



Comité
logement
Centre-Sud

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Qué.)
H2L 3E7
Tél.: (514) 521-5992

MÉMOIRE PRÉSENTÉ

À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
SUR LES GRANDS ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS D'INTÉRÊT
D'AGGLOMÉRATION

DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE PUBLIQUE DES CONTRIBUTIONS MUNICIPALE
ET DE LA GESTION DE PROGRAMME DE LUTTE À LA PAUVRETÉ

LE 18 NOVEMBRE 2008

1. Introduction

Le *Comité logement Centre-Sud* intervient dans le Centre-Sud de Montréal depuis maintenant plus de 30 ans. Ses deux volets principaux d'activité sont l'information et le soutien aux locataires dans la défense de leur droit au logement, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation pour les personnes à faible et modeste revenus. Au cours des dix dernières années, en concertation avec plusieurs partenaires, le Comité logement a notamment contribué au développement de près de 550 logements communautaires dans le Centre-Sud de Montréal.

Le territoire traditionnel d'intervention du Comité logement est compris entre les rues Bleury, à l'ouest, L'Espérance, à l'est, la rue Sherbrooke, au nord, et le fleuve, au sud.

Le Comité logement Centre-Sud est un membre actif de la table de concertation sectorielle en habitation Habiter Ville-Marie. Il est aussi membre de la Corporation de développement communautaire du Centre-Sud (CDC du Centre-Sud), du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ainsi que du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

Le Comité logement désire, dans un premier temps, saluer les démarches entreprises par la Ville de Montréal et le Conseil d'agglomération afin que soient reconduites et renforcées les ententes administratives entre la Ville et le gouvernement du Québec afin de lutter contre la pauvreté à Montréal; et que soient reconduits et bonifiés dans la même foulée les programmes de développement de logements sociaux ainsi que soit poursuivi le réinvestissement dans le parc de HLM de l'agglomération.

Le Comité logement souhaite par le biais de ce mémoire souligner l'importance d'un financement stable et récurrent permettant de soutenir les initiatives des organismes communautaires locaux afin de combattre la pauvreté dans les différents arrondissements de Montréal, de même que d'investir dans les infrastructures de certains secteurs particulièrement défavorisés de Montréal, tels que le quartier Ste-Marie, dans le Centre-Sud. Il souhaite aussi, bien entendu, insister sur l'importance de financer adéquatement l'entretien du parc de logement social, ainsi que le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires.

Dans cette perspective, nous soulignerons les enjeux spécifiques à notre territoire d'intervention et mettrons de l'avant plusieurs recommandations pour mieux répondre aux besoins des populations du quartier Centre-Sud et de l'arrondissement de Ville-Marie.

2. Le territoire de Ville-Marie : des problématiques et des besoins spécifiques en matière d'habitation et de lutte à la pauvreté

Le territoire d'intervention de notre organisme est marqué par de grandes disparités socio-économiques. Dans certains quartiers qui composent ce territoire, les taux de défavorisation sont parmi les plus élevés au Canada. Par exemple, le revenu médian des résidents du quartier Ste-Marie était, en 2001, de 15 288\$ pour les 15 ans et plus et 41,6% de la population de ce quartier affectait 30% et plus de son revenu au logement. Par ailleurs, l'arrondissement de Ville-Marie est le territoire où se concentre la plus grande proportion de personnes à faible revenu de toute la ville de Montréal, soit 43,6%.

Si l'on observe l'évolution du parc de logements dans l'arrondissement de Ville-Marie, on constate que le nombre de logements occupés par leur propriétaire a augmenté de 2460 unités, ou 34 %, entre 2001 et 2006, tandis que le nombre de

logements locatifs occupés y est passé de 34 390 à 32 475, soit une baisse de près de 1915 unités, ou 5,6%, pour la même période. Il s'est pourtant construit, au cours de cette période, plusieurs centaines de logements locatifs, qui sont venus s'ajouter aux logements déjà existants. Comment alors expliquer une telle diminution du nombre de logements locatifs occupés?

