ville, requalification des quartiers centraux, entrée de prestige pour Montréal, nouvelle économie, récréotourisme et rayonnement international pour une métropole compétitive.

Cette « relance économique » est trop souvent présentée comme structurante par les pouvoirs publics, sans toutefois s'interroger sur les impacts de ces transformations sur l'identité du quartier et sur les populations à faible et modeste revenus. Soulignons que cette frénésie de développement s'inscrit dans un contexte où la pauvreté est encore extrêmement présente et où une partie importante de la population n'a pas les moyens de couvrir ses besoins essentiels ni d'exercer ses droits fondamentaux. Selon le Recensement de 2006, 37 % de la population de Pointe-Saint-Charles vit sous le seuil de pauvreté (comparativement à 22 % à Montréal), 31 % est prestataire de l'aide sociale, tandis que le chômage officiel touche encore 12 % de la population.

Une tradition de prise en charge collective et de défense des droits

Si, encore aujourd'hui, le quartier est reconnu pour sa solidarité, son tissu communautaire bien développé, sa capacité de résistance et son sentiment d'appartenance, c'est grâce à un héritage de lutte pour la reconnaissance des droits et de prise en charge collective.

À la suite de la désindustrialisation accélérée des années 1960, la population n'a eu d'autre choix que de s'organiser. Loin de compter sur les institutions étatiques, les citoyennes et les citoyens mettent sur pied des services communautaires autonomes, tels que la Clinique communautaire, le Carrefour d'éducation populaire, les Services juridiques communautaires. Les premières coopératives d'habitation se bâtissent, le Programme économique de Pointe-Saint-Charles (PEP) voit le jour. Ces premiers comités citoyens et organismes militent pour le droit à la santé, au logement, à l'éducation, à la justice. Ils ont contribué à l'émergence du mouvement communautaire et populaire et furent les pionniers des réseaux des CLSC (centres locaux des services communautaires), de l'aide juridique, des CDEC (corporations de développement économique et communautaire). La table de concertation Action-Gardien est née en 1981 de la volonté des organismes d'unir leurs efforts pour agir ensemble sur les dossiers qui influencent les conditions de vie des citoyenNEs. Depuis, c'est un lieu qui regroupe une vingtaine d'organismes, où s'organisent des mobilisations et des revendications politiques afin de promouvoir les intérêts et les droits des citoyenNEs, particulièrement les plus démunis.

Même si, à la Pointe comme ailleurs, plusieurs défis confrontent aujourd'hui les groupes communautaires en termes de dépolitisation, de professionnalisation et de perte d'autonomie, l'histoire a laissé des traces. La culture d'action collective, au-delà du champ d'expertise de chacun, est profondément enracinée. CitoyenNEs engagéEs, travailleuses et travailleurs communautaires, dont une portion significative réside dans le quartier, ont la mémoire des luttes menées depuis les années 1960. Action-Gardien peut compter sur une solide expertise, une vision et une analyse politiques qui se transmettent. Le quartier s'enrichit de nouvelles formes d'organisations citoyennes, telles que la Pointe Libertaire ou le Centre social autogéré. Tout en questionnant et parfois en confrontant les pratiques, ces organisations se sont inscrites en complémentarité avec l'action communautaire.

Le retour en force des luttes urbaines

À l'aube des années 2000, les acteurs communautaires font le constat que le quartier populaire de Pointe-Saint-Charles est à la croisée des chemins et menacé à terme de perdre son identité. De là naît un sentiment d'urgence d'agir. Sans délaissier les campagnes nationales pour la survie des services publics et des programmes sociaux qui ont marqué les années 1990, Action-Gardien concentre ses énergies sur les enjeux d'aménagement urbain et de participation démocratique des citoyennes et des citoyens à la définition de l'avenir de leur quartier. La Table interroge et réaligne ses stratégies pour redynamiser l'action

citoyenne locale, innover dans ses pratiques, s'imposer comme un interlocuteur incontournable.

Action-Gardien milite pour un développement qui répond aux besoins et aux aspirations des résidentes et des résidents, qui respecte et valorise une identité distincte du centre-ville, avec son patrimoine, sa culture et ses valeurs. Plutôt que d'exclure la population la plus fragilisée, la revitalisation doit non seulement permettre aux résidents de rester dans leur quartier et d'exercer leur droit au logement, mais également d'améliorer leurs conditions et leur qualité de vie, par la création d'un milieu de vie complet et accessible, incluant services de proximité, transport, emplois, équipements collectifs, culture, etc. Convaincus que les citoyennes et les citoyens doivent être au cœur des décisions qui les concernent et ont un impact sur leur vie, les membres d'Action-Gardien affirment la nécessité et la légitimité que les citoyens interviennent sur les enjeux d'aménagement urbain. On ne peut laisser une minorité, une élite politique et économique, décider de l'avenir d'un quartier.

