

« Si j'étais chargé de gouverner, je commencerais par rétablir le sens des mots. »
Confucius

Introduction

Le Comité logement Centre-Sud existe depuis 30 ans. Ses mandats principaux sont la défense du droit des locataires et la promotion du logement social comme principale solution à long terme aux problèmes des mal-logés.

Le Comité logement est un membre actif du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALCQ) ainsi que d'Habiter Ville-Marie.

Le Comité logement a notamment pour objectif de favoriser une réponse adéquate aux besoins en logement de la population à faible revenu de l'arrondissement Ville-Marie. C'est donc dans cette perspective que nous avons analysé le bilan de La stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Vous trouverez dans ce document les principaux éléments d'analyse ressortis par notre organisme.

Dans un premier temps, permettez-nous d'abord de déplorer le format de cette consultation qui nous a forcé à consulter les documents de la ville, à rédiger nos commentaires et à consulter nos membres afin d'obtenir leur approbation, et tout ça à l'intérieur d'une dizaine de jours en tout début d'automne. Un tel délai est totalement déraisonnable. Ce n'est définitivement pas la bonne façon de favoriser la

participation démocratique des citoyens et organismes et de susciter un apport de la société civile afin de commenter ou bonifier une stratégie municipale.

1) Le sens des mots : Abordable vous dites?

Pour le Comité logement Centre-Sud, la Stratégie d'inclusion doit être avant tout être jugée sur les résultats qu'elle a livré en matière de logement social et communautaire. Pourquoi? Parce que le logement « abordable » d'initiative privée ne peut, selon nous, être qualifié d'abordable. En premier lieu parce que la fixation des seuils de revenu exclut d'emblée les population à faible revenu de notre arrondissement, comme l'ont d'ailleurs soulevé plusieurs de nos membres dans le cadre de la consultation sur la Stratégie, tenue en avril 2005. En second lieu, parce qu'aucun mécanisme n'a été mis en place par la Ville afin de garantir l'abordabilité des logements à long terme, le mécanisme en place ne favorisant que le premier acheteur.

Enfin, comme l'établit clairement le bilan municipal, « la grande majorité des logements abordables d'initiative privée sont de petite taille et n'offrent donc que peu de solutions aux ménages familiaux, en particulier ceux comptant deux enfants ou plus » (p.3). Dans le centre de l'île, seulement 1% des condos produits de façon abordable offrent une superficie de plus de 1000 pi² (versus 7% à Montréal). Le Comité logement Centre-Sud préconise que la réglementation contraigne les promoteurs à inclure un certain pourcentage de logements pour familles à l'intérieur de leurs projets. Pour sa part, la Ville de Montréal, « ...consciente de cette réalité et désireuse d'inciter les jeunes familles à acheter à Montréal, (...) a haussé le prix d'achat maximal du programme d'accession à la propriété à \$ 200 000 pour les ménages avec enfants. » (p.15)

On constate donc que le caractère abordable des logements d'initiative privée n'est pas garanti pour tout le monde, puisque qu'à ce prix, seuls les ménages familiaux gagnant annuellement \$66,000 et plus sont en mesure d'acquérir une propriété sans affecter plus de 30% de leur revenu à se loger. Cette hausse du prix plafond fait en

sorte d'élargir la clientèle cible du logement abordable à des ménages plus fortunés, se situant au delà de la barre des revenus annuels de \$ 55 000 initialement ciblée. Or, à titre d'exemple, en 2001, dans l'arrondissement de Ville-Marie, 80% des ménages gagnaient moins de \$ 60,000 annuellement. Il serait inacceptable d'augmenter encore les subventions accordées à ce type de logement prétendument abordable, qui visent des clientèles qui se situent dans le quintile supérieur des revenus, et dont l'abordabilité n'est en aucune façon assurée dans le temps.

2) Logement social et communautaire : qu'en est-il?

La Ville de Montréal annonce avoir dépassé son objectif de 30 % de logement abordable au cours des trois années de référence, soit les années 2004, 2005 et 2006, en produisant 32,9% en 2004, 36,6% en 2005 et 39,4% en 2006. Or, qu'en est-il du bilan en matière de logement social et communautaire?

La cible de 15% de logement social et communautaire n'a, pour sa part, été atteinte qu'une seule des trois années : en 2004, soit l'année précédant l'adoption de la stratégie d'inclusion, la part du logement social et communautaire s'établissait à 15,9%. En 2005, cependant, elle a chuté à 13,8% et à 12,3% en 2006. Il y a donc matière à déception, surtout lorsqu'on considère que l'objectif de 15% était, dès le départ, largement sous-évalué en regard des besoins.

