

International Review of Community Development Revue internationale d'action communautaire



Les Habitations communautaires du Centre-Sud : dépasser l'action de quartier Going Beyond Neighbourhood Action Las viviendas comunitarias del Centro-Sur: deparar la acción de barrio

Jean-Guy Laguë and Claude Watters

Number 4 (44), Fall 1980

Logement et luttes urbaines

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1035044ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1035044ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Lien social et Politiques

ISSN

0707-9699 (print)

2369-6400 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Laguë, J.-G. & Watters, C. (1980). Les Habitations communautaires du Centre-Sud : dépasser l'action de quartier. *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, (4), 92-97.
<https://doi.org/10.7202/1035044ar>

Article abstract

The Community Housing project in a urban core neighbourhood of Montreal was set up in 1971 in order to protect existing housing and to increase citizen control of neighbourhood life. In September of 1978, a province-wide organization was created to co-ordinate action by citizen groups affected by government urban renewal programmes.

This article describes the situation encountered by the Community Housing Project and the main lines of action for the provincial organization. The authors propose a preliminary evaluation of the successes and failures of these groups.

Les Habitations communautaires du Centre-Sud : dépasser l'action de quartier

J.-G. Laguë, C. Watters

Les Habitations communautaires du Centre-Sud de Montréal visent principalement trois objectifs : la conservation du stock de logements bâtis, le retrait du marché spéculatif résidentiel d'unités de logement par la création de coopératives d'habitation sans but lucratif qui favorisent une prise en charge collective des conditions de logement et le contrôle de la vie du quartier par les citoyens.

Les difficultés rencontrées et la nature de nos revendications qui dépassent le quartier nous ont conduits à élargir notre action au niveau provincial en initiant une coalition de groupes semblables au nôtre en vue d'avoir plus de poids dans nos revendications. C'est ainsi que le FRAPRU (Front d'action pour le réaménagement urbain) a été mis sur pied. Mais avant de présenter les perspectives et les revendications du FRAPRU il convient de préciser le contexte, les contraintes, les acquis des Habitations communautaires.

Un quartier ouvrier

Situé le long du fleuve Saint-Laurent, en bordure immédiate du centre-ville, construit à la fin du XIXe siècle, notre quartier a connu une évolution rapide. Ayant à ce moment une fonction institutionnelle et industrielle très active (il s'agissait de la petite industrie exigeant une main-d'oeuvre non-qualifiée et à bon marché qui s'était greffée à l'activité

portuaire), le quartier avait également une homogénéité ouvrière. Mais non seulement les ouvriers étaient sur-exploités, ils étaient en plus soumis à l'Église. À ce propos on pourrait paraphraser l'expression française pour caractériser leur existence quotidienne en disant : Boulot, Credo, Dodo !

Aujourd'hui, le quartier est tout différent. Les institutions sont déplacées vers les quartiers plus nouveaux et plus chics. Les usines sont devenues vétustes par manque de réinvestissement dans l'équipement. Le logement qui avait été construit rapidement pour les ouvriers, s'est détérioré par défaut d'entretien des propriétaires (6 % de la population). Vers les années cinquante, notre quartier était prêt pour une autre vocation.

Mais ceci ne s'est pas réalisé sans l'intervention de l'administration municipale avec l'aide des gouvernements supérieurs (provincial et fédéral) qui ont modifié les infrastructures : élargissement de certaines artères, construction du métro, percée d'une autoroute, réfection de l'aqueduc, etc. Du même coup, on faisait place aux grands projets : l'Expo 67, tour de Radio-Canada (qui regroupe les services de la radio-télévision d'État), campus de l'Université du Québec à Montréal.

C'était le « progrès » avec son corollaire : la démolition de logements et l'exode de la population. Durant les vingt dernières années, 60 % des familles ont quitté le quartier (40 % de la population) à cause de la rareté du travail, consécutive à la disparition

des usines et commerces, mais aussi à la diminution de logements à bon marché. Ceux qui sont demeurés, qui n'ont pas pu ou voulu partir sont devenus chômeurs ou assistés sociaux (40 % des hommes et 70 % des femmes sont sans travail). Pendant ce temps une nouvelle population s'installe, entre autres la classe moyenne qui travaille à Radio-Canada, à la télévision privée ou encore à l'Université du Québec à Montréal.