L'OPA, une démarche citoyenne pour améliorer le quartier

La première opération populaire aménagement de Pointe-Saint-Charles (OPA) fut une réponse directe aux consultations sur le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de 2004, et au constat que cet exercice mené par une firme de consultants ne permettait pas une véritable contribution citoyenne. Initiée par Action-Gardien, supportée par la Clinique communautaire, l'OPA a commencé ses travaux en 2004 par un diagnostic sur le quartier et un vaste exercice participatif en aménagement réalisé sur le terrain. Une centaine de citoyennes et de citoyens, soutenuEs par des urbanistes, des géographes et des architectes bénévoles, ont sillonné le quartier, nommé les problèmes, identifié des pistes de solutions. Une OPA repose sur l'idée forte que les résidents ont une connaissance intime de leur quartier et sont compétents pour trouver des solutions pour améliorer leur cadre de vie.

Depuis, le comité de coordination de l'OPA, composé de citoyens et d'intervenants, travaille à la concrétisation des solutions qui ont été priorisées : obtention d'une nouvelle ligne d'autobus, amélioration des équipements publics, augmentation et protection des parcs et espaces verts, diminution des nuisances reliées au trafic ferroviaire, mesures d'apaisement de la circulation, etc. L'OPA organise des rendez-vous citoyens et maintient actif un mécanisme de travail continu avec l'arrondissement.

L'OPA a constitué l'un des terrains de mobilisation sur les enjeux urbains. Que ce soit le casino ou la requalification des anciens terrains du CN, ces grands projets sont arrivés dans un quartier où le milieu communautaire et les citoyens possèdent une analyse, une vision, et sont équipés pour intervenir.

Le Casino : une lutte contre un projet insensé

« Groupuscules gauchistes, immobilistes, contestataires professionnels, *nonistes* », les qualificatifs ont été nombreux pour dénigrer l'action citoyenne

à la suite de l'échec du projet de déménagement du Casino de Montréal porté par Loto-Québec et le Cirque du Soleil en 2005. Il est d'autant plus important de réaffirmer la légitimité et la nécessité que des citoyennes et des citoyens se donnent des moyens pour faire entendre leur voix et soulèvent des enjeux fondamentaux sur la place publique.

Un milliard de dollars de fonds publics aurait été consacré à ce méga-projet de divertissement basé sur le jeu et le récréotourisme de luxe. Loin du « pas dans ma cour », les opposantEs se sont insurgés contre le type de développement promu et contre la volonté du gouvernement de vouloir remplir ses coffres en augmentant les revenus de Loto-Québec, alors que la dépendance aux jeux de hasard et d'argent est un grave problème de santé publique.

Toute une panoplie de stratégies a été déployée durant une intense lutte de dix mois, centrée sur un unique objectif : faire tomber ce projet inacceptable qui aurait bouleversé l'avenir même du quartier. Il n'a jamais été question de négocier des conditions d'acceptabilité.

- **Démontrer l'ampleur de l'opposition dans le quartier.** Le quartier affiche ses positions, à grand renfort de bannières, macarons, affichettes, site Internet, etc. Le mouvement se renforce, avec des assemblées publiques regroupant jusqu'à 300 personnes, des argumentaires distribués porte-à-porte, une manifestation locale de près d'un millier de personnes. Signe de l'ampleur de l'appui local, une pétition déposée à l'Assemblée nationale a été signée par une majorité des adultes de Pointe-Saint-Charles.
- **Élargir l'opposition.** Des alliances sont créées d'abord avec les quartiers limitrophes, puis dans la province, grâce à une large campagne d'appui à une déclaration réclamant l'abandon du projet et une commission parlementaire sur le rôle du gouvernement dans la promotion du jeu.
- **Déployer une campagne médiatique pour influencer l'opinion publique.** Conférences de presse et communiqués se sont succédé en réponse à Loto-Québec qui orchestrait une campagne intensive, parfois abusive, pour faire miroiter les avantages de son projet et discréditer l'opposition, avec de gros moyens : coalition d'appui (chambres de commerce, Tourisme Montréal, Société du Havre, etc.), bureau de projet, pleines pages de journaux, publication d'une étude de chercheurs financés par Loto-Québec, sondages, campagne pour le jeu responsable. C'est certainement cette attitude de Loto-Québec ainsi que la disproportion des moyens qui ont entraîné une certaine sympathie des médias à notre égard, un parti pris pour un David combatif et une Davida combative contre un Goliath arrogant.