Le Comité logement constate par ailleurs que les données sur la réalisation des logements sociaux et communautaires ne sont pas disponibles par arrondissement, mais seulement globalement pour la Ville. Il serait intéressant d'obtenir les chiffres précis pour l'arrondissement de Ville-Marie, qui permettraient certainement de constater que les résultats en matière de logements sociaux et communautaires sont très en deçà des objectifs, dans un arrondissement qui comptait pourtant, en 2001, 83% de locataires (le taux le plus élevé au Québec), et où 42,6% des ménages affectaient plus de 30% de leur revenu à se loger.

Les résultats globaux en matière de logement familial sont, quant à eux, tout simplement désastreux (ceci étant attribuable à la très piètre performance du

« logement abordable d'initiative privée ») : or, l'exode des familles est un des plus sérieux problèmes auquel soit actuellement confronté la ville de Montréal.

Nous en concluons donc que les défis à relever pour que la Stratégie d'inclusion devienne un outil au service d'une véritable inclusion et d'une véritable mixité sociale sont énormes et qu'un sérieux coup de barre doit être donné afin de redresser la situation.

3) Des objectifs à réévaluer pour répondre véritablement aux besoins

La Ville s'était fixée, dans sa Stratégie d'inclusion, l'objectif que soient construits 30% de logements abordables, dont 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements « abordables » d'initiative privée.

Si l'on se fie à la Stratégie d'inclusion municipale, ce 30% de logement abordable était destiné aux ménages disposant de revenus de moins de \$ 55 000, soit les ménages à faible et très faible revenus (disposant de revenus de moins de \$ 35 000) et les ménages à revenu modeste (disposant de revenus se situant approximativement entre \$ 35 000 et \$ 55 000) (Stratégie d'inclusion, août 2005, p. 2). Or, les ménages disposant de revenus de moins de \$ 55 000 annuellement représentaient en 2001 près de 70% de la population montréalaise.

L'objectif de 30% de logement abordable fixé par la Ville était par conséquent très en deçà du niveau des besoins de la population montréalaise.

Si on s'attarde maintenant à l'objectif de 15% de logement social et communautaire qui visait principalement, rappelons-le, les ménages à faible et très faible revenus, disposant de revenus de moins de \$ 35 000 annuellement, on constate que cette

catégorie de ménages représentait, en 2001, 47% de la population montréalaise. L'objectif de 15% de logement social et communautaire était par conséquent encore davantage en dessous du niveau des besoins de la population montréalaise.

On constate donc qu'il y a un déséquilibre flagrant entre les objectifs fixés par la Ville en matière de logement « abordable », et plus particulièrement de logement social et communautaire, et les besoins de la population tels qu'illustrés par les statistiques sur les revenus des ménages montréalais (toutes catégories de ménages confondues - propriétaires et locataires).

C'est dans cette veine que le Comité logement Centre-Sud opte pour une stratégie d'inclusion de 30% de logements sociaux et communautaires, particulièrement pour le développement **sur les grands sites**. Cette stratégie permettrait de donner son véritable sens au mot abordable pour la majorité de la population de Montréal et plus particulièrement, en ce qui concerne le Comité logement, pour la population de Ville-Marie. L'initiative privée ne permet pas de répondre aux besoins des personnes à faible revenu, le profit étant le principal motif de son engagement.

4) Le partenariat comme stratégie d'inclusion : le cas du Square Cartier

On mentionne dans le bilan de la stratégie une volonté de favoriser le partenariat avec les secteurs privé et communautaire. Pour le Comité logement Centre-Sud, le milieu communautaire doit nécessairement être impliqué dans tout effort de requalification des grands sites dans l'arrondissement de Ville-Marie, tels que celui des Portes Ste-Marie, de Radio-Canada, de la gare-hôtel Viger, des Habitations Jeanne-Mance, etc. Ces sites représentent un potentiel énorme de développement pouvant permettre une réponse aux besoins en logement de la population du territoire tout en permettant à la Ville d'atteindre, voire d'augmenter, ses objectifs de réalisation en matière d'inclusion de logement social et communautaire.

Le projet du « Square cartier », piloté par la SHDM, s'est avéré le seul projet d'inclusion à voir le jour dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ce projet n'est certes pas l'illustration que nous aurions souhaitée pour aborder la question du partenariat

privilegié. Le projet du Square Cartier est situé dans le quartier Ste-Marie. Le promoteur du projet compte réaliser 395 logements sous formule *condos abordables* en deux phases successives. 53 logements, soit 13% du total, sont prévus sous forme de logement social dans la phase 2 du projet.