L'augmentation du taux d'inoccupation des logements ne permet d'expliquer qu'une légère partie de cette diminution. La plus grande part de cette perte de logements locatifs incombe, selon nos observations sur le terrain, à des transformations de logement en divers « véhicules » immobiliers concurrents : établissements touristiques légaux et illégaux (gîtes et résidences de tourisme); coopératives par actions; condominiums; etc. Un processus rapide de gentrification du centre-ville est donc à l'oeuvre. Dans ce contexte, il devient important, dans une perspective de lutte à la pauvreté, de donner les moyens aux organismes de défense de droit tels que le nôtre, qui travaillent à la défense des droits des locataires et à la protection du parc de logements locatifs, de même qu'à la formation et à la mobilisation citoyennes autour de projets de logements sociaux, d'intervenir dans le milieu et de mobiliser la population sur ces enjeux.

Les besoins en logement social et communautaire dans l'arrondissement sont énormes. Selon une étude réalisée l'an dernier par le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM, en collaboration avec le Service aux collectivités de l'UQAM et notre organisme, un ménage sur cinq dans l'arrondissement de Ville-Marie, en 2001, était à faible revenu et consacre plus de 50% de ses revenus à se loger, soit 7860 ménages. Le boom immobilier qu'a connu le centre-ville de Montréal au cours des dernières années rend le coût des loyers inabordable pour les résidents les plus démunis et favorise un exode de la population locale, notamment des familles. Les changements de vocation et de clientèle des immeubles abritant de petits logements ou des chambres illustrent eux-aussi les difficultés à maintenir une offre de logement pour les populations les plus démunies de l'arrondissement.

On constate finalement que les projets de développement immobilier à caractère institutionnel dans le centre-ville (CHUM, universités, Quartier des spectacles, etc.) sont nombreux et continueront dans les prochaines années à exercer une pression à la hausse sur la valeur des loyers et sur celle des terrains. Des projets de requalification de sites tels que ceux de Radio-Canada peuvent être un moyen de répondre aux besoins de la population du quartier, si on y assure l'inclusion de logements sociaux et communautaires et que, bien entendu, les unités de logement social dédiées aux projets d'inclusion sont en nombre suffisant.

3. Les contributions de l'agglomération de Montréal

Le Comité logement appuie les initiatives de l'agglomération en matière de lutte à la pauvreté, quoique la responsabilité et les ressources afin d'intervenir sur les enjeux liés à la pauvreté se situent essentiellement au niveau des paliers de gouvernement supérieurs.

Nous estimons cependant qu'au premier chef, Montréal et les autres villes de l'agglomération ont le devoir d'interpeller publiquement Québec et Ottawa afin qu'ils réinvestissent dans les secteurs tels que le logement social, l'assurance-chômage et l'aide sociale.

3.1 Interpeller Québec et Ottawa afin qu'ils réinvestissent dans le logement social

Plus particulièrement, au niveau du logement social, les villes de l'agglomération de Montréal doivent interpeller le gouvernement fédéral pour qu'il réinvestisse \$ 2

milliards / an dans le développement de nouveaux logements sociaux. Elles doivent aussi interpeller le gouvernement du Québec pour qu'il mette sur pied un ambitieux plan de développement de logements sociaux ayant comme objectif de réaliser 50 000 logements sociaux sur 5 ans, dont environ la moitié pour l'île de Montréal.

3.2 Reconduire et modifier le Contrat de Ville

Nous soutenons néanmoins la demande de l'Agglomération que le Contrat de Ville soit renouvelé pour une période de trois ans et que le budget annuel dévolu au volet « Lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale » soit bonifié substantiellement.

Cependant, nous considérons que les priorités d'intervention définies dans l'entente, issues du Sommet de Montréal, doivent impérativement être révisées pour y inclure des interventions en matière d'habitation. En effet, actuellement, les priorités d'intervention identifiées dans le cadre de l'entente sont les suivantes :

- la revitalisation urbaine intégrée
- les problématiques socio-urbaines
- la sécurité alimentaire
- l'égalité entre les hommes et les femmes
- le décrochage scolaire/la réinsertion socio-professionnelle des jeunes de 15 à 30 ans
- le soutien à la vie communautaire
- l'insertion sociale des clientèles à risque
- le soutien à la famille et à l'enfance
- la sécurité urbaine
- l'accessibilité universelle

Comment un plan municipal de lutte contre la pauvreté digne de ce nom peut-il sérieusement exclure de ses dix (!) priorités d'intervention la question de l'habitation, alors que le logement constitue généralement le principal poste

budgétaire des ménages, en particulier des ménages les plus pauvres? Dans la mesure où, par ailleurs, l'habitation relève, au moins partiellement, du champ de compétence municipal, cet oubli est d'autant moins explicable.

