

Vendredi, 25 avril 2008

Commission permanente du conseil municipal  
sur le  
développement culturel et la qualité du milieu de vie

(consultations publiques sur l'itinérance)

**SUITE**

Je m'interroge sur la volonté de l'administration de s'attaquer au problème de l'abordabilité des logements pour tous ses citoyens. La partie de la population la plus défavorisée est simplement oubliée, ignorée.

Il y a déjà près de trois ans, le 20 juin 2005, la "Commission permanente du conseil sur la mise en valeur du territoire et le patrimoine" a déposée un "Rapport de consultation et de recommandation sur la stratégie d'inclusion de logements abordables"

Il y avait quelques recommandations qui me paraissaient fondamentales et qui n'ont pas été suivies. Je vais en citer trois et les commentés.

La première est la recommandation R-3 qui se lit comme suit:

"ATTENDU le caractère relatif de la notion d'abordabilité

R-3

Que pour des fins de mise en oeuvre, la stratégie d'inclusion de logements abordables soit segmentée en tenant compte des divers créneaux socio-économiques et des niveaux de revenus des ménages:

- logement social locatif
- coopératives d'habitation
- logement abordable locatif
- accession à la propriété abordable

Que les éléments stratégiques, les cibles et les échéances fixées soient revus en conséquence de façon à accorder à chaque segment l'importance qui lui revient; "

La première idée qui vient à l'esprit quand on parle d'abordabilité est abordable pour qui? Le coût du loyer en est une composante essentielle. Un logement qui est abordable pour un ménage qui a un revenu annuel de \$30,000 a toute les chances d'être inaccessible pour un ménage qui a moins de \$10,000/année.

Aussi la subdivision de la clientèle des logements abordables en deux classes de revenu i.e. les ménages qui ont des revenus inférieurs à \$35,000./année et ceux qui ont entre \$35,000. et \$55,000. par année est tout à fait inadéquat.

Il est à noter qu'en 2000 (dernier recensement) 47.3% de l'ensemble des ménages (locataires et prop.) à Montréal (avant la défusion) avaient des revenus inférieurs à \$35,000./an. Pour les ménages locataires, c'était 62.4%. Donc pour la classe de revenu entre \$35,000. et \$55,000. il faudrait parler de ménages avec des revenus moyens supérieur plutôt que de revenus modestes!

Cette classe constitue environ 18.4% de l'ensemble des ménages. La Politique d'Inclusion lui attribue la moitié des logements abordables des nouveaux projets domiciliaires. En plus, elle a accès à 25% des logements abordables - Volet social et communautaire (pour favoriser la mixité!) et à la partie du programme AccèsLogis qui n'est pas réservée pour le programme de Supplément au loyer.

[[ Strictement parlant les objectifs de la Ville sont de 15% de logements sociaux et communautaires i.e. admissible aux programmes AccèsLogis et Logements abordables Québec - Volet Social et communautaires et 15% de logements abordables privés condos ou locatifs. Cependant, l'enchevêtrement des conditions d'admissions aux logements sociaux font que la classe des revenus de \$35,000.-\$55,000. est nettement avantagée ]]

Je crois que si la Ville avait été sensible à ses citoyens les plus défavorisés, elle aurait tenu compte de leur capacité de payer. La "segmentation" de la population en fonction de la capacité de payer aurait été plus détaillée, fractionnée. Ce qu'elle ne fait absolument pas. Elle ne clamerait surtout pas le succès de sa Politique d'inclusion volontaire qui a permis dit-elle de dépasser l'objectif de 30% dû au succès des condos de moins de \$200,000. soi-disant "abordables" et ce même si l'objectif de 15% de logements sociaux et communautaires n'a pas été atteint. Si les condos sont si populaires c'est parce qu'ils peuvent se vendre plus cher que des logements locatifs similaires. Ils participent donc à la hausse des coûts du logement en général.

[[Ce qui ne va certainement pas dans le sens de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion dans une Ville solidaire et humaine]]

La deuxième est la recommandation R-7 qui se lit comme suit:

"R-7

Que la Ville étudie la possibilité d'étendre l'activité d'achat-rénovation aux maisons de chambres afin de favoriser le maintien de ce bassin de logements sociaux locatifs pour les personnes seules et démunies "

Les chambres constituent les logements les moins chères. Elles sont les logements de dernier recours. Leur nombre n'a cessé de décroître depuis au moins 30-40 ans pour se réduire à presque rien. Pendant ce temps le nombre de sans abri a augmenté corrélativement. Lorsqu'il y a une perte de chambre, il y a une personne qui ne trouvera plus à se loger. Après un séjour à la rue, elle aura besoin d'un logement supervisé. Ce qui coûte cher. Malgré cela la perte des maisons de chambre continue de plus belle. Elles sont remplacées par des condos qui ne se vendent pas, par des gîtes touristiques etc. Je crois que s'il y en a une qui sera sauvée ce sera la dernière pour des raisons de préservation patrimoniale!

La troisième est la recommandation R-22

"R-22

Que l'administration municipale étudie la possibilité de créer un fonds spécifique dédié à la construction de logements sociaux et étudie diverses possibilités de financements de ce fonds, comme le transfert d'une partie des taxes générées par les propriétés à forte valeur ou d'autres mesures "

L'écart toujours croissant entre les riches et les pauvres est un problème fondamental qui est amplifié par la mondialisation. Si les terrains et les logements coûtent ce qu'ils coûtent, c'est qu'il y a des acheteurs.