Au début des années 70, la ville de Montréal propose d'entreprendre « Terrasse Ontario », un programme fédéral de rénovation urbaine (Programme d'amélioration de quartier) qui devait, disait-on, « raffermir la vocation résidentielle du quartier ». Mais en fait il s'agissait davantage de soutenir le re-développement urbain. D'ailleurs une bonne partie de nos énergies seront drainées pour contester diverses modalités d'application de ce programme. Nous y reviendrons.

Du dépannage à la lutte

D'une certaine façon on pourrait dire que l'origine des Habitations communautaires remonte au début des années 70. À cette époque, dans le cadre du Comité social, un organisme d'entraide pour les citoyens du quartier, et avec le support des programmes fédéraux « Initiatives locales » qui finançaient les projets communautaires afin de « combattre » le chômage, un premier projet fut mis sur pied : l'Opération Grand Ménage.

Nous aidions les citoyens à améliorer leur intérieur en rafistolant les murs et plafonds, les équipements sanitaires, etc. Mais nous nous sommes rapidement rendus compte que ce travail n'était qu'un perpétuel recommencement. Si les propriétaires ne veulent pas rénover ou même entretenir leurs logements, notre action ne faisait qu'embellir temporairement des taudis. Il nous fallait une action plus en profondeur, plus à long terme, ce qui exigeait une attaque de la propriété privée et une contestation des politiques gouvernementales. Mais ce passage du dépannage à la lutte n'était pas dans le goût des promoteurs du Comité social. Pour eux, il fallait faire le moins de bruit possible. Nous fûmes donc mis à la porte, manu militari. C'était en 71, et nous avons alors décidé de créer les Habitations communautaires.

Notre action se situe à deux niveaux, à savoir la défense des locataires et le contrôle du logement par et pour les citoyens par le moyen de l'achat-rénovation avec le système des coopératives d'habitation sans but lucratif. Dans ce cadre, jusqu'à maintenant, nous avons réussi à acheter et rénover 14 logements.

En 1977 le programme du gouvernement provincial « Logipop », qui offre des ressources financières pour la création de « Groupes de ressources techniques », nous a permis d'engager des architectes et des animateurs pour la formation de coopératives et la rénovation de logements. Mais notre action ne se limite pas au logement. Nous intervenons également au niveau des problèmes de zonage, des équipements communautaires, des parcs, des recyclages d'écoles.

Récemment nous avons démarré un projet de musée de voisinage pour illustrer l'histoire du quartier à travers les maisons, les fêtes et événements de chez nous, les outils de métiers ou d'usines. Mais ce musée ne sera pas uniquement didactique. Il comprendra aussi un marché public, des aires de restauration et une salle de réunion. L'amorce de ce projet est encouragée et financée par le ministère provincial des Affaires culturelles.

Si ce projet vise à raviver la mémoire collective il fournit en plus l'occasion de dépasser la perspective des luttes défensives. Pour une fois des citoyens peuvent planifier, mettre en marche un projet et le mener jusqu'à son terme.

Les contraintes

En parlant de contraintes nous pensons en particulier aux caractéristiques socio-économiques et aux habitudes de la population du quartier, aux politiques gouvernementales et à nos problèmes internes reliés aux permanents.

Par rapports à la population il faut dire qu'elle a tendance à être fataliste. Se sentant démunie elle trouve très peu d'énergie pour riposter contre la ville ou les promoteurs. On vit au présent et l'avenir n'est souvent pas plus loin que le prochain chèque d'assurance-chômage ou celui d'assistance sociale. De plus c'est une population qui demeure cloisonnée. Lorsqu'on sort, ce sont les vieux qui rencontrent d'autres vieux ou les jeunes qui

fréquentent d'autres jeunes. Il n'y a pas de contacts entre les générations parce qu'il n'y a pas de liens qui pourraient favoriser ces rencontres. À ce cloisonnement s'ajoute celui que propage l'idéologie dominante à l'égard des différentes couches sociales dénonçant, auprès des travailleurs, les chômeurs et les assistés sociaux. Dénonciations qui seront d'ailleurs souvent reprises par les travailleurs entre eux. On comprend dès lors que notre projet de contrôle du quartier par les citoyens ou de promotion collective devienne une tâche énorme pour une population qui, finalement, se sent impuissante.

