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 du développement permanent de logements sociaux Du courage et de l'argent!

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

Présenté à la

Ville de Montréal

Commission permanente du conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération

Étude publique du volet social du Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements

14 mai 2007

1- Présentation

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement québécois composé de 125 groupes membres dont plus de 60 à Montréal. Puisque le FRAPRU a pour mission la défense collective des droits des locataires, il se sent pleinement concerné, mais aussi inquiet, quant au développement du logement social sur l'île de Montréal ainsi que dans la Communauté métropolitaine de Montréal.

2- Constats

Malgré un retour supposément équilibré du marché, avec un taux d'inoccupation de 3 % pour l'île de Montréal, on sait très bien que ce marché ne répond plus du tout aux besoins de logement des ménages à faible et modeste revenus. Le document *Habiter Montréal* en fait la démonstration lorsqu'il y mentionne un taux d'inoccupation de 1,5 % pour un 2 chambres à coucher de moins de 500 $/mois. On peut ajouter qu'il n'y a aucun 3 chambres à coucher à ce prix et que le taux d'inoccupation est de 2,1 % pour la fourchette se situant entre 500 et 699 $/mois.

Ceci est sans compter sur un nombre incalculable de familles qui cohabitent afin de boucler leur budget (on n'étalera pas ici les problèmes que cela provoque sur la santé, la scolarité, etc.).

Ajoutons qu'il y a plus de 24 000 ménages en attente d'un HLM à Montréal et des milliers d'autres qui aspirent à vivre en COOP ou en OSBL d'habitation (plus souvent qu'autrement avec support communautaire).

Il faut finalement avoir dans notre mire la fin de convention des Habitations Jeanne-Mance, ainsi que plusieurs COOP et OSBL. Cette échéance aura un impact direct sur la vie montréalaise (au sens large), car si les gouvernements supérieurs n'assurent pas la pérennité de ce parc de logement social, Montréal et son agglomération vont se retrouver avec des problèmes sociaux autrement plus complexes et dramatiques que ce qu'ils peuvent imaginer.

3- Un présent inquiétant

Au moment d'écrire ces lignes rien n'indique que le gouvernement du Québec reconduira le programme Accèslogis dans son budget révisé du printemps 2007. Ce qui, tout le monde en convient, serait une catastrophe pour les locataires mal-logéEs .

Le FRAPRU s'est réjoui de la résolution adoptée à l'unanimité par le Conseil de Ville de Montréal ainsi que par le Conseil d'Agglomération. Le FRAPRU sera toujours prêt à

s'associer avec les éluEs pour faire des demandes communes qui vont dans le sens des besoins et des droits des locataires.

4- Que faire ?

Dès à présent, il faut maintenir ou augmenter les pressions sur le gouvernement du Québec afin qu'il reconduise le programme Accèslogis dans son budget révisé 2007-2008. Aussi, est-il besoin de rappeler, comme le souligne la résolution adoptée, le besoin de financement pour le soutien communautaire dans certains types de logements sociaux.

Outre une telle reconduction du programme AccèsLogis, les villes de l'agglomération, et principalement Montréal, doivent mettre en œuvre un programme d'acquisition de terrains et de bâtiments. À court terme, cela peut représenter une dépense, mais à moyen terme cela signifie des économies pour les villes. En achetant maintenant, on limite la hausse des coûts en mettant un frein à la spéculation tout en limitant les dégâts d'une inflation «normale». L'investissement initial est remboursé lorsqu'un projet de logement social achète le terrain ou le bâtiment.

Aussi, si les villes acceptent de réserver des terrains publics, destiné au résidentiel, là encore, cela signifie une saine gestion des fonds publics en limitant les coûts et en se servant des biens publics pour le bénéfice d'une collectivité et non pour le profit de quelques-uns.

De plus, il faut appliquer le code du logement de façon rigoureuse, c'est-à-dire en donnant des amendes maximales, cela permettra de diminuer les coûts lorsque les autorités politiques auront le courage de procéder à l'expropriation des propriétaires délinquants. Cela fait, ces logements deviennent disponibles pour être transférés à des projets de logements sociaux.

Afin d'avoir une plus grande possibilité d'offre de logement social, la Ville de Montréal devrait augmenter de façon substantielle son pourcentage de logement social dans sa politique d'inclusion et que celle-ci soit plus musclée en termes d'obligation pour les promoteurs privés. Nous encourageons les autres villes à faire de même.

Le FRAPRU s'inquiète du désir gouvernemental d'intensifier la désinstitutionalisation des personnes avec des problèmes de santé mentale ainsi que de celles en CHSLD en ciblant essentiellement les logements sociaux existants comme alternative pour reloger les personnes désinstitutionnalisées. Les logements sociaux, principalement les HLM, risque de devenir des succursales du ministère de la Santé et des services sociaux. Les autorités municipales, étant le palier le plus près des populations, devraient avoir à l'oeil

le processus, le respect des personnes visées tout en garantissant l'intégrité des logements sociaux existants.

5- En guise de conclusion

Tout comme la ville de Montréal, le FRAPRU défend la mixité sociale. Nous considérons que, dans les projets de logements sociaux, une telle mixité existe de fait. Il faudrait cesser de prétendre que pour avoir une mixité sociale, ça prend du logement privé. À ce compte, il faudrait, sur le territoire, une moitié de logements sociaux pour une moitié de logements privés, ce qui en passant résoudrait bien des problèmes.

En terminant, nous considérons que, partout où il y a des besoins en logement social, il devrait y avoir du développement de logements sociaux. Les villes et les arrondissements récalcitrants devraient se voir contraints par une autorité supérieure (ville centrale, agglomération ou la CMM), d'y contribuer concrètement.

Nous réitérons notre appui à la ville de Montréal et l'agglomération lorsqu'elles agissent dans le respect des droits des locataires.