On peut bien sûr arguer que la Ville participe de façon importante, par le biais d'autres programmes, au développement et à l'entretien du parc de logement social et communautaire, qui représente 11% du parc de logement total. Cependant, 51% des locataires montréalais demeurent dans le marché privé et la pauvreté est aussi bien présente dans ce « segment de marché ». Des interventions sont donc aussi nécessaires à ce niveau (protection du parc locatif, salubrité des logements). De plus, les Comités logement peuvent intervenir au niveau de la mobilisation des milieux pour soutenir l'émergence de projets d'habitation sociale, mais encore faut-il leur en donner les moyens. La Ville a des responsabilités particulières à cet égard, et les Comités logement des différents quartiers montréalais, qui disposent d'une expertise particulière en la matière et sont des partenaires importants de la Ville et de ses arrondissements, méritent d'être soutenus dans leur travail à ces divers niveaux.

Il nous apparaît aussi important de s'assurer que les sommes qui sont dévolues à l'arrondissement de Ville-Marie, au niveau du développement social local, soient à la hauteur des défis auxquels sont confrontés les organismes à caractère local qui interviennent sur son territoire.

Pour ce faire, la nature particulière du territoire d'intervention qu'est l'Arrondissement de Ville-Marie doit être reconnue et l'indicateur principal qui sert à déterminer la répartition des fonds entre les différents arrondissements, au niveau du Contrat de Ville, volet lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, pour la mise en œuvre de projets locaux, doit être modifié.

En effet, nous nous interrogeons sérieusement sur la pertinence d'utiliser l'indicateur Pampalon-Raymond à cette fin. Cet indicateur a-t-il réellement été conçu pour une telle fin? Ainsi, on constate que l'arrondissement de Ville-Marie,

où l'on observe le taux le plus élevé de ménages à faible revenu de toute l'agglomération de Montréal, se situe au 10^{ème} rang seulement des arrondissements en ce qui a trait aux sommes qui lui sont affectées. Ainsi, pour les années 2007 et 2008, l'arrondissement de Ville-Marie s'est vu attribuer 4 fois moins d'argent que l'arrondissement le plus financé de l'agglomération. Cette répartition nous apparaît hautement inéquitable.

De plus, nous estimons que l'arrondissement de Ville-Marie est aux prises avec des problématiques particulières en matière de lutte à la pauvreté qui méritent d'être prises en compte dans une répartition des sommes visant à lutter contre la pauvreté au niveau de l'agglomération de Montréal. En effet, le caractère central de Ville-Marie fait en sorte que de nombreuses problématiques socio-urbaines y sont concentrées : itinérance, santé mentale, VIH-Sida, et toxicomanie, pour ne nommer que les principales. D'autres problématiques particulières, liées au caractère central de l'arrondissement, et à la population de transit qui y circule quotidiennement, se rajoutent à celles-ci. Ces diverses problématiques, à caractère régional, voire national, concentrées dans l'arrondissement, ajoutent un fardeau supplémentaire au travail des organismes à caractère local qui interviennent sur le territoire, dont la mission première n'est pas d'intervenir en priorité sur ces problématiques, mais qui y sont néanmoins confrontées quotidiennement. Ces organismes à caractère local, en plus d'avoir à intervenir sur des problématiques locales déjà fort lourdes, ont, par surcroît, à répondre à des besoins supplémentaires, d'ordre régional ou national, qui sont concentrées dans leur cour.

Des exemples? Le Comité logement Centre-Sud, dont la mission est notamment de mobiliser les mal-logés résidant dans le Centre-Sud de Montréal, mobilise aussi, par surcroît, de nombreux itinérants des grands refuges de Montréal, qui se retrouvent quasiment tous concentrés sur son territoire et dont certains fréquentent ses services. Ces itinérants, absents des statistiques locales sur la pauvreté, sont pourtant bien présents sur notre territoire et participent aux activités de notre organisme.