Du côté des politiques gouvernementales, les mesures prévues ne facilitent pas non plus l'implication et la prise en charge par la population du contrôle de ses conditions de vie. À ce propos nous pouvons prendre l'exemple des programmes d'achat-rénovation pour les coopératives de logement.

Ces programmes sont d'une complexité sans borne. D'abord ils changent souvent, voués qu'ils sont aux aléas de la politique. Même pour un expert, il est difficile de les suivre d'année en année. Mais lorsqu'on arrive à les comprendre, on voit qu'ils sont moins une aide aux ménages à faible revenu qu'un encouragement à l'industrie de la construction et au commerce des prêts hypothécaires. Le loyer final est fixé unilatéralement par le gouvernement en fonction du prix du marché et non de la capacité de payer des locataires. Mais le gouvernement ne réglemente pas le prix du marché, ce prix variant selon les pressions sur le développement urbain. Et comme notre quartier est en bordure du centre-ville, depuis une vingtaine d'années, le marché immobilier y est à la hausse.

À ces tracasseries s'en ajoutent une foule d'autres concernant le remboursement des prêts hypothécaires (le taux d'intérêt à 8 % pour les coopératives d'habitation sans but lucratif n'est plus maintenu), la somme des rénovations à faire qui est fixée, à toute fin utile par le gouvernement, le montant des taxes municipales qui comptent pour 25 % dans le prix du loyer et qui sont fixées à partir de la valeur de l'immeuble, etc. Dans l'ensemble ces mesures apparaissent donc rapidement comme une négation de la promotion collective.

Enfin même si depuis bientôt trois ans nous sommes subventionnés pour promouvoir la formule

des coopératives d'habitation, nous avons de la difficulté à conserver les permanents, architectes ou animateurs que nous engageons. Ceci s'explique par le fait que nous ne sommes pas en mesure de payer des salaires compétitifs aux secteurs privé et public, mais aussi par le fait que le contexte social et politique dans lequel ils ont à travailler les place souvent devant un constat d'impuissance.

Quelques acquis

Malgré ces contraintes, nous considérons que les revendications, les actions, les luttes que nous avons soutenues ont permis d'obtenir un certain nombre d'acquis à savoir, entre autres, la formation de deux coopératives qui comptent quatorze logements et un local communautaire, l'aménagement d'un mini-parc de voisinage et la mise sur pied d'une coalition des groupes de citoyens touchés comme nous par un programme d'aménagement de quartier, à partir d'un colloque qui a conduit à la création du FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain).

En ce qui concerne les coopératives malgré le caractère inédaquat des programmes gouvernementaux, on a réussi à mettre sur pied deux projets. D'ailleurs pour la deuxième coopérative nous avons suggéré, en accord avec les locataires, de rénover sans l'aide des programmes officiels. Ceci à la fois pour favoriser une meilleure implication des locataires dans le projet collectif (autant au niveau du travail de rénovation lui-même que pour l'engagement d'ouvriers spécialisés) et permettre d'échelonner les travaux afin de diminuer l'impact sur la hausse inévitable des loyers. L'expérience se poursuit avec succès; la deuxième phase des travaux débutera au cours de l'été 1980. Ce type de gestion collective du logement, est nouveau dans le quartier. En dépit du petit nombre d'unités touchées, nous voyons les projets de coopérative comme une expérimentation dans le sens de la définition de moyens efficaces pour l'appropriation du logement et du cadre de vie par les citoyens.

