



FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN

180, boul. René-Lévesque Est, local 105, Montréal (Québec) H2X 1N6

Tél. : (514) 522-1010 • Téléc. : (514) 527-3403

Courriel : frapru@cooptel.qc.ca • Web : <http://www.frapru.qc.ca/>

Pour une véritable stratégie d'inclusion Pensons aux locataires !

**Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain
(FRAPRU)**

**Présenté à la
Ville de Montréal
Dans le cadre de**

**L'Étude publique du rapport sur l'avancement de la mise en œuvre
de la stratégie d'inclusion des logements
dans les nouveaux projets résidentiels**

10 septembre 2007

Présentation :

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement national de 126 organismes membres, dont plus de 60 à Montréal. Il a pour mission la défense collective des droits des locataires et comme principe le droit au logement.

Ce droit, qui peut être défini comme celui d'avoir un logement de qualité à un prix que l'on peut payer, doit prédominer sur le droit de propriété à des fins privées.

Bilan :

Il est facile de se réjouir du succès de la stratégie d'inclusion tant ses objectifs de départ étaient faibles et non contraignants.

D'entrée de jeu, cette nouvelle stratégie souffrait d'un vice de fond : la confusion des genres entre le logement social et ce grand fourre-tout qu'est le logement abordable (vocabulaire signifiant à la fois un programme et une habitation pas trop chère, la conception de cette dernière variant énormément, selon ses revenus et la position que l'on occupe dans la société).

C'est ce qui permettait à la Ville de faire miroiter la construction de 30 % de logements dit abordables, en sachant fort bien que le loyer d'un logement abordable privé tourne autour de 900 \$ par mois...

Pour parvenir à présenter un tel loyer comme abordable, la Ville se permettait une pirouette supplémentaire, en jouant carrément avec les chiffres. En se servant du revenu médian régional (80 % de 45 000 \$ = 36 000 \$) plutôt que de celui de la seule ville de Montréal, elle gonflait artificiellement le possible loyer abordable. La manœuvre

était d'autant plus douteuse que ce revenu médian comprenait celui des propriétaires, alors que la population visée par la stratégie était locataire!

Selon le recensement de Statistiques Canada (2001) le revenu médian des locataires de l'île de Montréal était de 27 264 \$. Le loyer abordable pour les locataires ne devrait donc pas dépasser 682 \$/mois. Si c'est une telle cible qui avait été retenue, le bilan de la stratégie d'inclusion ne serait assurément pas le même.

L'objectif visé par la ville dans les objectifs de départ de la stratégie autant que dans les défis à relever pour l'avenir est celui de la mixité sociale. Tout en souscrivant à cette démarche, le FRAPRU croit et constate que les projets de logements sociaux sont les seuls à permettre une réelle mixité. Le vécu dans les logements sociaux développés au cours des dernières années n'est-il pas justement cette réunion de personnes dont les origines sociales, culturelles ou religieuses sont différentes et où les familles, les personnes seules et les personnes âgées ont une place?

Nous reconnaissons que la Ville a fait un effort pour encourager le développement du logement social sur des sites privés. Elle envoyait déjà un signal en ce sens en adoptant la stratégie d'inclusion

Force est toutefois de constater que les projets présentés dans le document bilan de la Ville auraient pu voir le jour, même sans la stratégie. Dans la majorité des cas, ils nécessitaient des modifications au Plan d'urbanisme ou des dérogations au niveau du zonage, ce qui se faisait avant l'adoption de la stratégie d'inclusion.

De plus, la Ville a fait des demandes à Québec qui vont dans le sens des besoins des locataires et de l'amélioration des programmes. Par contre, elle doit demander plus que ce que le gouvernement du Québec accorde en ce moment pour le développement du

logement social et elle doit faire preuve de leadership en allant de l'avant avec certaines stratégies d'action.

Disons-le franchement, il sera impossible d'atteindre l'objectif de la Ville de 5 000 unités de logement social entre 2006 et 2009, avec ce que le gouvernement du Québec prévoit comme financement de son programme AccèsLogis.

RECOMMANDATIONS :

Nous croyons qu'il ne faut pas jeter le bébé avec l'eau du bain. Par contre, il est nécessaire de rafraîchir la stratégie afin de desservir vraiment les locataires à faible et modeste revenus. Pour atteindre ce but, il faut utiliser les bons moyens et cela commence par utiliser les statistiques appropriées (celles de la population visée, soit les locataires de la ville de Montréal). De plus, il faut cesser d'entretenir la confusion entre les concepts de logement abordable et le logement social.

Le FRAPRU réclame plus précisément que la Ville de Montréal :

1. Utilise exclusivement ses terrains actuels à des fins de développement de logement social;
2. Reconstitue sa banque de terrain qui devra être réservée exclusivement au développement de logement social;
3. Fasse l'acquisition d'immeubles à logement et de maisons de chambres en vue des convertir ultérieurement en logement social;
4. Utilise tous les moyens à sa disposition pour convaincre les autres intervenants publics (gouvernements supérieurs, commissions scolaires, etc.);
5. Oblige l'inclusion d'un nombre substantiel de logements sociaux dans les projets d'envergure sur des terrains privés.

Depuis des années, on se rend compte que le logement social est le meilleur atout pour garder et intégrer les familles à la vie montréalaise, harmoniser les rapports entre les différentes communautés, avoir une mixité sociale dans le même projet et évidemment lutter contre la pauvreté et ainsi donner un coup de main à l'économie locale.

