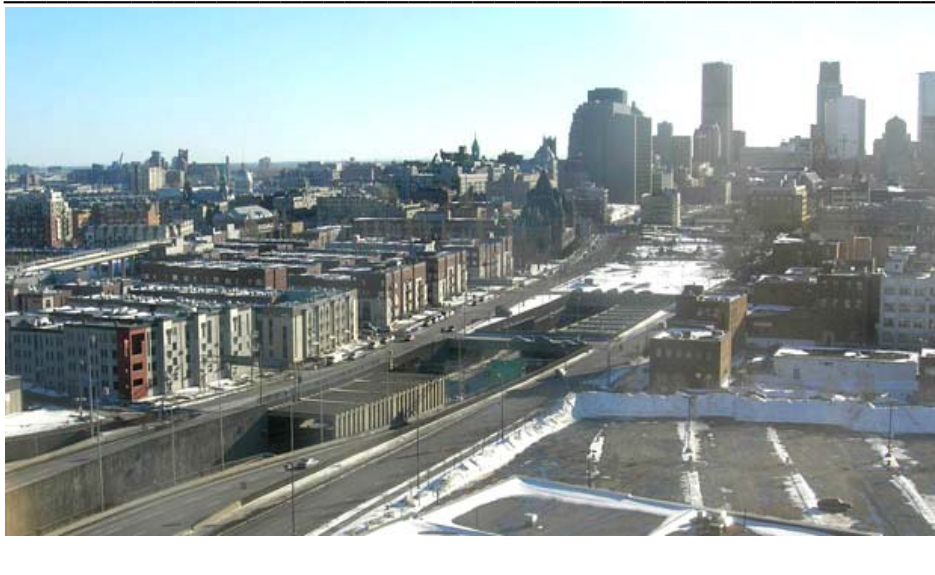


Itinérance à Montréal

Pour une stratégie concertée et un programme spécifique au centre-ville de Montréal

**Mémoire présenté à la Commission permanente
du développement culturel et de la qualité du milieu de vie
de la Ville de Montréal**



Étude publique sur l'itinérance

Habiter Ville-Marie

24 avril 2008

Nous aimerions d'abord remercier la Commission permanente du développement culturel et de la qualité du milieu de vie de la Ville de Montréal de nous offrir l'occasion de nous exprimer sur le phénomène de l'itinérance à Montréal. Nous croyons que l'itinérance est un problème de société dépassant largement les histoires de vie des individus en situation d'itinérance et qu'il est nécessaire d'y apporter des solutions globales, intégrées et concertées.

Pour notre table de concertation, le vecteur privilégié d'intervention pour prévenir et /ou lutter contre l'itinérance est celui du développement du logement social et communautaire. Le logement est un droit fondamental et bien que l'absence de logement ne soit pas le seul facteur pouvant expliquer ou résoudre le phénomène de l'itinérance, il n'en demeure pas moins un élément central à considérer.

Dans ce mémoire, nous aborderons donc l'itinérance sous la lunette de la mission d'Habiter Ville-Marie : l'accès au logement. Nous traiterons en premier lieu du contexte spécifique du centre-ville marqué par la réalisation de grands projets privés et publics; nous aborderons par la suite des questions particulières à notre territoire : en premier lieu nous dresserons un portrait de la situation du logement au centre-ville et des sites potentiels pour le développement d'une offre diversifiée, ensuite nous aborderons la question plus spécifique des maisons de chambres. Enfin, nous présenterons la proposition centrale de notre mémoire, soit la mise en place de mesures spécifiques pour le centre-ville et nous déclinons, sous formes de recommandations, les différentes mesures envisagées et la contribution souhaitée de la ville pour chacune d'entre elles.

Habiter Ville-Marie (HVM) est une concertation de tables de concertation et d'organismes communautaires qui a pour objectif le développement d'un centre-ville habité, mixte et solidaire. La mission première de notre concertation est la promotion et le développement de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement de Ville-Marie afin de répondre aux besoins de la population locale, en particulier la population en situation de pauvreté et de précarité. Le logement social avec soutien communautaire constitue, selon nous, un formidable outil pour prévenir l'itinérance auprès des populations à risque et pour favoriser la réinsertion des personnes en situation d'itinérance.