Le rapport Coulombe, commandé par le gouvernement, reprend une grande partie de nos interrogations sur les impacts et la viabilité du projet. Le rapport de la Direction de la santé publique confirme nos arguments et indique même que Pointe-Saint-Charles est le pire endroit pour installer un casino. Après

tant de mois de lutte, la mobilisation est à son comble à quelques jours du dénouement. Pour le comité porteur, essoufflé, l'impression est que le plus dur est à venir : que faire avec le rapport Coulombe qui recommande 18 mois de médiation sur ce qu'il qualifie d'avant-projet ? Finalement, coup de théâtre : le Cirque du Soleil se retire, entraînant la décision de Loto-Québec de mettre fin au projet en mars 2006.

La campagne anti-casino fut une expérience stimulante et inspirante, qui a réuni deux ingrédients essentiels : un processus de mobilisation réussi et le résultat concret d'une victoire populaire. Avec comme ingrédients clés un milieu communautaire et militant organisé, des citoyens qui ont cru jusqu'au bout que la victoire était possible, malgré le défaitisme ambiant. Mais elle a aussi été longue, énergivore, parfois déchirante. Elle a exigé des débats internes pour maintenir le cap, garder la cohésion et la cohérence du message. Les relations conflictuelles avec divers acteurs du milieu ont laissé des cicatrices, notamment avec la mairesse qui refusait de prendre position, ou avec la CDEC qui proposait plutôt d'analyser les avantages et risques du projet.

À la suite de l'échec du projet, plusieurs en ont conclu que l'erreur de Loto-Québec avait été d'arriver avec un projet clés en main sans médiation ni consultation en amont avec le milieu. Nous refusons cette lecture de la situation. La concertation en amont, certes utile, n'est en aucun cas garante de l'acceptabilité d'un projet, quelles que soient les promesses de retombées locales.

Les partisans du projet ont donné beaucoup de crédit à Action-Gardien, en lui mettant sur le dos l'entière responsabilité de l'échec du projet. La lutte menée par Pointe-Saint-Charles a certes été décisive, mais en aucun cas suffisante. La cause de l'échec du projet, c'est que Loto-Québec n'a jamais apporté de preuves sérieuses de ses prévisions, ni répondu aux nombreuses questions soulevées par les citoyennes et les citoyens et la Commission Coulombe.

Les anciens terrains du CN : des gains pour le quartier

Le réaménagement des friches industrielles des anciens ateliers du Canadien National, qui était d'ailleurs visé par un volet du projet de Loto Québec, a mobilisé sans relâche les forces vives de Pointe-Saint-Charles pendant près de dix ans. Cet immense site de trois millions de pieds carrés représente une occasion unique de faire des gains pour le quartier. Les actions collectives et l'apport de différents acteurs influenceront fortement le projet à vocation résidentielle et industrielle finalement adopté à l'automne 2012.

Dès l'annonce de la fermeture de l'entreprise Alstom en 2003 et de la mise en vente des terrains par le CN, la mobilisation s'annonce majeure. Ce site est intimement lié à Pointe-Saint-Charles depuis plus de 150 ans. Des générations de résidents ont travaillé dans ses ateliers tandis que les voies ferrées ont façonné le paysage de la Pointe. Le sentiment d'appartenance reste fort malgré la privatisation du CN au début des années 1990.

En 2004, 150 citoyennes et citoyens répondent à l'appel d'Action-Gardien et reprennent symboliquement possession du lieu, franchissent la clôture et hissent leur drapeau pour rendre publiques leurs revendications : l'implication de la population dans l'élaboration d'un plan d'ensemble en réponse aux besoins locaux, et l'achat du site par les pouvoirs publics pour en encadrer le développement.

Mais ce qui aurait pu être une belle aventure de réappropriation démarre sur une occasion manquée : les pouvoirs publics refusent même d'explorer l'option de l'acquisition, malgré la pression citoyenne et une lettre ouverte conjointe de l'ensemble des acteurs, incluant la CDEC. Premier gain significatif tout de même, l'Arrondissement inscrit dans son plan d'urbanisme de 2004 l'obligation d'un plan d'ensemble concerté et le maintien d'un zonage industriel lourd sur l'ensemble du site, évitant ainsi la poussée spéculative et permettant à l'Arrondissement de négocier des conditions en échange du futur changement de zonage.

Malgré une vive contestation locale, les terrains sont finalement vendus en 2006 à un investisseur privé, le groupe Mach, pour un dollar avec certaines obligations. La communauté ne baisse pas les bras et refuse de laisser l'avenir des anciens ateliers reposer sur les intérêts d'un seul promoteur. Après des mois de préparation incluant visite des terrains, exposition avec plans, maquettes et exemples d'ailleurs, les citoyenNEs se réunissent le temps d'une fin de semaine en 2007 autour d'un travail de conception, avec le support de personnes ressources. Cette OPA a permis d'illustrer les possibles et d'élaborer un projet d'ensemble intégrant prolongement du quartier résidentiel, services, emploi et conversion des ateliers, transport, accès au fleuve, etc.