Aux cours des cinq dernières années je ne serais pas surpris que le prix des terrains aient plus que doublé. Si on regarde l'évaluation des terrains des logements qui sont transformés en condos alors l'augmentation est encore plus accentuée. Lorsque qu'un terrain ou un condo est évalué à tel prix, cela veut dire qu'il y a un acheteur qui a les moyens de l'acheter. Une taxe est un moyen de redistribution de richesse à la portée de la ville. C'est la capacité de payer des acheteurs qui détermine le prix des terrains et des immeubles. Une taxe voudrait dire un gain spéculatif moindre.

Cette recommandation aurait été une façon d'atténuer l'écart de richesse à la portée de la ville pour répondre aux besoins les plus pressants en habitation des plus défavorisés.

Je pense que c'est dans les quartiers pauvres où il y a le plus de spéculation.

Ce fonds aurait très bien pu être utilisé pour faire entre autre à l'acquisition de maisons de chambres.

En résumé, pendant la période d'activité de Solidarité 5,000 logements il ne s'est rien fait à la mesure du problème du logement, là où cela fait le plus mal, pour les plus défavorisés et rien après.

On dit que l'éducation coûte chère mais que l'ignorance coûte encore plus chère. Il en est de même pour le logement.

Propositions:

Première Proposition:

Je propose en premier lieu que soit fait un bilan des gains et des pertes de logements durant la période d'activité du programme Solidarité 5,000 logements pour différents groupes socio-économique selon leur capacités de payer et leur poids démographique.

Par exemples pour les personnes seules aptes au travail, pour les ménages entre \$10,000 et \$6,000. entre \$15,000 et \$10,000, entre \$20,000 et \$15,000.

La raison est qu'une personne sur l'aide sociale qui a environ \$540./mois peut se loger dans une chambre pour \$350-\$400. par mois en fréquentent une banque alimentaire mais ne pourra pas se loger dans un logement de \$500/mois ce que pourra faire une personne avec \$10,000/année. Pourtant une maison de chambres transformée en condos est particulièrement catastrophique pour les personnes seules sur l'aide sociale apte et les inaptes au travail. Il y en a beaucoup. Et ce n'est pas cela qui va les aider à s'intégrer.

(N.B. Dans le décompte des pertes de chambres il est facile d'en sous-estimé le compte. Par exemple, au sujet d'une demande de démolition au 1441-43 rue Amherst en 2006, le répertoire informatisé des rues et emplacements de l'arrondissement Ville-Marie indiquait un bâtiment de 1 logement alors qu'il indiquait 6 logements l'année précédente.)

Une autre étude semblable pour la période après Solidarité 5,000 logements.

Deuxième proposition:

Que le que le programme de supplément au loyer soit admissible pour tous les logements sociaux et communautaires. Sinon la classe la plus défavorisée ( plus de 30-40% des ménages locataires) n'y a tout simplement pas accès!

Troisième proposition:

Une stratégie pour s'attaquer au problème du logement pour les plus démunis avec les coûts associés en ayant à l'esprit que le logement est un besoin essentiel aussi important que la santé et l'éducation et qu'il doit s'adresser en premier lieu à ceux qui en ont le plus de besoin

Le développement économique doit être au service de la population et non l'inverse. L'objectif d'assurer un logement convenable aux plus défavorisés serait un moteur de développement économique humain et durable qui mobiliserait un large éventail de ressources - sciences économiques, sociales (comment assurer une place à chacun dans une économie mondiale), techniques etc. [ par exemple un dilemme est que si le logement n'est pas cher, les personnes ne seront pas motivées pour travailler et certain ne voit pas cela d'un bon oeil - par ailleurs nous vivons sur une petite planète et le développement à outrance est suicidaire - il faut produire mais d'une façon responsable ] Comme le logement est un besoin fondamental, essentiel, il y aurait sûrement des retombés exportables en plus de faire de Montréal un leader dans le domaine. Le logement est comme l'éducation et la santé - cela coûte cher mais l'ignorance coûte encore plus cher

Quatrième proposition:

Comme les paliers gouvernementaux supérieurs sous-estiment d'une façon inacceptable les besoins de la population la plus défavorisé, que la Ville reprenne la Recommandation 22 citée plus haut et la leur réserve.

Pour combattre l'itinérance, il faut des logements, et encore des logements pour les ménages (incluant les personnes seules) ayant les revenus les plus faibles. Ce que ne fait pas le nouveau programme Solidarité 15,000 logements.

Selon des données rassemblées par la "Direction de l'habitation" de la ville de Montréal en 2003 et basées sur le recensement de 2001, 96,545 ménages locataires à Montréal (avant la défusion) avaient un

taux d'effort supérieur à 50%. Parmi ceux-ci, 64,985 (67.3%) avaient des revenus annuels inférieur à \$10,000. et 27,845 (28.8%) avaient des revenus annuels entre \$10,000. et \$20,000.

Surement plus de la moitié d'entre eux avaient un taux d'effort supérieur à 80%. Et ce sont leurs logements qui disparaissent pour différentes raisons citées plus haut.

De plus, les sans abri ne sont pas inclus dans le recensement!

Comment Solidarité 15,000 logements va-t-il répondre à cela?

Le logement social et communautaire tel qu'existant est pour la classe moyenne (le loyer de base est le coût du loyer médian auquel s'ajoute des frais fixes) pas pour ceux qui ont des taux d'effort de 50% et plus.

Bernard Tremblay

Courriel: [unlogementpourtous\\_1@yahoo.ca](mailto:unlogementpourtous_1@yahoo.ca)

Source des données: Statistique Canada, recensement 2001, Commande spéciale de la Ville de Montréal (Service du développement économique et du développement urbain). Calculs effectués à la Direction de l'habitation (Division de l'expertise et du soutien au développement résidentiel).

[www.ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter\\_fr/media/documents/annu\\_stat\\_2003.pdf](http://www.ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_fr/media/documents/annu_stat_2003.pdf)