Habiter Ville-Marie est composé de groupes intervenant en logement social et communautaire dans l'arrondissement, soit Atelier habitation Montréal, le Comité logement Centre-Sud, le Groupe CDH, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipales du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) et Inter-Loge Centre-Sud.

Notre concertation regroupe de plus les regroupements ou tables de concertation suivantes : la CDC du Centre-Sud, la Table pour l'aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent, la Table de concertation jeunesse du Centre-Sud, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et le Réseau Habitation Femmes. Le Centre Dollard-Cormier est également un membre actif. Habiter Ville-Marie a l'appui du CSSS Jeanne-Mance qui met à sa disposition l'organisatrice communautaire de l'équipe itinérance pour la réalisation de ses activités.

En matière de recherche et développement, HVM participe au groupe de recherche sur le logement du CRÉMIS (Centre de recherche de Montréal sur les inégalités sociales, les discriminations et les pratiques alternatives de citoyenneté du CSSS Jeanne-Mance, centre affilié à l'Université de Montréal). Il a collaboré de plus à la réalisation d'une étude sur la situation du logement au centre-ville, pilotée par le Comité logement Centre-Sud et le département des études urbaines et touristiques de l'UQAM. Enfin, plusieurs de

nos membres travaillent à la création d'un fonds d'acquisition pour la sauvegarde et la socialisation des maisons de chambres afin de permettre à des populations marginalisées, dont celles à risque d'itinérance, de se maintenir en logement.

Le centre-ville est le principal territoire d'intervention de la majorité des membres de notre concertation locale; il s'agit de plus du cœur de la métropole du Québec et, par le fait même, d'un lieu où s'expriment avec une acuité particulière une panoplie de problématiques sociales propres aux métropoles, dont celle de l'itinérance.

Le centre-ville de Montréal est perçu, tant par la population marginalisée à faible revenu ou sans revenu que par les promoteurs de grands projets, comme un lieu de prédilection. Pour les personnes en situation d'itinérance et vivant dans des conditions précaires, il s'agit d'un pôle de référence pour avoir accès aux ressources leur permettant de répondre à leurs besoins de base (refuge, alimentation, soins de santé). Pour les promoteurs immobiliers, il s'agit d'un formidable potentiel pour le développement immobilier, commercial, résidentiel et/ou institutionnel, encouragé par la Ville de Montréal qui souhaite avec raison, stimuler le développement de la métropole.

L'exposition « Le Montréal du futur », organisée par le BOMA (Building Owners and Management Association) au Complexe Desjardins, à la fin mars, ainsi que le programme Imaginer Réaliser Montréal 2025 font preuve d'un engouement sans précédent pour le développement de la métropole, et particulièrement de son centre-ville. Qu'ils soient institutionnels ou privés, les grands projets qui se réaliseront dans Ville-Marie dans les prochaines années représentent plusieurs milliards de dollars d'investissement. Dans le feuillet de promotion Imaginer – Réaliser Montréal 2025, on aperçoit en un coup d'œil une cinquantaine de projets en cours ou à venir pour le grand centre-ville, dont plusieurs sont évalués au-delà de 100 millions de dollars et d'autres au-delà du milliard. Citons à titre d'exemple le Quartier des spectacles, le réaménagement du site de la Gare-Hôtel Viger, Griffintown et le Quartier de la santé.

Au cours des cinq dernières années, l'arrondissement Ville-Marie a par ailleurs connu un boom immobilier considérable. Outre les grands développements institutionnels, tels que la Bibliothèque et archives nationales du Québec, le développement des pavillons de l'université Concordia, de l'UQAM et de l'ETS, le territoire a accueilli de nombreux

projets de développement immobilier résidentiel, réalisés essentiellement sous formule condominium. Très prochainement, plusieurs centaines de nouvelles unités de type condominiums s'ajouteront à ce bilan : citons notamment le projet Louis Bohême (282 unités), en marge du Quartier des spectacles, le projet Square Cartier (395 unités), près du pont Jacques-Cartier ainsi que le complexe du 1 800, René Lévesque ouest (400 unités). De grands projets à caractère commercial et résidentiel sont par ailleurs attendus incessamment : outre la Gare-Hôtel Viger et de Radio-Canada, mentionnons le développement du site des Portes Ste-Marie.