Quant à l'aménagement du parc, le projet remonte à 1970. Dans le projet initial d'aménagement du quartier, la ville avait prévu d'aménager une cinquantaine de mini-parcs. Mais ces parcs constituaient avant tout des réserves de terrain pour

le développement urbain. D'ailleurs quelques-uns de ces parcs ont été aménagés à des coûts et avec des équipements minimum. Notre stratégie a alors consisté à forcer la ville à se compromettre à l'égard de l'utilisation actuelle du sol en exigeant un aménagement maximum correspondant aux besoins du voisinage de l'un des terrains vacants situé derrière les deux immeubles maintenant formés en coopérative. Pour que le projet aboutisse il a fallu élaborer un projet d'aménagement avec les citoyens, le présenter au conseil municipal, faire des pressions publiques. Peu de temps avant les élections municipales, la ville a enfin délégué le directeur du Service des travaux publics pour une rencontre avec les citoyens. Présentement la dernière phase d'aménagement du parc est en cours.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Un autre acquis important est, sans aucun doute, la mise sur pied du FRAPRU. Comme nous l'avons déjà souligné le quartier Centre-Sud est touché par un Programme d'amélioration de quartier (PAQ). En 1974 il s'agissait d'un nouveau programme de « rénovation urbaine » financé par le gouvernement fédéral mais dont les municipalités demeuraient le maître d'oeuvre et qui permettait d'améliorer les infrastructures et équipements communautaires et de rénover les logements des anciens quartiers... mais pour qui ? Dans la première étude de la Ville de Montréal concernant le programme dans notre quartier, les objectifs poursuivis, les intérêts défendus sont très explicites : « On peut pressentir qu'une intervention bien pensée, stratégiquement planifiée, sachant catalyser les phénomènes se manifestant aux alentours de ce territoire, saura regagner à Terrasse Ontario les faveurs des investisseurs. »

Pendant plusieurs années, nous avons étudié le programme et ses conséquences pour le quartier. Nous avons acquis une certaine expertise dans ce domaine qui fait que nous avons été sollicités par des citoyens d'autres quartiers (et villes) menacés eux aussi par le PAQ. Ces citoyens sont venus de Sherbrooke, de Hull, de Verdun, de Saint-Hyacinthe, etc. Nous avons pu leur démontrer sur le terrain que le programme, tout beau sur papier,

n'était pas à l'avantage des résidents puisqu'ils les chassait du quartier pour les remplacer par une population plus à l'aise.

Nous avons également visité certaines régions. Au cours de ces rencontres informelles, il devint vite évident que sans le savoir, nous avions des problèmes identiques et que notre analyse de la situation était sensiblement la même. De plus, nous constatons qu'à mesure que ces rencontres se multipliaient, nous voyions de plus en plus clairement les enjeux qui étaient partiellement voilés dans le discours innovateur des gouvernements. Le même programme produisait partout le même effet. Ce ne pouvait être le résultat du hasard. L'idée s'est donc imposée de partager nos expériences locales pour en tirer des conclusions au niveau provincial.

Une première démarche fut donc entreprise pour recenser les régions affectées par le PAQ. Nous avons ensuite demandé et obtenu une subvention de la Direction générale de l'Éducation des adultes (gouvernement provincial) pour tenter de rejoindre les groupes de citoyens dans les quartiers ou villes touchés par un PAQ et vérifier leur désir d'organiser un colloque sur les Programmes d'amélioration de quartier.

Nous avons donc réuni quelques groupes de citoyens pour définir une démarche pré-colloque. Un certain nombre d'ateliers préparatoires furent organisés pour circonscrire les objectifs minimum du colloque. Les grandes lignes en étaient :

- le recensement des organismes populaires et la mise en commun de leurs expériences ;
- la mise en commun des données sur les quartiers touchés par un PAQ ;
- l'évaluation des interventions de l'État dans la rénovation urbaine et les enjeux de telles interventions ;
- l'élaboration de pistes d'actions collectives et d'éléments de stratégie commune.

Les 20, 21 et 22 octobre 1978, plus de 36 groupes populaires participaient au colloque populaire sur les PAQ. La réunion s'est terminée par l'adoption d'un manifeste, qui fut rendu public par la suite, ainsi que d'une résolution demandant l'organisation d'une structure permanente pour prolonger le colloque. Dans les mois qui suivirent, un organisme de lutte sur l'aménagement urbain était créé : le

FRAPRU. Cette organisation se mit immédiatement à la tâche, pour matérialiser les objectifs des groupes membres.