Pratique novatrice aujourd'hui citée comme un cas d'école, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) tient en 2008 un exercice de concertation des acteurs privés, publics et communautaires, visant à identifier les balises encadrant le site, les convergences et les points de rupture. La table Action-Gardien y participe activement, équipée des consensus et propositions de l'OPA CN. Pourtant, lors du second exercice de consultation tenu en 2009 sur le projet du groupe Mach, la communauté dénonce plusieurs éléments inacceptables pour le quartier et de nombreuses questions demeurent encore sans réponse.

Différentes stratégies se dessinent et se combinent pour faire entendre les demandes incontournables de la communauté : assemblées publiques, comité citoyen, sessions de travail avec les fonctionnaires et les éluEs, négociations directes avec les promoteurs, lettres ouvertes, conférences de presse, rassemblements extérieurs, campagne de visibilité avec bannières géantes et macarons, pétition, présence continue aux séances du conseil d'arrondissement, « ultimatum » à l'Hôtel de Ville. Le Centre social autogéré (CSA) organise des occupations ponctuelles devant le Bâtiment 7, l'un des ateliers que la communauté veut se réapproprier, ainsi qu'une manifestation au conseil d'arrondissement. Notons que lors des élections municipales de 2009, Action-

Gardien avait obtenu des engagements du candidat élu, qui a par la suite, sous la pression continue du quartier, exercé un leadership auprès du propriétaire, notamment en rendant l'adoption du projet d'ensemble conditionnelle à des ententes entre le propriétaire et la communauté.

Après de multiples rebondissements, reports, blocages, l'accord de développement est finalement adopté en 2012, plus de neuf ans après la mise en vente des terrains du CN. Les actions collectives ont sans contredit permis l'abandon d'éléments très contestés du projet et l'obtention de gains majeurs :

- obtention de 25 % de logements sociaux, soit environ 210 unités sur un total de 830 (au-delà des 15 % prévus par la stratégie d'inclusion, mais loin de l'objectif de 40 %);
- sauvegarde d'un parc que le propriétaire voulait démolir et convertir en voie de camionnage et obtention d'un nouvel accès pour détourner les camions des rues résidentielles;
- limitation des usages industriels permis pour assurer une meilleure cohabitation avec les zones habitées; le propriétaire demandait initialement un zonage fourre-tout, incluant même un hélicoptère;
- signature d'une entente de formation entre la CDEC et l'Agence de transport métropolitaine (AMT) pour offrir à la population du Sud-Ouest de la formation aux métiers du ferroviaire, suite à l'expropriation d'une partie du site par l'AMT pour implanter un centre d'entretien;
- dernier incontournable, et non le moindre, la cession gratuite du Bâtiment 7 à la communauté, afin de le convertir en pôle communautaire, culturel, et de services.

Cette initiative est portée par le Collectif 7 à Nous, une alliance inusitée des milieux artistique, communautaire, libertaire et de l'économie sociale. Le collectif vise à installer dans le bâtiment de 90 000 pieds carrés les ateliers d'artistes de la Fonderie Darling, le café-bar alternatif du CSA, un projet d'agriculture urbaine porté par le Club populaire des consommateurs, des services de proximité, des espaces de production, etc. Grâce aux constantes pressions et négociations auprès du propriétaire et de la Ville pendant près de trois ans, l'entente de cession est finalement conclue, accompagnée d'un montant d'un million de dollars pour les rénovations de base du bâtiment dégradé par des années de négligence du propriétaire. Ce bâtiment sera le seul des anciens ateliers du CN à être réapproprié par la collectivité. Ce geste de récupération d'un espace privatisé témoigne d'un virage vers des stratégies plus offensives de réappropriation, même si les défis restent de taille pour concrétiser ce rêve collectif.

Nous sommes certes loin du projet urbain imaginé en 2007 et de nombreux compromis ont dû être faits, mais le projet final est bonifié, à mille lieues de ce qu'il aurait été sans l'implication de toute une communauté. Tout en reconnaissant les gains et le chemin parcouru, loin de nous l'envie de crier

victoire ou mission accomplie. Une somme colossale d'énergie a été investie uniquement pour éviter d'aggraver nos conditions de vie, ou pour obtenir certaines contributions qui ne sont pas des « cadeaux » du promoteur, mais bien un retour minimal de la part d'un promoteur qui s'implante dans un quartier dont il tire profit. Une page d'histoire différente aurait été écrite si les pouvoirs publics s'étaient portés acquéreurs du site pour en planifier le développement en réponse aux besoins locaux, plutôt que de le laisser aller pour un dollar. Et l'expropriation par l'AMT d'une partie du site des terrains du CN n'aurait pas coûté des millions de dollars d'argent public...