Un autre exemple : le caractère central de l'arrondissement fait aussi en sorte d'attirer de nombreux touristes. La grande majorité des établissements hôteliers de Montréal y ont pignon sur rue. Or, suite à une modification législative peu réfléchie, datant d'une quinzaine d'années, et permettant dorénavant à des établissements touristiques de s'établir dans des logements, le Centre-Sud a vu se multiplier les gîtes touristiques (légaux et illégaux) sur son territoire au cours des dernières années, particulièrement dans le Village gai. Ce nouveau phénomène, lié au caractère central de notre territoire d'intervention, entraîne la perte de nombreux logements locatifs, souvent de grande dimension, et concourt à la gentrification du secteur. Il affecte de plus la qualité de vie de plusieurs résidents. Notre organisme a été interpellé par des citoyens pour intervenir sur cette problématique et y travaille depuis plus d'un an, ce qui génère une charge de travail supplémentaire pour une équipe aux ressources pourtant fort limitées.

Un dernier exemple : le caractère central de l'arrondissement et les nombreux terrains vacants qui y subsistent attire de nombreux grands projets immobilier résidentiels, institutionnels ou multi-fonctionnels qui sollicitent nos interventions pour parvenir, notamment, à obtenir l'inclusion de logements sociaux. Le coût des terrains, lié à leur situation centrale, qui excède de beaucoup les normes admissibles dans le cadre des programmes, rend beaucoup plus difficile la réalisation de projets d'habitation sociale sur notre territoire. Encore une fois, le caractère central de notre territoire concourt à venir superposer aux problématiques locales déjà importantes dans notre quartier des problématiques d'ordre central, qui viennent ajouter à la pression qui s'exerce sur des organismes locaux tels que le nôtre.

Or, nous estimons que cette réalité, au lieu d'être reconnue et de se refléter dans le financement ou les ressources mis à notre disposition par nos partenaires et bailleurs de fonds, est souvent ignorée quand elle ne concourt pas, paradoxalement, à justifier

la réduction du financement auquel nous devrions avoir accès, comme organismes locaux, dans les divers programmes existants.

Des exemples? Il y a quelques années, l'Arrondissement de Ville-Marie a créé, à même ses fonds propres, un *Fonds de soutien aux organismes à but non lucratif oeuvrant au niveau du développement social local*. Cette initiative a été très bien accueillie par les organismes locaux du quartier, puisqu'elle reconnaissait l'importance de l'action communautaire locale sur notre territoire ainsi que l'ampleur des besoins auxquels celle-ci faisait face. Ce Fonds était doté d'un budget annuel de \$ 200 000. Il y a deux ou trois ans, la direction de l'Arrondissement a décidé unilatéralement de réduire le budget destiné à ce fonds, qui était destiné et accessible prioritairement à des organismes locaux tels que le nôtre, à \$ 60 000 / an. Parallèlement, l'arrondissement a créé un nouveau fonds de \$ 140 000 (*Un arrondissement pour tous*) destinés à financer des activités de médiation entre les populations de transit telles que l'itinérance et la population résidente.

Quoique que nous ne remettons pas en question la pertinence de telles interventions de médiation, nous estimons que ce n'est pas à l'Arrondissement, un niveau de gouvernement essentiellement local, de financer, à même ses fonds propres, de telles interventions, qui visent une problématique d'ordre essentiellement régionale, voire nationale, comme l'itinérance, et que ce n'est pas aux organismes locaux, souffrant d'un sous-financement chronique important, à subir des coupures dans les miettes qui leur sont dévolues, au niveau local, par leur arrondissement. Ce sont selon nous les paliers de gouvernement supérieurs (Ville de Montréal, agglomération, CMM, Québec et Canada) qui devraient financer de telles interventions. Nous demandons donc à l'arrondissement de réévaluer ses priorités de financement dans l'arrondissement et à la Ville de Montréal de soutenir l'arrondissement dans ses initiatives visant l'itinérance.

Un autre exemple : le 14 août 2003, le Cabinet du Maire et du comité exécutif de la Ville de Montréal émettait un communiqué de presse dans lequel il justifiait les faibles montants alloués à l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre du Contrat de Ville - volet lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale par le fait que « sur les 5 millions de dollars (de l'enveloppe du volet Lutte à la pauvreté), une enveloppe de 1 350 000\$ (était) mise à la disposition du Service de développement social et communautaire pour répondre, notamment, aux demandes de groupes communautaires dont les projets ou interventions touchent plus d'un arrondissement » et que, par ailleurs, « plusieurs de ces groupes sont situés sur le territoire de Ville-Marie » (les parenthèses sont de nous).