La réalisation de l'ensemble de ces projets immobiliers d'envergure représente des investissements majeurs concentrés sur une courte période de temps et circonscrits dans un espace relativement limité. Ces investissements font preuve d'un engouement pour « investir » le centre-ville de la part d'une population qui modifiera radicalement le portrait de la population locale. Cependant, les impacts de ces projets sur les valeurs foncières auront des répercussions dramatiques sur le coût des logements¹ ainsi que sur la capacité des organismes sociaux de développer des logements sociaux et communautaires dans le secteur.

Le maintien de la mixité sociale dans le centre-ville et l'accès au logement pour les personnes à faible et modeste revenus deviennent des enjeux de première importance. La réalisation d'une offre de logement diversifiée, particulièrement dans le cadre des projets d'envergure, est la voie à privilégier pour assurer la mixité sociale et la densification du centre-ville sous l'angle de l'inclusion et de la solidarité sociale.

¹ Déjà, selon la SCHL, les problèmes d'accessibilité sont fortement marqués pour les familles. En effet, dans le centre-ville de Montréal, la SCHL évalue que le coût des 2 chambres s'élève à 1112\$ comparativement à 645\$ pour l'île de Montréal; pour les 3 chambres on parle de 1538\$ comparativement à 804\$ pour l'île. Ce rapport du simple au double fait en sorte que la rétention des familles est un autre thème central dans notre territoire.

0 Ville-Marie : accès au logement

Le centre-ville est marqué par une présence significative de personnes en situation d'itinérance sur son territoire. On constate également de grandes disparités socio-économiques au sein de la population résidente et les taux de défavorisation de certains quartiers du territoire sont parmi les plus élevés au Canada. En 2001, la proportion de locataires dans Ville-Marie était de 83%, soit le taux le plus élevé aux Québec (77% en 2006). L'arrondissement fait partie des sept arrondissements de l'agglomération de Montréal qui comptent plus de 10,000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité, soit 12 305 ménages.² Parmi ces ménages, 63,4% consacrent plus de 50% de leurs revenus au paiement du loyer. La part relative du revenu consacrée au logement maintient les populations vulnérables dans un statut de précarité et augmente le risque d'itinérance. D'autre part, les difficultés de réinsertion des personnes en situation d'itinérance sont directement proportionnelles aux difficultés d'accès à un logement décent et à faible coût, près des ressources communautaires qui les accompagnent.

Tableau-synthèse sur la situation des ménages dans Ville-Marie (2001).

	Revenu médian	% de la population détenant un diplôme universitaire	% de la population présentant un taux d'effort supérieur à 30%	% de familles monoparentales parmi les familles avec enfants	% de ménages composés de personnes seules
Sainte-Marie	15 288\$	18,9%	41,6%	52,7%	50%
Le Village	16 441\$	30,1%	38%	23,9%	55,3%
Faub.Saint-Laurent	15 247\$	36,5%	40,6%	22,4%	58,4%
Peter MGill	23 382\$	61,6%	45,6%	12,1%	56,9%
Vieux-Mtl	44 337\$	64,7%	37,8%	5%	50,8%

Source : Cantin Marie-Claude et Jalloul Salah, sous la supervision de Winnie Frohn, pour le compte du Service aux collectivités de l'UQAM, le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et le Comité logement Centre-Sud (à paraître).

² Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, Apparicio, Séguin, Leloup, INRS, CMM, Avril 2007.

La comparaison des données disponibles issues des recensements de 2001 et 2006 indique une nette diminution de la part relative du logement locatif dans l'offre totale de logement (de 83% à 77%). Les conversions de logements locatifs en condominiums, les transformations de grands logements et de maisons de chambres en gîtes du passant et enfin le développement de nouveaux logements presque exclusivement dédié à la formule « condominium » contribuent à cette érosion. Cette dernière tendance se dessine dans la presque totalité des projets développés ou projetés sous initiative privée : le développement du logement locatif ne semble pas être retenu comme formule de développement. Par ailleurs, une étude réalisée conjointement par le Service aux collectivités de l'UQAM, le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et le Comité logement Centre-Sud nous démontre clairement que le logement locatif privé dans Ville-Marie est plus dispendieux que partout ailleurs sur l'île de Montréal.