Un rouleau compresseur au canal de Lachine

Le canal de Lachine a été pendant 125 ans un lieu de gagne-pain pour la population des quartiers du Sud-Ouest qui a ainsi contribué à la création de la richesse économique et à l'essor de Montréal. Sa revitalisation et les millions de dollars publics investis auraient dû profiter à la population et permettre une réappropriation de ces espaces. Mais, des milliers de condominiums plus tard, les citoyennes et les citoyens ont plutôt été dépossédés des terrains devenus objets de spéculation immobilière, selon une pure rationalité capitaliste. Le canal est devenu un espace fermé sur les plans symbolique et physique : privatisation des berges, développement qui tourne le dos au quartier, perte du sentiment d'appartenance. Les promoteurs vantent les atouts du centre-ville et un style de vie extérieur au quartier, sans aucune référence locale, allant jusqu'à ignorer le nom de Pointe-Saint-Charles.

Face à ce rouleau compresseur, le milieu communautaire a eu peu de prise, mais il n'a pas cessé de dénoncer les choix politiques. Depuis les 15 dernières années, Action-Gardien a fait valoir sa vision axée sur la création d'une réserve foncière, une planification d'ensemble, le maintien de zones d'emploi, l'aménagement d'un espace public pleinement approprié et accessible, et s'est opposée à tous les projets particuliers adoptés à la pièce. Mais ni les stratégies « zéro condo », ni les tentatives d'obtenir des retombées dans les projets privés par des négociations, ni la récente tentative d'obtenir un référendum pour un projet composé exclusivement de condominiums de luxe n'ont porté ses fruits. Les militantes et les militants du Centre social autogéré, dans une perspective de perturbation et de réappropriation populaire, ont occupé en 2009 un bâtiment industriel abandonné, avant d'être expulsés par la police au bout de 24 heures. Tout projet d'économie sociale, d'inclusion de logement communautaire, de centre de la petite enfance (CPE), ou d'espace vert se heurte au prix exorbitant des terrains. En l'absence de réserve foncière ou de politique pour soustraire des terrains de la spéculation, il devient impossible de préserver des zones d'emploi, encore moins de rêver à des projets collectifs. La bataille contre la non-densification résidentielle et pour la réappropriation des berges est en grande partie perdue, même si, terrain après terrain, le réseau communautaire et militant continue à forcer le débat public.

Le Nordelec, un projet disproportionné soutenu par les pouvoirs publics

Le projet majeur de la décennie 2000 aux abords du canal de Lachine à Pointe-Saint-Charles est sans contredit le Nordelec. Anciennement la Northern Electric, le Nordelec est l'édifice patrimonial phare de Pointe-Saint-Charles, de par son architecture et sa silhouette qui domine le quartier. Une entité parapublique, la Société de développement de Montréal, se départit de l'immeuble au profit de la multinationale El-Ad qui acquiert également les terrains adjacents et dépose en 2006 un plan de réaménagement disproportionné, en rupture totale avec la trame du quartier. Ce projet de plus de 1 200 condos prévoit le strict minimum d'inclusion de logement communautaire, 1 500 places de stationnement, la conversion d'étages de bureaux en résidentiel, un parc semi-privé, une « barre de condos » tournant le dos au quartier.

Plutôt que de rejeter catégoriquement le projet – et de raviver ainsi le débat sur l'immobilisme – Action-Gardien se positionne en affirmant que, tel que proposé, le projet est inacceptable et doit être significativement modifié. Les consultations de l'OCPM sont massivement investies par 400 personnes. Pourtant, l'administration alors en place n'exerce aucun leadership pour obtenir des retombées pour le quartier. Quant au rapport des commissaires, il semble acquis au projet, allant jusqu'à le présenter comme ayant été bien accueilli dans la communauté, se contentant de nommer les préoccupations locales et de faire des suggestions sans aucune fermeté. Aucune modification ou contribution supplémentaire ne sera obtenue.

Une des différences majeures entre les mobilisations entourant le CN et celles du Nordelec est que, malgré l'indignation et la grogne suscitées par le projet, le milieu communautaire n'a pas exercé de réel rapport de force en dehors des consultations. Les acteurs communautaires sont certes essouffés par la lutte à peine achevée contre le casino. Surtout, ils n'ont pas de consensus interne fort sur les conditions minimales à atteindre, les stratégies, les points de rupture. À titre d'exemple, en l'absence de pressions pour faire monter les enchères, le projet n'inclura que les 15 % de logement communautaire déjà prévus dans la stratégie de la Ville.

