

Intervention du Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) devant la Commission permanente du Conseil d'agglomération de Montréal sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération, portant sur l'étude publique du volet social du Plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements.

Présentée par monsieur Pierre Richard, vice-président au développement stratégique, RESO.

Le 14 mai 2007.

Depuis sa création il y a près de 20 ans, le RESO a toujours accordé une attention particulière aux enjeux liés à l'habitation dans son travail de développement économique et social des quartiers du Sud-Ouest de Montréal. En fait, la dimension du logement a toujours fait partie de la stratégie de revitalisation du Sud-Ouest; la «relance» devait prioritairement profiter à la population résidante, améliorer les conditions de vie et permettre aux personnes plus démunies de continuer à habiter leur quartier.

En 2002, le RESO définissait avec la participation d'intervenants communautaires, privés et publics en habitation, une stratégie visant à contrer certains effets pervers d'une «gentrification» amorcée dans le Sud-Ouest et à répondre aux besoins en logement des ménages à faible et moyen revenus. Récemment, le RESO refaisait le point avec ses partenaires sur la situation du logement dans le Sud-Ouest et mettait à jour la stratégie définie en 2002. Nous avons pu constater que cette stratégie a été fructueuse et a produit en bonne partie les effets escomptés dans un contexte de développement accéléré de l'immobilier résidentiel dans le Sud-Ouest. Nos présents commentaires s'inspirent de cette mise à jour.

Tout d'abord, nous saluons l'initiative du conseil d'agglomération de soumettre à la discussion publique le volet social de l'Opération 15 000 logements et nous vous remercions de l'occasion que vous nous offrez de donner notre point de vue.

1. Maintenir et même accélérer le rythme de production de logements communautaires.

Malgré les progrès réalisés dans les dernières années, les besoins demeurent immenses pour rendre accessible un logement convenable pour les ménages à faible revenu. Le taux d'effort consenti par ces ménages pour se loger demeure très élevé; si un ménage sur trois dans le Sud-Ouest consacrait plus de 30% de son revenu pour se loger en 2001, on s'attend que cette proportion soit encore plus élevée dans le recensement de 2006, compte tenu des hausses importantes du coût du logement qu'a connues le Sud-Ouest au cours des dernières années. Seulement dans le Sud-Ouest, on estime que plus de 4 000 ménages consacrent plus de 50% de leur revenu brut pour se loger. D'autre part, si, de façon générale, on assiste à Montréal au retour à un certain

équilibre du marché locatif avec un taux d'inoccupation de 3%, le marché est beaucoup plus serré pour les logements moins chers et dans les quartiers centraux (taux d'inoccupation de 1,7% en 2005 dans le Sud-Ouest). Enfin, on note une pénurie de grands logements pour des familles à revenus modestes et moyens avec enfants.

Pour toutes ces raisons, nous demandons au conseil d'agglomération d'au moins maintenir le rythme de production de logements communautaires à Montréal et nous l'incitons fortement à accélérer ce rythme en visant des objectifs plus élevés que ceux prévus dans le plan d'affaires 2006-2009.

2. Se donner les moyens de la stratégie d'inclusion de logements abordables et sociaux

Le RESO a applaudi à l'initiative de la Ville de Montréal de se donner une stratégie visant l'inclusion dans les projets résidentiels importants de 30% de logements abordables (incluant le logement social et communautaire), même si nous déplorions le caractère incitatif de cette stratégie. Nous avons appuyé l'arrondissement Sud-Ouest dans sa stratégie de négociations avec les différents promoteurs, en se servant du zonage et de la réglementation, afin que leurs projets prennent en compte les besoins du Sud-Ouest (qualité du milieu de vie, intégration urbaine, logement social et abordable,...). C'est ainsi que des promoteurs de grands projets (Imperial Tobacco, Nordelec) ont accepté l'inclusion de logements communautaires (15%) et abordables (15%). Nous croyons que cette approche est garante du maintien d'une véritable mixité sociale dans nos quartiers et d'un développement harmonieux.