La proportion relative du logement social et communautaire est également à la baisse dans l'arrondissement. Si Ville-Marie est le deuxième arrondissement dont le ratio de logement social et communautaire est le plus élevé sur l'ensemble du parc (17% en 2001), nous sommes à même de constater une diminution de la part relative de ce ratio entre 2001 et 2006, qui est passé de 17% à 16%, soit un manque à gagner de 520 logements sur 5 ans! Selon l'étude de l'UQAM et du Comité logement Centre-Sud, 7313 nouvelles unités d'habitation ont été réalisées sur la période 2002 à 2006. De ce nombre, 664 unités de logement communautaire ont été construites, soit 9,1 % du total. On sait par ailleurs que le ratio de logements sociaux et subventionnés pour 1 000 ménages dans la région métropolitaine de Montréal est très en deçà de celui d'autres grandes villes nord-américaines, telles que Toronto ou New York. Alors qu'on compte 37 logements sociaux et subventionnés pour 1 000 ménages dans la région de Montréal, on en compte 73 à Toronto et 148 à New York. Le contexte de développement du centre-ville nous semble une occasion idéale pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires et ainsi assurer un développement qui se traduise par une amélioration de la qualité de vie des personnes en situation de vulnérabilité et de précarité.

θ **Le développement de logements sociaux au centre-ville : pour des programmes adaptés**

Le contexte propre au centre-ville de Montréal rend très difficile le développement de projets de logements par les acteurs sociaux en habitation. Les coûts d'acquisition, en ce qui a trait à l'achat-rénovation dans le parc existant, et les coûts des terrains pour le développement de nouveaux projets de logement sociaux et communautaires au centre-ville, rendent presque impossible la viabilité de ces projets. Les programmes d'aide à la réalisation de logements sociaux et communautaires, notamment le programme Accès-Logis, ne sont pas adaptés au contexte du centre-ville. Habiter Ville-Marie est convaincue que le développement dans le centre-ville est non seulement souhaitable mais nécessaire et que les coûts supérieurs d'acquisition ne doivent pas être un frein à la réalisation de tels projets.

L'adaptation (plutôt que la bonification) du programme AccèsLogis à la réalité du centre-ville doit se faire à plusieurs niveaux. Le premier niveau est le financement. En effet, réaliser un projet au centre-ville de Montréal coûte nettement plus cher qu'ailleurs. Les montants octroyés sont insuffisants et obligent des gymnastiques ayant des répercussions sur la qualité de vie des personnes. Par exemple, une insonorisation de moins bonne qualité ou l'absence de salle communautaire peuvent désorganiser un projet et être à la source de situations conflictuelles entre les résidants, etc. De plus, il serait nécessaire de cibler les terrains et les édifices appartenant à la Ville de Montréal ou à d'autres instances publiques afin de les mettre à profit pour le développement de logements sociaux et communautaires. Or, plusieurs de ces instances semblent plutôt privilégier la maximisation du profit tiré de la vente de leurs actifs et les prix demandés favorisent souvent une acquisition privée. Afin de faciliter le développement de logements sociaux et communautaires, les options sont de retirer ces actifs du marché, d'appliquer fermement la stratégie d'inclusion et/ou d'adapter financièrement les programmes pour permettre aux développeurs sociaux d'en faire l'acquisition.

D'autre part, les délais de réalisation des projets, dans un cadre soumis à une forte spéculation comme celui du centre-ville de Montréal, constituent également un obstacle majeur à la réalisation des projets. La mise en place de mécanismes permettant d'accélérer le processus d'acceptation des projets (*fast track*) serait une contribution importante pour le retrait de ces sites ou de ces édifices du marché. Il faut de plus mettre au même niveau les projets d'achats rénovations et la construction neuve, l'écart étant pour l'instant tellement important qu'il est presque impossible de réaliser des projets dans le parc existant. Ceci permettrait de sauver plusieurs maisons de chambres et plusieurs bâtiments avec des petits logements ainsi que de préserver la vocation de plusieurs de ces bâtiments pour les personnes à risque ou en situation d'itinérance. Enfin, les normes des programmes devraient être plus flexibles et permettre plus de latitude pour la réalisation de projets.