Conjoncture économique oblige, le projet n'a pas vu le jour cinq ans plus tard, et le groupe El-Ad demande une modification à l'accord de développement pour prolonger son échéancier et augmenter sa rentabilité, notamment par l'ajout de 300 unités de condos. Financée à même nos fonds publics, l'OCPM se prête alors à un second exercice de consultation, en réponse aux seules demandes du promoteur, sans révision du projet d'ensemble, sans réévaluer les impacts malgré les délais et une conjoncture différente, sans tenir compte des fortes préoccupations et besoins de la communauté. Une fois de plus, le promoteur obtiendra les modifications souhaitées. Cette fois-ci, les citoyennes et les citoyens, amers et non dupes de la réelle portée de l'exercice, seront peu présents aux consultations.

Pour qui développe-t-on Montréal et ses quartiers ?

Entre 2000 et 2010, environ 650 condos se sont ajoutés à Pointe-Saint-Charles, qui compte actuellement 7 400 logements. L'accélération sera fulgurante dans les prochaines années : à partir des projets annoncés, on estime une hausse de 38 % du stock de logements, soit 2 700 nouvelles unités, dont 2350 condominiums.

Même le plus petit condo dit « abordable » ne se vend pas à moins de 160 000 dollars, aux endroits les plus enclavés du quartier. Selon nos estimations, 80 % des ménages locataires du quartier n'ont pas les moyens d'acquérir une telle copropriété. Le programme *Accès Condos* de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), une société para municipale, place la barre de l'abordabilité à 265 000 dollars pour un appartement avec deux chambres à coucher. Aux abords du canal, les condos se détaillent plutôt entre 350 et 900 000 dollars. On peut légitimement poser la question : pour qui développe-t-on Montréal aujourd'hui ? Est-ce acceptable que 90 % des unités mises en marché excluent 80 % de la population ? Est-ce là la définition de la mixité sociale promue par la Ville de Montréal ? Est-ce là la façon dont la Ville respecte sa politique de maintenir et d'attirer les familles en ville ?

Pendant que les grands projets immobiliers en périphérie encerclent le quartier, l'intérieur se transforme de façon plus insidieuse : augmentation de 40 % de la valeur foncière entre 2007 et 2011 dans le Sud-Est du quartier, transformation des *plex* en unités unifamiliales, reprises de possession, perte de logements locatifs privés et conversion en condominiums, hausse vertigineuse du prix des propriétés et du coût des loyers. L'enjeu du maintien dans les lieux pour les ménages à faible et modeste revenus devient crucial. Au point où le logement à but non lucratif devient le dernier rempart pour les ménages à petit et modeste revenus et les familles qui veulent rester en ville, en plus de répondre aux besoins criants des ménages les plus pauvres. Soulignons qu'entre 2006 et 2011, Pointe-Saint-Charles a perdu 250 familles avec enfants...

Pointe-Saint-Charles peut compter sur un héritage de taille, 2 300 logements communautaires et sociaux, acquis de haute lutte au fil des années. Cela représente 34 % du stock de logements. Mais cet acquis est actuellement menacé par la fin des programmes fédéraux de subventions, la rareté des terrains accessibles pour construire de nouvelles unités, le peu de place accordée aux logements sociaux dans les nouveaux développements, bien en deçà des besoins exprimés. La stratégie d'inclusion, seul outil actuellement disponible, est largement insuffisante pour une réelle mixité sociale, et fait paradoxalement dépendre la construction de nouvelles unités sociales du marché spéculatif immobilier et du mode de développement décrié par le mouvement communautaire.

Les développements récents ont entraîné une diversification et une polarisation de la population : arrivée de personnes plus nanties dans les condominiums de luxe, mais aussi de petits ménages incités à l'achat par la rareté des loyers locatifs et les faibles taux hypothécaires, et qui consacrent souvent des efforts

faramineux pour le remboursement de leur hypothèque. Pendant ce temps, la population la plus appauvrie se marginalise à cause de l'effritement des acquis sociaux, des politiques d'austérité et du resserrement des mesures d'aide sociale, d'assurance emploi et d'accès à la santé. Le maintien de la cohésion sociale ainsi que l'intégration des nouvelles populations tout en contrant l'exclusion des personnes les plus fragilisées sera un défi de taille dans les années à venir.

Il est urgent que les responsables politiques reconnaissent qu'un seuil critique est atteint, et que le droit au logement pour toutes et tous ne peut être assuré par le type de développement urbain actuel. On ne peut plus se contenter des réponses actuelles des pouvoirs publics, bien inadéquates face à l'ampleur des enjeux. Action-Gardien et le Regroupement Information Logement (RIL), dans la foulée des mobilisations du FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain), lancent en 2013 un grand chantier « À qui la Pointe ? » et revendiquent des solutions radicalement différentes, axées sur les réserves foncières, les mesures antispéculatives, la révision en profondeur du mode de financement des municipalités, la protection du parc locatif et la revalorisation du modèle coopératif. Bref, un virage résolument axé sur le droit au logement, et non plus sur le logement marchandise.