La SHDM, l'organisme municipal chargé de mettre en œuvre les politiques et d'atteindre les objectifs municipaux en matière d'habitation, a misé strictement sur un partenariat avec le promoteur privé pour la réalisation du projet. Ce n'est que lors des dernières étapes de la planification de la phase 2 du projet que la table de quartier sur laquelle siège le Comité logement a été sollicitée par la Direction de l'habitation de la Ville (et non par la SHDM) afin que celle-ci identifie un promoteur communautaire pour la réalisation de 13% de logements sociaux et communautaires pour l'ensemble du projet, en deçà des objectifs de la Stratégie.

Il est inconcevable qu'un projet de cette envergure, initié par la SHDM, et situé au cœur d'un quartier les plus pauvres de Montréal, faisant l'objet de surcroît d'un programme de « Revitalisation urbaine intégrée » (dont l'objectif central, ne l'oublions pas, est la lutte à la pauvreté), n'ait même pas respecté l'objectif minimal de 15% de logements sociaux et abordables. De fait, le partenariat avec le milieu communautaire mettrait de l'avant les besoins des populations locales afin de travailler au-delà des objectifs prévus par la Stratégie plutôt qu'en deçà.

Étant donné les besoins et les espaces disponibles pour faire du développement dans Ville-Marie, le Comité logement Centre-Sud est d'avis qu'aucune concession ne devrait être mise de l'avant pour aller en-deçà des objectifs de la stratégie. Nous croyons que de réajuster les cibles ou d'offrir des solutions de remplacement aux promoteurs refusant d'honorer les objectifs de la Stratégie dans le développement de grands sites dans Ville-Marie, tel le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un autre terrain dans la grande région de Montréal, contreviendrait à la logique de répondre aux besoins du milieu. Le Comité logement s'y opposera fermement.

5) La mise à contribution et la cession de terrains municipaux

En ce qui concerne la mise à contribution ou la cession d'immeubles municipaux, on constate que la Ville de Montréal ne dispose que de très peu de terrains ou d'immeubles dans l'arrondissement de Ville-Marie et que lorsque la Ville en dispose, elle n'applique pas sa stratégie.

Ainsi, la Gare-Hôtel Viger, qui appartenait à la Ville de Montréal, a été cédée en 2006, sans appel d'offre, en dessous de la valeur établie par l'évaluation municipale, à un consortium privé, DMC International, qui projette de rénover l'ancienne gare-hôtel pour la transformer en hôtel de luxe et de construire sur les terrains adjacents 300 unités d'habitation, dont aucun logement social, ainsi que des commerces. La Ville de Montréal n'a imposé aucune condition, dans l'acte de vente de son immeuble, afin de contraindre le promoteur à inclure une part de logement social et communautaire à l'intérieur de son projet, d'une valeur de plus de \$ 350 millions.

Dans la même veine, le Marché St-Jacques, sur la rue Ontario, s'apprête lui-aussi à être cédé par la Ville de Montréal à un promoteur privé. Encore là, aucune condition n'a été établie afin d'inclure une part de logement social et communautaire dans le projet.

6) Le cadre d'intervention sur les maisons de chambres

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, souvent seul recours pour les personnes les plus démunies de notre arrondissement. La chambre est aussi pour plusieurs la sortie de la rue et le début d'une stabilité résidentielle et d'une insertion sociale.

Nous sommes surpris d'apprendre qu'un cadre d'intervention sur les maisons de chambres a été élaboré en 2006, avec la participation des organismes communautaires concernés, puisque ce cadre ne nous a jamais été transmis et qu'à notre connaissance, il n'était toujours pas finalisé au printemps 2007.

Par ailleurs, le plan d'intervention succinctement résumé dans le bilan municipal nous apparaît peu satisfaisant à plusieurs égards. Il fait en effet totalement abstraction de deux demandes des groupes étant intervenu sur la question des maisons de chambres, à savoir celle du blocage des conversions de maisons de chambres sur le marché privé et celle d'une application rigoureuse du règlement municipal sur l'entretien et la salubrité des logements. Par ailleurs, aucune cible précise n'est indiquée en matière d'achat-rénovation des maisons de chambres existantes (celle-ci est amalgamée au développement de « 700 unités pour personnes seules - volets I et III d'Accès-Logis) et la rénovation prévue du parc privé de maisons de chambres est inquiétante, dans la mesure où elle risque d'ouvrir la porte par la suite à des hausses de loyer importantes et à un changement complet de clientèle de ces unités de logement.