θ Le développement des grands sites : une occasion pour la mixité, la densité et la solidarité sociale

Comme nous l'avons mentionné précédemment, les hausses des valeurs foncières limitent, voire anéantissent totalement les possibilités de développement résidentiel en centre-ville pour les clientèles à revenu faible ou modeste. Le développement de grands sites au centre-ville représente donc une formidable occasion de réaliser un développement inclusif en offrant une gamme diversifiée de logements en réponse à des besoins tout aussi diversifiés. L'arrondissement de Ville-Marie compte plusieurs grands sites en voie de requalification, dont Radio-Canada, le site des Portes Sainte-Marie et la Gare-Hôtel Viger. Ces grands sites sont donc particulièrement ciblés par les promoteurs de logements sociaux et communautaires afin de répondre aux besoins des populations les moins aisées.

La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal repose d'ailleurs sur la même analyse. De fait, la Stratégie d'inclusion constitue une des principales initiatives municipales afin d'atteindre l'objectif du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de favoriser la production de 60, 000 à 75, 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30% de logements sociaux et abordables.

À la base du raisonnement tenu par la Ville pour développer sa Stratégie : l'importance de la mixité, tant à l'échelle de la Ville que de ses quartiers. On y mentionne d'ailleurs que la mixité sociale est un critère de développement durable, qu'elle permet d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement; et, enfin, que la mixité sociale est un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu.³ Les notions de solidarité et de responsabilité sociales sous-tendent cette stratégie.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Ville entend encourager les promoteurs à réaliser des projets inclusifs, en exploitant le plein potentiel des outils de réglementation et de planification à sa disposition. Elle compte de plus susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics; pour sa part, la Ville de Montréal offre la mise à contribution des terrains municipaux.

Le 15 mars 2007, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), qui a tenu une consultation sur l'implantation du CHUM sur le site de l'actuel Hôpital St-Luc, a rendu public son rapport concernant ce projet. Parmi les recommandations qu'adresse l'OCPM à la Ville de Montréal, on peut lire, en page 46 du rapport, sous la rubrique « Embourgeoisement et maintien de la mixité » : « ... la Ville est invitée à appliquer soigneusement sa stratégie d'inclusion de logements sociaux et communautaires aux projets résidentiels du secteur. » La Gare-Hôtel Viger est située à un jet de pierre du site du futur CHUM, aucune inclusion de logements sociaux et abordables n'a été exigée du promoteur de la part de la Ville. Dans le cadre de ce projet, les acteurs semblent opposer le développement économique et le développement social pour justifier le non respect de la Stratégie d'inclusion. Les développeurs sociaux entrevoient l'application de cette logique pour le développement de l'ensemble des grands sites au centre-ville

En ce qui a trait aux terrains et édifices publics, l'application rigoureuse de cette stratégie devient absolument incontournable. Entre-temps, si la Ville de Montréal n'a pas opté pour une approche obligatoire dans sa stratégie d'inclusion, elle a la responsabilité

³ Stratégie d'inclusion, p. 9, (mai 2005)

d'utiliser les outils dont elle dispose pour assurer un développement inclusif sur les grands sites. Comme le stipule la Stratégie, la Ville doit pour chacun de ses sites :

«Élaborer un plan d'inclusion de logements abordables lors de la planification de chaque site municipal majeur destiné à la vente. Ce plan devra prévoir une proportion d'au moins 30% d'unités abordables. Il devra également assurer une mixité de produits résidentiels (logements sociaux et communautaires, logements locatifs et propriétés abordables, propriétés au prix du marché). »⁴

La Stratégie d'inclusion est l'outil que détient la Ville de Montréal pour assurer la mixité sociale dans les projets de développement d'envergure. Cependant cette stratégie repose sur la bonne volonté des promoteurs et est de nature incitative plutôt qu'obligatoire. Nous croyons qu'une démarche incitative n'a pas donné les résultats souhaités, plus particulièrement en matière de production de logement social. Pour que cette stratégie devienne un outil efficace pour un développement mixte, inclusif et solidaire, il est nécessaire qu'elle devienne obligatoire. Une modification de la Charte de la Ville Montréal en ce sens serait tout à fait recommandée.

θ La question des maisons de chambres

La chambre et sa version améliorée, le studio, sont depuis longtemps les seules formes de logement accessibles pour les personnes seules à très faible revenu. La chambre est aussi pour plusieurs la sortie de la rue et le début d'une stabilité résidentielle et d'une insertion sociale. La question de la préservation du parc des maisons de chambres est d'actualité dans Ville-Marie. On assiste depuis plusieurs années à la vente et au changement de vocation de plusieurs maisons de chambres. Le changement de vocation et de clientèle des maisons de chambres et des immeubles abritant de petits logements illustre bien les difficultés à maintenir une offre de logement pour les populations démunies.