L'urbanisme au service des intérêts privés

Les développements aux abords du canal de Lachine illustrent comment les pouvoirs publics, par leurs décisions politiques et leurs investissements, ont supporté une logique de développement urbain sous le contrôle du marché capitaliste. Au lieu d'orienter et d'encadrer les transformations urbaines, d'obliger les promoteurs à suivre leur planification, les décideurs politiques ont au contraire utilisé les instruments de planification et les outils de consultation pour faciliter la réalisation des projets privés. En annonçant des changements de vocation au plan d'urbanisme et en accordant des changements de zonage pour les projets particuliers, ils ont laissé le champ libre au marché spéculatif. Cette logique est accentuée par le mécanisme de financement des municipalités qui engendre une course aux taxes foncières et aux permis de construction de la ville et des arrondissements pour élargir l'assiette fiscale.

L'arrondissement Le Sud-Ouest a été en 2007 le théâtre d'un cas extrême d'un urbanisme au service d'intérêts privés : un plan d'aménagement et une réserve foncière sur mesure pour le projet de tours de condos et de bureaux, sans vision ni ancrage local du promoteur Devimco dans Griffintown. La récente tentative de la nouvelle administration d'infléchir les développements est bienvenue, mais arrive trop tard. Les promoteurs ont déjà carte blanche pour les immenses tours de condos du District Griffin qui repoussent le centre-ville jusqu'au bassin Peel, à la porte du quartier. Ce secteur pourrait accueillir à terme 12 000 logements, tandis que les pouvoirs publics, faute d'avoir soustrait des terrains aux fortes pressions spéculatives, doivent maintenant exproprier des terrains privés à 10 fois le prix de la décennie précédente pour installer un parc ou une école...

L'ère de la consultation... et ses limites

À la suite de l'indignation généralisée contre les tapis rouges déroulés pour les promoteurs et les projets décidés à huis clos, des pas ont été franchis dans la démocratisation des instances de consultation. L'avancée la plus significative, si les dés ne sont pas pipés d'avance par un projet privé déjà sur la table à dessin, est l'avènement de la consultation en amont pour définir des balises et des orientations.

Mais les limites restent importantes. Les éluEs sont libres de donner suite ou non aux recommandations de l'OCPM qui n'a aucun pouvoir contraignant. La disproportion des moyens est flagrante, entre des promoteurs qui ont temps et argent pour élaborer les projets et réaliser des études, et les citoyenNEs qui découvrent les projets lors des consultations sans possibilité de contre-expertise indépendante. À l'échelle des arrondissements se vivent des situations aberrantes où ce sont les éluEs et les fonctionnaires qui présentent des projets déjà négociés depuis des mois et adoptés en première lecture, et qui se retrouvent quasiment en position de les défendre. Les éluEs servent alors d'écran entre la population et les promoteurs, tels des facilitateurs cherchant à amoindrir les tensions et à faciliter l'acceptation des projets.

La concertation et les tables de partenaires entre promoteurs de grands projets et acteurs locaux sont désormais la norme. Certains promoteurs sont ouverts à modifier leur projet pour renforcer son acceptabilité et mieux l'ancrer localement, du moment que cela n'a pas d'impact sur la rentabilité et le taux de profit qui primeront toujours sur les considérations sociales. Dans certains cas, on assiste à de véritables stratégies de marketing et de simples rencontres de présentation sont présentées comme une caution du milieu.

Cette nouvelle ère de consultation et de concertation ne constitue aucunement une remise en cause de la logique du développement urbain dictée par la loi du marché et les intérêts immobiliers. L'arrivée d'éluEs plus progressistes, comme cela a été le cas dans le Sud-Ouest, permet davantage de gains, mais ne change pas fondamentalement la donne. Tout en ayant une plus grande sensibilité aux préoccupations sociales et environnementales, ils s'inscrivent dans le cadre du développement actuel, en tentant de minimiser les impacts négatifs et d'obtenir davantage de retombées en faveur de la population.

Un nécessaire contre-pouvoir

Action-Gardien s'inscrit en porte à faux face à la pensée dominante qui vise la recherche de consensus en asseyant à une même table des citoyens et des acteurs politiques, économiques, communautaires. Cette pensée ne reconnaît pas les intérêts divergents, les rapports de pouvoirs et les moyens inégaux. Ce qui n'empêche pas, et Action-Gardien l'a prouvé en de multiples occasions, que le communautaire peut participer, et même initier, des espaces de concertation et de négociation entre divers acteurs publics et privés, et identifier des solutions basées sur des compromis acceptables.

