

Consultation publique sur le projet SAQ Porte Sainte-Marie

Lundi 8 décembre 2003

à l'église Saint-Vincent de Paul

Mesdames, Messieurs les commissaires

Comme établissement public local de services de santé et de services sociaux de première ligne, le CLSC des Faubourgs dessert la population du quartier Sainte-Marie depuis plus d'une vingtaine d'année et se préoccupe des conditions de vie de ses résidents et résidentes qui ont un impact indéniable sur leur santé, leur bien-être et leur espérance de vie. Avec la CDEC Centre-sud-Plateau-Mont-Royal et Alerte Centre-Sud, le CLSC vient de mettre à jour le portrait du quartier à partir des données du recensement 2001 de Statistique Canada. Notre intervention propose dans un premier temps, un résumé du profil de la population et de ses conditions de revenu et de logement et fait valoir dans un deuxième temps, l'importance que le projet SAQ Porte Sainte-Marie tienne compte des caractéristiques de la population du quartier et rende accessible une portion importante de ses nouveaux logements aux familles démunies du quartier.

1. La population du quartier Sainte-Marie

Le quartier compte la plus importante population de familles avec enfants et le plus grand bassin d'enfants du territoire du CLSC des Faubourgs. Il s'agit en majorité de familles monoparentales dirigées par une femme, qui dans plus de 2 cas sur cinq compte deux enfants et plus. Par ailleurs, on assiste depuis dix ans à une baisse des familles et du nombre d'enfants surtout des jeunes de moins de six ans, tandis que les couples sans enfants augmentent.

La population est locataire dans une très forte proportion, dans le secteur au sud de la rue Ontario et à l'est de la rue De Lorimier, où est situé le projet en consultation, le taux

de locataires est de 92%. Les loyers sont plus bas que la moyenne du territoire du CLSC et de la ville de Montréal. Ils sont cependant plus vieux et en moins bon état, deux fois plus de logements ayant été construits avant 1946 comparé à Montréal. Malgré la présence de logements sociaux et le plus faible coût des loyers, plus de deux ménages locataires sur cinq consacrent 30% et plus de leur revenu au loyer, c'est le cas de 45% des ménages du secteur visé par le projet.

L'explication réside en bonne partie dans les revenus très faibles des résidents et résidentes du quartier. La moitié de la population se situe sous le seuil de faible revenu de Statistique Canada, il s'agit de 9 930 ménages, de 1 615 familles et de 5 195 personnes hors famille. Dans le secteur visé par le projet, les revenus sont encore plus faibles de sorte que le taux de résidents et résidentes sous le seuil de faible revenu est supérieur de six points (55%). Également dans ce secteur, le revenu annuel médian des ménages était de \$ 20 804, celui des familles, de \$ 29 186 et celui de familles monoparentales dirigées par une femme était près de la moitié de celui des familles.

Autres explications, même si le taux de la population en emploi est aussi élevé qu'à Montréal, plus de la moitié des travailleurs et travailleuses occupent un emploi à temps partiel et bénéficient d'un revenu annuel moyen de \$ 14 991. Dans le cas des personnes occupant un emploi à temps plein, le revenu annuel moyen est près du double des premiers (\$ 29 277) mais est largement inférieur à celui des Montréalais travaillant à temps plein (\$ 41 758).

Également, plus d'un ménage du quartier sur cinq dispose des transferts gouvernementaux comme principale source de revenu, situation qui est plus prononcée dans le secteur où est localisé le projet (28% des ménages comptent sur ces revenus). Comme sur l'ensemble du territoire du CLSC des Faubourgs, un peu plus du quart des ménages sont bénéficiaires de l'aide sociale, un taux deux fois plus élevé que la population de la ville de Montréal.

Quelques chiffres sur la population du quartier en 2001

Population

- 20 595 résidents, 54% hommes, 46% femmes
- âge moyen : 37.7 ans
- baisse des enfants de 0 -19 ans et des personnes âgées de 65 ans et plus
- hausse des adultes de 20-64 ans (72% des résidents)
- 11 130 ménages (11 130 logements), la moitié composés d'une seule personne
- 1.8 personne par ménage
- 4 080 familles dont 58% ont des enfants (2 380 familles avec enfants)
- Plus de la moitié des familles avec enfants sont monoparentales (1 250 familles monoparentales), la plupart dirigées par une femme
- 3 880 enfants, 58% des enfants du territoire du CLSC des Faubourgs
- depuis 10 ans, baisse des familles (- 5%), baisse des enfants (- 8%) surtout des jeunes enfants de moins de 6 ans (- 20%)
- et hausse des couples en union libre sans enfants (+ 60%)
- population très francophone (90% parlent le français à la maison), seulement 8% parlent une autre langue que le français ou l'anglais
- seulement 15% des résidents sont nés à l'extérieur du pays (3 140 pers.) surtout au Vietnam, en Chine et en France

Logement

- 88% des ménages sont locataires
- Le loyer mensuel est de \$ 503
- 41% des ménages locataires consacrent 30% et plus de leur revenu au loyer
- 43% des logements ont été construit avant 1946, soit le double de Montréal
- L'OMHM compte 874 logements dans Sainte-Marie (8% des logements)