⁴ Stratégie d'inclusion, mai 2005, p. 19

Avec les transformations qui ont marqué les quartiers centraux ces dernières années, les personnes seules et à faible revenu comptent dorénavant comme le groupe le plus important chez les prestataires de la sécurité du revenu. En 2003, seulement sur le Grand Plateau, on comptait, à la Sécurité du revenu, plus de 5000 personnes seules, qui représentaient près de 70% de tous les prestataires. On reconnaît généralement que les personnes seules et en situation de pauvreté sont moins susceptibles de quitter les quartiers centraux, où elles trouvent la très grande majorité des services qui leur sont destinés.

Le nombre de logements accessibles à cette population n'a cependant pas cessé de chuter. Déjà au tournant des années 80, les principaux intervenants sur la question relevaient qu'en dix ans, le nombre de chambres avait diminué de 65%. Aujourd'hui, on constate qu'il ne reste sur le marché privé à Montréal que quelques milliers de chambres, concentrées particulièrement dans les quartiers centraux. Au Plateau Mont-Royal, on ne compte plus que 32 maisons de chambres privées, soit 615 unités et dans Ville-Marie, il resterait 47 maisons de chambres privées, pour un total de 741 unités.

Bien que le milieu communautaire ait pu convertir une partie du parc en logements sociaux, une trentaine de maisons sur le Plateau et une vingtaine dans Ville-Marie, la majorité des unités qui restent appartiendrait encore à de petits propriétaires. Plusieurs d'entre eux ont en outre ciblé de nouvelles clientèles comme les étudiants, les gens d'affaires et les touristes. Le loyer est en augmentation constante, se situant rarement en deçà de 300 \$ et dépassant parfois les 500\$ pour des chambres minuscules à peine salubres.

Depuis longtemps, l'une des principales difficultés auxquelles se bute le milieu communautaire en développement de logements sociaux est la difficulté de saisir les opportunités susceptibles de se présenter sur le marché immobilier. La mécanique des programmes fait en sorte que ce n'est souvent qu'au moment de l'engagement définitif, donc après le laborieux processus de développement du projet qui peut s'étendre sur plus d'un an, que le promoteur pourra enfin acquérir l'immeuble convoité. Cela implique que

pendant toute cette période, le vendeur s'engage à céder l'immeuble sur la seule foi d'une promesse d'achat fragile et sur l'espoir que les lentes et ténébreuses tractations entre le promoteur et ses bailleurs finiront par aboutir. Nul besoin de préciser que dans l'état actuel du marché, la réalisation de ce scénario est plutôt rare et que la plupart des occasions passent sous le nez des promoteurs communautaires.

Dans le même ordre d'idée, le prix de vente est souvent fixé à partir du potentiel d'exploitation du site plutôt que de sa valeur intrinsèque. Ceci est une contrainte de plus en plus présente au centre-ville, compte tenu de l'état du marché. Enfin, les unités octroyées par le gouvernement du Québec et l'incertitude à l'égard de l'avenir des programmes - AccèsLogis et IPLI - constituent des obstacles à la mobilisation des groupes pour sortir les maisons de chambres du marché privé.

Il reste quelques 3,000 chambres à Montréal, dont la majorité sont situés dans les quartiers centraux. La préoccupation pour la préservation du parc est partagée par tous les intervenants, tant du milieu communautaires que des fonctionnaires et des élus. Une collaboration entre la Ville, le gouvernement du Québec et les promoteurs sociaux est absolument incontournable pour mettre en œuvre une stratégie de préservation du parc. Un nombre d'unités suffisant, comptabilisé à l'extérieur du programme AccèsLogis, un moratoire sur les transformations de maisons de chambres en un autre type d'habitation, une augmentation des montants accordés dans le cadre des programmes et enfin une flexibilité permettant, entre autres, l'achat simple sont des éléments à mettre de l'avant au cœur de cette stratégie. Un fast track pour l'analyse des projets pour fins de financement pourrait également être mis de l'avant pour ne pas désavantager les promoteurs sociaux par rapport aux promoteurs privés. La Ville doit assumer le leadership d'une telle démarche et coordonner les efforts pour ce faire.