Or, de nombreux organismes communautaires qui oeuvrent dans notre arrondissement, dont le nôtre, n'ont pas de vocation « métropolitaine » (ou multi-arrondissements) et ne peuvent par conséquent se prévaloir de ce statut afin de solliciter un soutien financier à la Direction de la sécurité du revenu et du développement social (maintenant la Direction de la diversité sociale), à partir de cette enveloppe particulière de 1 350 000 \$.

La question qui se pose donc est de savoir pourquoi les organismes à caractère « locaux » de l'arrondissement de Ville-Marie, et par voie de conséquence la population de Ville-Marie, devraient être pénalisés par le fait que leur arrondissement accueille, par ailleurs, une large part des organismes à vocation métropolitaine de Montréal. Et en quoi le fait que la Ville de Montréal alloue à ces groupes à vocation « métropolitaine » une enveloppe particulière vient-il justifier le fait que les groupes communautaires ayant une mission dite « locale » ne puissent disposer d'une enveloppe budgétaire adéquate pour répondre aux importants besoins « locaux » de la population de l'arrondissement de Ville-Marie?

Nous demandons donc que le caractère particulier des problématiques auxquelles sont confrontés les organismes communautaires qui interviennent au niveau local

dans Ville-Marie soit reconnu et que les sommes dédiées au développement social local soient bonifiées en conséquence.

Le Comité logement Centre-Sud soutient aussi la demande de la Ville de Montréal auprès du gouvernement du Québec afin que soient reconduits les budgets des programmes de Revitalisation urbaine intégrée.

Cependant, il serait important que, dans de telles démarches de revitalisation locale, les priorités définies par les communautés locales à l'intérieur des différentes démarches de concertation locales (en particulier celles de la R.U.I.) aient priorité sur une liste de priorités montréalaises pas toujours adaptées à la réalité des quartiers.

Ainsi, le plan de revitalisation urbaine du quartier Ste-Marie, produit en août 2004 après un exercice de consultation assez large auprès de la population et des groupes du milieu, identifiait 4 axes stratégiques d'intervention dans le quartier :

- le développement de la fonction résidentielle et l'aménagement du domaine public
- le développement d'un milieu de vie dynamique et sécuritaire
- le développement de l'emploi local et de l'employabilité de la population
- l'amélioration des conditions de santé de la population

Or, force est de constater que les sommes dévolues dans le cadre du Contrat de ville - volet revitalisation urbaine intégrée, ou dans le cadre des programmes d'habitation sociale, à la densification du milieu résidentiel (en assurant une mixité sociale et de tenure) et au maintien de la population locale en place dans des logements décents, pour le quartier Ste-Marie, n'ont pas été à la hauteur des attentes.

D'autre part, la réalisation, du projet résidentiel Square Cartier, par un promoteur privé en partenariat avec la SHDM, sur le territoire visé par la RUI du quartier Ste-

Marie, a mis en lumière le peu de coordination qui existe entre les interventions d'un organisme para-municipal comme la SHDM avec des démarches de revitalisation locales pourtant financées et soutenues par la Ville de Montréal et ses arrondissements et le peu de concertation avec les acteurs communautaires locaux.

Il nous semble important qu'une véritable coordination des actions des différents acteurs municipaux (notamment d'acteurs tels que la SHDM et la STM) et communautaires soit mise en place sur les territoires visés par les projets de revitalisation urbaine intégrée.

À propos de la SHDM, nous recommandons de plus qu'elle conserve ses propriétés locatives et que dans les cas où elle s'en départit, elle ait l'obligation de les céder au secteur sans but lucratif.

Finalement, nous encourageons fortement l'agglomération de Montréal à aller de l'avant avec la constitution d'une réserve de terrains à des fins de développement de logement social et communautaire, tel que l'envisage le Plan d'action métropolitain de logement social et abordable 2009-2013 de la CMM.

En ce qui a trait aux initiatives de l'agglomération en matière d'itinérance, nous recommandons qu'un programme d'acquisition des maisons de chambres soit mis en place rapidement, afin de mettre fin à leur diminution constante depuis quelques années. Aux mêmes fins, des mesures réglementaires devraient selon nous être adoptées afin de limiter les pertes de maisons de chambres dans les quartiers centraux, notamment dans l'arrondissement de Ville-Marie.

4. Conclusion

Nous vous remercions de l'attention que vous nous avez accordée et espérons que vous prendrez en compte les recommandations que nous vous soumettons.