Nous considérons donc que la concertation avec les organismes communautaires concernés devrait se poursuivre afin d'en arriver à un véritable cadre d'intervention pour les maisons de chambres, qui fasse passer au premier plan les besoins de leur clientèle actuelle et qui envisagerait sérieusement, outre l'achat-rénovation par des organismes à but non-lucratif, un blocage réglementaire des conversions de maisons de chambres.

Recommandations et propositions en regard des défis à relever

Le Comité logement Centre-Sud recommande que :

- la Ville de Montréal fasse les représentations nécessaires afin d'obtenir du gouvernement du Québec les modifications à sa Charte lui permettant d'imposer l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans tous les projets résidentiels d'envergure;
- la barre des 15% de logement social et communautaire soit rajustée à la hausse afin de mieux refléter les besoins de la population montréalaise;
- la barre du 15% soit minimalement respectée dans tous les arrondissements et, en particulier, dans l'arrondissement de Ville-Marie, qui constitue le cœur de Montréal, celui-ci devant bien entendu donner l'exemple à cet égard;
- les projets d'inclusion sur les grands sites dans l'arrondissement de Ville-Marie incluent un minimum de 30% de logement social et communautaire;
- en ce qui concerne le cas particulier des sites voisins de Square Cartier et de Porte Ste-Marie, que ces deux sites soient considérés dans leur ensemble, et que les unités manquantes afin d'atteindre le 30% de logements sociaux et communautaires sur le site de Square Cartier soient réservées pour le développement du site de Porte Ste-Marie afin que, au total, 30% des unités sur l'ensemble des deux sites soient constitués de logements sociaux et communautaires;
- les immeubles municipaux soient systématiquement mis à contribution dans le cadre de la stratégie d'inclusion et que les immeubles de Ville-Marie ne fassent pas exception à la règle;
- la Ville de Montréal et ses para-municipales, notamment la SHDM, établissent un véritable partenariat avec les organismes communautaires et les consultent systématiquement lorsqu'ils planifient le développement de projets sur un territoire donné; que pour l'arrondissement de Ville-Marie, la table de quartier Habiter Ville-Marie soit consultée à cette fin;

- la stratégie d'inclusion intègre les objectifs de lutte à la pauvreté et de mixité sociale qui la fondent et que ces objectifs sous-tendent la réorientation de la stratégie et son application sur le terrain;
- le cadre d'intervention sur les maisons de chambres soit rajusté afin de mieux répondre aux besoins des clientèles qui y habitent, fixe une cible précise à l'achat-rénovation de maisons de chambres existantes par des organismes à but non-lucratif et prévoit le blocage réglementaire des conversions de maisons de chambres en d'autres types d'immeubles.

Le Comité logement appuie sans réserve la Ville de Montréal dans ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin que :

- les enveloppes des programmes Accès-Logis soit substantiellement augmentées afin de favoriser la production de plus d'unités d'habitation à Montréal et au Québec;
- les coûts maximums reconnus par les programmes de la SHQ soient haussés, tant pour la construction neuve que pour l'achat-rénovation;
- soit instauré un mécanisme de reconnaissance et de rajustement des prix des terrains pour l'agglomération montréalaise. Un tel mécanisme est indispensable pour les quartiers centraux de Montréal, dont l'arrondissement de Ville-Marie;
- soit maintenu un programme de décontamination des sols afin d'assurer la viabilité des projets montréalais. Un tel programme est encore une fois indispensable pour l'arrondissement de Ville-Marie.

Le Comité logement Centre-Sud soutient par ailleurs fortement les suggestions du SMVTP à l'effet de:

- mettre en place des mécanismes d'obtention et de rétention de terrains pour les grands sites afin de garantir le développement de logements sociaux et communautaires sur ceux-ci;

- fixer des cibles spécifiques en matière de logements pour familles dans les projets d'inclusion qui s'y prêtent.

Le Comité logement Centre-Sud est cependant fermement opposé aux suggestions du SMVTP à l'effet de:

- autoriser d'éventuelles tractations afin d'échanger la réalisation d'unités de logements sociaux et communautaires sur un site, dans le respect de la stratégie d'inclusion, contre une somme d'argent ou la cession d'un autre terrain et ce, sous prétexte que la stratégie pourrait mettre en péril la réalisation d'un projet;
- augmenter les subventions visant à soutenir la production de logements privés pour familles. Le Comité logement Centre-Sud privilégie plutôt les possibilités offertes par la réglementation afin de contraindre les promoteurs privés à produire des projets mixtes en matière de taille de ménages.