Certains groupes ont été réticents à la démarche post-colloque. Ce sont d'abord les groupes qui manquent de ressources humaines ou autres pour poursuivre la lutte. Se sont aussi désistés certains groupes en lien avec les petits propriétaires et les caisses d'épargne. Ils craignaient d'affronter le gouvernement parce qu'ils profitent financièrement du PAQ. Enfin, les groupes à tendance idéologique (principalement marxiste-léniniste) se sont aussi retirés. Pour eux, cette lutte était réformiste. Il ne reste plus au FRAPRU que les groupes pragmatiques pour qui la discussion (ou même l'affrontement) avec le gouvernement ne signifie pas automatiquement la récupération. Nous pouvons être le reflet de notre milieu sans perdre pour autant notre sens critique.

Le FRAPRU poursuit toujours ses activités. Un comité de représentants se réunit régulièrement. Des ateliers sont organisés sur différents thèmes. Ceci a mené à la publication récente d'un cahier de revendications intitulé : *Des quartiers où nous pouvons rester* (mars 1980). Trois grandes revendications issues du colloque y sont formulées. :

1. pour le maintien de la population résidente

- par l'amélioration ou la création de services communautaires gratuits selon les besoins de la population (mini-parcs, garderies, espaces verts, écoles, etc.);
- par le gel des démolitions de tout bâtiment pouvant servir à des besoins communautaires;
- par la mise en place d'une politique globale d'accessibilité à un logement convenable et par la volonté que le logement public ne soit plus une formule limite et une solution de cataplasme pour les couches les plus défavorisées;
- par la mise en chantier de logements publics de qualité pour la population résidente (prioritairement) soit par la construction neuve ou la restauration. L'implantation de ces logements devra être définie par les citoyens;
- par la mise à la disposition de la population (gratuitement) de l'information nécessaire pour la prise en charge de l'amélioration de leur quartier;
- par l'octroi à la population résidente d'un pouvoir décisionnel sur la détermination des besoins et la définition des programmes.

2. pour la préservation du stock de logement à bas loyer

- par la rénovation ou la démolition des maisons barricadées. Si la maison doit être démolie, que le terrain serve à la

construction de logements publics ou à toutes autres fins communautaires;

- par l'achat-rénovation des maisons abandonnées par les pouvoirs publics ou les coopératives d'habitation sans but lucratif;
- par le gel des démolitions de toutes maisons récupérables et leur remise en état;
- par la relocalisation de toute maison récupérable, déplacée suite à un réaménagement nécessaire de terrain;
- par l'adoption d'un code de logement universel définissant les normes minimales d'habitabilité;
- par la faveur accordée aux coopératives d'habitation sans but lucratif gérées par les citoyens.

3. pour des rénovations aux conditions des résidents

- par un contrôle des loyers tenant compte de la valeur locative et de la capacité de payer des locataires;
- par un programme de subvention différent selon la catégorie de propriétaires (résidents, non-résidents, OSBL);
- par un changement du mode de taxation régressif actuel qui taxe surtout les locataires;
- par une augmentation des subventions à la restauration;
- par le relogement temporaire, aux frais de l'État, pendant la restauration;
- par la participation décisionnelle des citoyens à la définition des normes de rénovation et des programmes de subvention;
- par le choix des locataires de faire la rénovation sur la base minimale du Code du logement.

Le FRAPRU s'apprête à lancer une campagne de publicité sur ces revendications pour les défendre au niveau provincial. Cette campagne sera coordonnée par les groupes pour que la publicité se fasse alternativement dans toutes les régions de la province. C'est là que nous verrons si notre groupe avait raison de voir le FRAPRU comme un prolongement des actions des groupes dans leurs quartiers et un moyen pour dépasser nos contraintes locales.