Enfin, on sait que la SHDM est propriétaire de plusieurs maisons de chambres dont elle a confié la gestion à des organismes communautaires. Or, récemment, la SHDM a décidé de se départir de son parc de maisons de chambres, le jugeant peu rentable et difficile à entretenir. Elle a aussi accepté d'offrir aux organismes communautaires qui gèrent

lesdites maisons de les acquérir, à des conditions qui ne permettent pas toujours leur acquisition par les organismes en question. Il est impératif que la Ville de Montréal et la SHDM offrent aux organismes intéressés par la prise en charge de ces immeubles des conditions gagnantes.

0 Pour un programme et des mesures spécifiques dans le centre-ville

Habiter Ville-Marie a mis sur pied un comité d'orientation afin de proposer aux élus locaux des différents paliers de gouvernement des mesures concrètes pour favoriser la réalisation de projets mixtes et inclusifs dans le cœur de la métropole. Notre concertation travaille à la réalisation d'un plan de développement et compte notamment faire la promotion de mesures spécifiques pour le centre-ville. Ces mesures devront compter avec la participation de l'ensemble des acteurs et s'inscrire dans une volonté politique ferme d'assurer la mixité sociale et un développement solidaire au centre-ville de Montréal. L'ensemble des grands projets qui suscitent présentement l'enthousiasme doivent avoir des répercussions sur le bien-être de l'ensemble des citoyens du centre-ville. Nous croyons qu'il est possible d'utiliser les grands projets comme levier pour améliorer les conditions de vie des personnes exclues et en situation de pauvreté.

Outres les grands sites, nous estimons qu'il existe plusieurs lieux potentiels pour le développement de l'habitation. Terrains vacants, édifices industriels, édifices publics, stationnements et autres possibilités de favoriser à la fois une densification résidentielle et un environnement de qualité, favorable à un usage résidentiel (infrastructure, parc, etc.). Un inventaire de ces sites doit être non seulement complété mais mis à jour de façon régulière pour favoriser la réalisation de projets sociaux. Des cibles de développement doivent être mises de l'avant tant pour l'inclusion sociale que pour permettre de maintenir et attirer des familles dans le centre-ville. La contribution de la Ville de Montréal est en ce sens demandée pour travailler de concert avec notre concertation dans le cadre d'une telle démarche.

La préservation des maisons de chambres et des studios est un volet important du plan de développement de l'habitation de Ville-Marie. La Ville de Montréal a un rôle central dans la mise en place d'une stratégie pour favoriser un développement solidaire, particulièrement dans un contexte de développement comme celui que nous connaissons au centre-ville présentement : son rôle est d'adopter une vision d'ensemble et d'assurer la cohérence et la mise en oeuvre des différents plans et stratégies qu'elle met de l'avant.

Un centre-ville habité, mixte et solidaire ne peut uniquement reposer sur la logique du marché. La Ville de Montréal s'est dotée au cours des dernières années, sous l'impulsion de l'administration actuelle, d'un ensemble de plans, de politiques et de stratégies pour densifier la ville et en assurer le développement de façon dynamique, durable et équitable. Que l'on songe, entre autres, au Plan d'urbanisme, à la Stratégie d'inclusion, à la Politique municipale sur la famille et à la Politique sur le développement durable. L'Office de consultation publique de Montréal est également un outil pour permettre l'expression des préoccupations et intérêts des citoyens et organismes, qui appuie la Ville dans son rôle d'arbitrage en fonction du bien commun.

En conclusion, nous estimons que la Ville de Montréal doit mettre en application tous les outils dont elle dispose pour s'assurer que les personnes exclues aient droit au chapitre lorsqu'il s'agit du développement de leur milieu de vie ou de projets pouvant affecter radicalement leur environnement.

θ Les recommandations

Habiter Ville-Marie recommande:

1) Dans le contexte du développement des grands projets institutionnels ou privés

Que la Ville de Montréal réalise et présente un plan directeur, prenant en compte les impacts de la réalisation de l'ensemble des projets prévus sur le territoire du centre-ville, afin de mettre de l'avant des mesures pour en augmenter les impacts positifs et en réduire les impacts négatifs.