Mais la seule participation aux processus de consultations et de concertation ne peut suffire. Notre expérience et analyse politique nous permettent d'affirmer que sans la création d'un rapport de force parallèle, il n'est pas possible d'obtenir de réels gains dans le contexte actuel. La comparaison entre les mobilisations sur les terrains du CN et sur le projet du Nordelec est à ce titre éclairante. S'imposer comme interlocuteur incontournable, participer à définir l'agenda passe nécessairement par l'exercice d'un contre-pouvoir.

Ce contre-pouvoir repose sur mouvement citoyen local actif, des processus autonomes d'appropriation des enjeux, des pratiques alternatives d'implication citoyenne, le développement d'une expertise citoyenne basée sur une analyse politique et une compréhension globale des développements. L'élaboration d'une vision et de propositions citoyennes est une étape incontournable pour asseoir la reconnaissance et la crédibilité du milieu communautaire en tant qu'acteur à part entière, de « promoteur » de son quartier.

Le contre-pouvoir s'exerce par la prise de parole et de la rue, les pétitions et manifestations, les actions directes, autant de moyens qui sont non seulement légitimes, mais nécessaires pour faire entendre le point de vue citoyen. En ce sens, les récentes mesures gouvernementales et municipales visant à restreindre le droit d'expression et de manifester, tel le règlement P6¹ à Montréal, sont extrêmement inquiétantes.

Véritable réappropriation ou brèche dans le mode de développement urbain ?

L'exemple du réaménagement des terrains du CN est une démonstration éloquente de la capacité d'influence et des gains collectifs obtenus quand, en combinant divers leviers et stratégies, des citoyennes et des citoyens prennent leur place dans la définition de leur ville et de leur quartier. Une mosaïque de stratégies fut nécessaire, incluant propositions, opposition ferme aux éléments inacceptables, négociation directe avec les promoteurs et les pouvoirs publics, pression populaire dans la rue, création d'alliances.

Cet exemple illustre également le fait que certains gestes de la part des pouvoirs publics permettent d'orienter significativement les transformations urbaines : maintien de zonages industriels pour préserver un pouvoir de négociation, planification d'ensemble plutôt que morcelée, exigence de contributions locales à la hauteur des besoins, etc.

À l'intérieur du cadre néolibéral du développement urbain, l'action collective à Pointe-Saint-Charles a permis des brèches. La communauté a été capable, en s'appuyant sur la force d'un mouvement citoyen enraciné et en déployant une multiplicité de stratégies, de résister, de repousser les limites, de mettre en échec certains projets ou éléments contestés et d'obtenir certains gains. Au quotidien,

1 Sous peine d'amendes de plus de 600 dollars et selon le pouvoir arbitraire laissé aux policiers, ce règlement oblige les manifestantEs à rendre publics le lieu exact et l'itinéraire de leur rassemblement et interdit d'avoir le visage couvert.

les citoyens et le milieu communautaire s'approprient leur quartier, un parc, une coopérative, une ruelle à la fois. Ils luttent pour préserver leurs services publics menacés de fermeture (bureau de poste, succursale de la Société des alcools, école primaire) ou encore pour améliorer leurs équipements publics. Une mobilisation générale peut mener à une victoire populaire, comme ce fut le cas du casino ou à des gains comme dans le cas des terrains du CN. Mais peut-on réellement parler de réappropriation ?

La poussée du centre-ville, la gentrification et les grands projets sont des tendances extrêmement lourdes. La résistance au développement urbain néolibéral dépasse largement la capacité d'action d'un quartier. Il faut éviter le repli sur soi et créer des alliances à travers la ville et le Québec, pour exiger des réponses à la hauteur des besoins, forcer les décideurs à prendre position et à assumer la responsabilité qui leur incombe d'orienter le développement en faveur du bien commun et des intérêts collectifs.

Mais, dans le système actuel d'exclusion promu par l'élite économique et politique, tout en continuant d'interpeler les pouvoirs publics, les acteurs communautaires devront surtout continuer à innover dans leurs stratégies de réappropriation des espaces privatisés, à radicaliser les pratiques pour forcer le débat public, à sortir du cadre et à faire en sorte que les citoyennes et les citoyens puissent exercer un contrôle démocratique sur leur ville et leurs quartiers.

Les défis ne manqueront pas. Dans les prochains mois et années se jouera l'avenir d'un des derniers grands sites à redévelopper à l'est de Pointe-Saint-Charles, le secteur Bridge, celui-là même qui était visé pour installer le projet du casino. Ces terrains sont détenus en grande partie par le gouvernement fédéral. Plutôt que d'abandonner le site aux plus offrants, il y a là une opportunité à saisir de conserver ces espaces publics, afin de concevoir un développement respectueux de l'identité et de la population locale, et de miser sur une ville riche de ses quartiers. La communauté de Pointe-Saint-Charles sera au rendez-vous pour réaffirmer avec force qu'un quartier appartient d'abord et avant tout à ses résidentes et ses résidents.