Retour sur notre pratique

Les contraintes auxquelles nous avons été confrontés n'ont été surmontées ni complètement, ni définitivement par les quelques acquis que nous avons présentés. D'ailleurs si les problèmes concrets qui affectent tous les jours les citoyens du quartier (les expulsions, les hausses de loyer, les incendies, la détérioration urbaine, etc.) permettent d'identifier des besoins réels et facilitent parfois la mobilisation, ils ne permettent pas nécessairement de remonter aux causes ultimes, d'identifier des besoins réels et

facilitent parfois la mobilisation, ils ne permettent pas nécessairement de remonter aux causes ultimes, d'identifier les principaux adversaires. Et c'est peut-être l'une des difficultés majeures que nous avons à résoudre, en ce sens qu'il n'est jamais facile d'avoir une conscience claire de la complexité des enjeux et des intérêts en cause, le réflexe ici étant de retenir l'élément le plus visible. Prenons l'exemple de la hausse des loyers. Spontanément nous avons tendance à nous attaquer à la propriété privée, à dénoncer le parti-pris de la Régie des loyers. Pourtant il faudrait autant remettre en cause l'évaluation municipale et le système de taxation qui sont de juridiction provinciale, la hausse des taux d'intérêts qui relèvent du palier fédéral mais aussi la hausse des assurances et du chauffage qui dépendent souvent de multinationales. Nous pensons qu'il est essentiel de resituer concrètement toutes ces dimensions pour orienter correctement nos luttes sur ce plan. Ceci implique donc, au niveau de l'organisation, que nous dépassions le quartier pour nous donner davantage de moyens d'intégrer ces dimensions dans notre analyse.

À ce propos nous considérons que le FRAPRU est une expérience positive qu'il est nécessaire de poursuivre. Toutefois ceci exige un certain nombre de conditions qu'il est important de mentionner. En premier lieu il est essentiel de favoriser les communications et les échanges entre les groupes. En brisant l'isolement cet exercice permet de passer d'une connaissance parcellaire à une connaissance rationnelle et politique : on constate que tous ont les mêmes problèmes et les mêmes besoins alors que les adversaires utilisent des tactiques semblables. Ces échanges produisent des effets de « feedback » de l'organisation vers les groupes.

Deuxièmement, il nous faut développer une meilleure connaissance des politiques gouvernementales, des stratégies d'intervention de l'État. À ce propos il est essentiel de compter sur un organisme qui, à partir des expériences des groupes, mais en fonction aussi de son propre dynamisme soit en mesure de dégager des pistes de travail,

d'orienter l'action en proposant des analyses plus justes de la situation.

Troisièmement, comme nous ne voulons pas toujours demeurer sur la défensive et comme nous aspirons à être des « définisseurs » de changement, il est indispensable d'élaborer nos propres perspectives de transformation, sans essayer de transposer les modèles révolutionnaires d'ailleurs. Dans ce cadre il nous faut définir quel type de société nous voulons, comment s'exercera le contrôle des conditions de vie et du développement urbain par les travailleurs et les citoyens.

Enfin, il faut prévoir une infrastructure technique qui serve de secrétariat permanent et facilite l'échange des informations entre les groupes. Mais ceci ne doit pas impliquer une centralisation et une monopolisation des tâches et des débats par un groupe en particulier.

Nous considérons qu'il est essentiel de consolider le FRAPRU. Le cahier de revendications mis de l'avant, la campagne qui sera entreprise à l'automne constituent des étapes dans ce sens. De plus, nous pouvons ajouter que notre perspective de travail a évolué dans la mesure où les débats, dans notre organisation, ne sont plus exclusivement portés par les permanents mais se déroulent à l'intérieur de chaque groupe.

Pour le moment, aux Habitations communautaires, nous avons choisi la voie pragmatique. Au départ nous avons eu tendance à nous inscrire dans une perspective idéologique. Mais nous avons rapidement constaté que celle-ci ne conduisait qu'à l'auto-satisfaction des animateurs. Nous préférons pour l'instant partir des problèmes concrets et nous associer aux citoyens pour définir avec eux les solutions qui conviennent dans une perspective de changement et de promotion collective.

Jean-Guy Laguë,
Claude Watters,

Habitations communautaires Centre-Sud