2) Pour favoriser la mixité sociale par le développement de projets sociaux et communautaires :

a) Que la Ville de Montréal se fixe, à l'intérieur de sa Stratégie d'inclusion, des objectifs de réalisation de logements sociaux et communautaires qui soient en adéquation avec les besoins de la population à faible et modeste revenu de son territoire, et que l'objectif de réalisation de 15% de logements sociaux et communautaires à l'intérieur de cette stratégie soit majoré en conséquence.

b) Que la Ville de Montréal utilise tous les outils dont elle dispose pour que soit appliquée rigoureusement sa Stratégie d'inclusion dans le développement des grands sites du centre-ville.

c) Que la Ville de Montréal fasse les représentations nécessaires auprès du gouvernement du Québec pour que des modifications soient apportées à la Charte de la Ville afin que l'inclusion de logements sociaux et communautaires devienne obligatoire.

d) Que la Ville de Montréal travaille conjointement avec le gouvernement du Québec à la mise en place **d'un programme spécifique pour le centre-ville** afin de disposer d'un nombre d'unités suffisant pour permettre l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur les grands sites.

e) Que la Ville de Montréal fasse valoir auprès du gouvernement du Québec, en particulier, mais également auprès du gouvernement du Canada, la nécessité d'investir pour le développement de projets d'habitation sociale et communautaire dans le centre-ville. Ces investissements passeraient entre autres par une amélioration des normes et programmes existants :

- la bonification et l'adaptation du programme AccèsLogis.
- la hausse globale des coûts maximums reconnus.
- la hausse des coûts reconnus pour l'achat-rénovation.
- un mécanisme d'ajustement aux prix des terrains à Montréal.

- un financement récurrent et une planification d'unités sur un horizon de cinq ans.
- la reconduction du programme IPLI.
- La bonification et la récurrence de l'enveloppe dédiée au soutien communautaire

f) Que la règle du « plus bas soumissionnaire » dans l'attribution des contrats soit révisée afin d'assurer la construction de projets durables et de qualité.

g) Que la Ville de Montréal poursuive le travail entrepris afin de favoriser le développement des terrains de stationnement de surface, afin d'y permettre notamment le développement de projets de logement social et communautaire.

h) Que la Ville de Montréal impose, d'une part, des limites de temps pour le développement de terrains vacants et, d'autre part, une augmentation radicale des taxes sur ces terrains.

i) Que les projets de logement social et communautaire puissent bénéficier de certaines conditions favorables qui tiennent compte de la réalité des budgets de réalisation et d'exploitation, notamment en ce qui concerne de possibles congés de taxes ou une grille d'analyse adaptée pour le rôle d'évaluation.

3) Pour le maintien du parc de maisons de chambres

Un cadre d'intervention global sur les maisons de chambres doit être adopté par la Ville de Montréal. Ce plan doit comprendre un ensemble d'interventions simultanées, au niveau réglementaire, mais aussi au niveau du développement de logements sociaux et communautaires.

a) Que la Ville de Montréal impose un moratoire sur les transformations et changements de vocation de maisons de chambres dans le marché privé.

b) Que la Ville de Montréal adopte un programme spécifique pour les maisons de chambres, comptabilisées à l'extérieur de programme AccèsLogis, qui permette notamment la transformation de maisons de chambres en projets sociaux.

c) Que la Ville de Montréal fasse des démarches auprès des gouvernements afin que les programmes de subvention au support communautaire soient adaptées à la problématique des maisons de chambres.

4) Pour le plan de développement d'Habiter Ville-Marie

a) Que la Ville de Montréal appuie la réalisation du plan de développement d'Habiter Ville-Marie en appuyant notamment la réalisation de l'inventaire des sites potentiels de développement.

b) Que la Ville de Montréal coordonne la démarche pour la mise en place d'un programme et de mesures spécifiques pour le centre-ville, tels que décrit dans le présent document.

0 _____

Nous aimerions conclure en remerciant les membres de la commission de nous avoir accordé toute l'attention souhaitée dans la présentation de ce document et en espérant que cette démarche permette de travailler à la prévention et à la lutte contre le phénomène de l'itinérance. Nous souhaitons que ce mémoire contribuera à la réflexion de la Commission. Enfin, nous tenons à souligner la grande qualité de l'équipe de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et la collaboration dont nous avons bénéficié de leur part pour la validation de plusieurs des chiffres énoncés dans ce mémoire.