Mais cette stratégie risque de devenir un vœu pieux si Montréal ne se donne pas les moyens de ses ambitions. Déjà, dans le projet du Nordelec, même si le promoteur cède gratuitement le terrain décontaminé à ses frais pour la construction de 170 logements communautaires, il n'y a du financement assuré que pour une quarantaine de ces unités. La communauté s'est mobilisée pour avoir ces unités et elle a la vive impression de se faire «flouer» si le financement n'est pas au rendez-vous.

Seulement dans le Sud-Ouest, qui est le troisième arrondissement à Montréal pour la superficie des sites vacants à redévelopper (friches industrielles), le potentiel des grands projets en cours ou sur le point de démarrer (Imperial Tobacco, Lowney, Le Nordelec, Dompark, ETS, dernière phase du Quai des Eclusiers) et celui de ceux annoncés ou tout simplement envisagés (Griffintown, Postes Canada, cour CN), représentent une possibilité de quelque 7 000 à 8 000 nouvelles unités sur un horizon d'une dizaine d'années.

Évidemment, la réalisation de ces projections dépend de la conjoncture économique et de la capacité d'absorption du marché. Mais ce qui est évident, c'est que s'il se passe quelque chose à Montréal, il y a des chances que ce soit en bonne partie dans le Sud-Ouest.

Nous proposons que Montréal se donne les moyens de canaliser ce développement au rythme où il se produira pour que les populations habitant dans les quartiers touchés par ces projets, particulièrement les ménages à revenus modestes et moyens, y trouvent leur compte. Cela suppose donc un financement récurrent et pluriannuel donnant à l'agglomération et à la ville les moyens et la souplesse nécessaires à des négociations fructueuses avec les

promoteurs de grands projets. Cette souplesse doit aussi permettre à Montréal de moduler ses interventions pour répondre aux besoins là où ils se trouvent, évitant ainsi le déracinement des populations les plus vulnérables; l'appartenance à des milieux de vie et l'accès à l'emploi, au transport collectif et aux réseaux communautaires doivent être des facteurs importants pour cibler les interventions en logement social et communautaire.

3. Développer des nouveaux outils et partenariats

Les intervenants publics, communautaires et privés ont une obligation de faire preuve de créativité dans les stratégies et les moyens pour répondre aux besoins diversifiés en matière de logement. C'est pourquoi le RESO participe aux efforts visant un redéveloppement multifonctionnel et mixte d'un site aussi important que celui du tri postal en bordure du canal de Lachine, afin qu'il se fasse dans l'intérêt public et dans l'harmonie. Il y a aussi nécessité de se doter d'outils communautaires permettant des interventions rapides afin de «sortir du marché spéculatif» certains terrains ou bâtiments propices à un développement d'unités communautaires. Nous demandons aux autorités municipales d'appuyer ces initiatives par les moyens dont elles disposent.

Nous incitons l'agglomération montréalaise et la Ville de Montréal à utiliser tous les leviers possibles pour faciliter la réalisation de nouvelles unités sociales et communautaires (par exemple, l'utilisation des terrains municipaux, la récupération de bâtiments abandonnés, l'acquisition d'immeubles dont veulent se départir d'autres instances publiques,...). Nous l'encourageons aussi à obtenir le financement nécessaire à la réactivation d'un fonds pour la décontamination des terrains.

Enfin, nous croyons qu'il y a lieu pour la Ville de Montréal **d'évaluer sa stratégie pour favoriser l'accès à la propriété pour des ménages à revenus modestes, notamment les familles avec enfants, afin de mieux répondre à la situation de ces ménages et d'expérimenter une formule mieux adaptée à leurs réalités.**

Conclusion

Tout ce qui précède ne sera possible que si le financement provenant des gouvernements du Canada et du Québec est à la hauteur des besoins exprimés. A cet égard, le prochain budget du gouvernement du Québec sera un moment crucial. Nous nous attendons à ce que le conseil d'agglomération de Montréal fasse clairement entendre sa voix et exprime ses attentes devant l'urgence de la situation. Les élus montréalais doivent faire preuve de leadership dans ce dossier stratégique pour la qualité de vie des Montréalais et Montréalaises; nous les assurons de notre entier appui dans leurs démarches.