Revenu

- 49% des ménages se situent sous le seuil de faible revenu de Statistique Canada (9 930 ménages) de même que 38% des familles (1 615 familles) et 60% des individus hors famille (5 195 personnes)
- le revenu annuel *médian des ménages* est de \$ 24 267
- celui des *ménages d'une personne* est de \$ 16 395
- le revenu *médian des familles* est de \$ 35 255
- celui des *familles monoparentales dirigées par une femme* (9 cas sur 10) est de \$ 19 433
- le revenu annuel *moyen d'emploi* est de \$ 21 437
- 53% des personnes en emploi travaillent à temps partiel et leur *revenu annuel moyen* est de \$ 14 991
- celui des personnes travaillant à *temps plein* est de \$ 29 277
- les *femmes* ont un revenu d'emploi de \$ 18 569 et les *hommes* de \$ 23 427
- Les transferts gouvernementaux sont la principale source de revenu de plus d'un ménage sur 5 (21.4%)
- Un peu plus du quart des ménages du territoire du CLSC des Faubourgs reçoivent l'aide sociale (26%, mars 2002), un taux deux fois plus élevé que Montréal (13%)
- à l'été 2003, le CLE Ste-Marie - St-Jacques compte comme bénéficiaires de l'aide sociale, 4 575 ménages de Sainte-Marie et de Saint-Jacques, soit 4 884 adultes et 1 354 enfants.
- La moitié de ces adultes souffraient de contraintes, temporaires ou sévères, qui les catégorisaient *inaptes à l'emploi*
- et un peu plus de la moitié (55%) recevaient des prestations depuis *10 ans et plus consécutifs*.

Quelques chiffres sur la population au sud d'Ontario et à l'est de De Lorimier

Population

- 6 190 résidents, stable depuis 5 ans (+ 1%)
- 3 315 ménages (3 315 logements) dont 54% d'une seule personne, 30% de 2 personnes et 16% de 3 personnes et plus
- 1 160 familles (35% des ménages), 58% ont des enfants
- 58% des familles avec enfants sont des familles monoparentales dirigées par une femme
- 57% des familles avec enfant comptent un seul enfant, 25% deux enfants et 18% ont 3 enfants et plus
- 41% des familles monoparentales comptent deux enfants et plus
- au total, 1 095 enfants

Logement

- 92% des ménages sont locataires (3 030), seulement 285 propriétaires sur les 3 315 logements
- 45% des ménages locataires consacrent 30% et plus de leur revenu au loyer
- Le loyer brut moyen est de \$ 498 par mois
- 32% des logements ont été construits avant 1946
- 10% des logements nécessitent des réparations majeures, 25% des réparations mineures

Revenu

- 55 % des ménages se situent sous le seuil de faible revenu, 3 210 ménages
- 44 % des familles également (515 familles) et 63% des individus hors famille (1 660)
- le revenu annuel *médian des ménages* est de \$ 20 804
- celui des *ménages d'une personne* est de \$ 15 282
- le revenu *médian des familles* est de \$ 29 186
- le revenu *annuel moyen des familles* est de \$ 36 511
- le revenu *annuel moyen* des familles monoparentales dirigées par une femme (94% des cas) est de \$ 25 439

- le revenu *annuel moyen d'emploi* est de \$ 21 487
- 53% des personnes en emploi travaillent à *temps partiel*, leur revenu *annuel moyen* est de \$ 15 514
- le revenu *annuel moyen* des personnes travaillant à *temps plein* est de \$ 28 964
- les *femmes* ont un revenu d'emploi de \$ 19 031 et les *hommes* de \$ 23 067
- 28% des ménages ont les transferts gouvernementaux comme principale source de revenu

2. L'accès au logement pour les familles du quartier

La venue du projet SAQ Porte Sainte-Marie dans le quartier et la construction du millier de logements prévus renvoie à un des enjeux identifiés par le CLSC des Faubourgs et ses partenaires lors de la journée d'échange sur le portrait de quartier en novembre dernier, celui de l'accès des familles à un logement adéquat pour élever leurs enfants (notamment avec deux ou trois chambres à coucher) et qui soit accessible à un coût limité à 25% du revenu de la famille.

En effet, le CLSC est préoccupé par l'érosion du nombre de familles et d'enfants dans le quartier et par les conditions de vie et de logement qui leur sont offertes afin de leur permettre de demeurer dans le quartier et d'y élever leurs enfants. Plusieurs logements sont vétustes et nécessitent des réparations. La construction de nouveaux logements dans le quartier, tels ceux prévus dans le projet en consultation, représente une opportunité pour ces familles d'améliorer leurs conditions de vie et de logement en autant que des mesures soient prévues dans le projet pour les rendre accessibles.

La revitalisation du secteur au sud de la rue Ontario et à l'est de la rue De Lorimier est donc une bonne nouvelle en autant que la ville et l'arrondissement s'assurent que le projet tienne compte de la population et des familles qui vivent dans le quartier, qu'il permette aux familles et aux autres ménages d'y demeurer (ou dit par la négative, ne chasse pas les familles et les ménages par le coût trop élevé des loyers), qu'il prévoie des mesures d'intégration du nombre important des nouveaux résidents prévus (ajout de 1000 logements dans un secteur qui en compte seulement 3000) et qu'il contribue à

améliorer la vie de quartier et l'offre de services de proximité pour les résidents et résidentes du quartier (par exemple, par l'accès aux magasins sur rue).

La question de l'accessibilité des familles du quartier aux nouveaux logements pose la question clé du coût du loyer. Si nous prenons concrètement l'exemple de la famille monoparentale du quartier dont le revenu annuel médian est de \$ 19 433, un loyer qui nous paraît approprié se limiterait à 25% du revenu, dans le cas en question, cela signifierait un loyer de \$ 405 par mois. En effet, la recherche sur la pauvreté au centre-ville, dirigée par Christopher McAll de l'Université de Montréal (2000, *Se libérer du regard, agir sur les barrières*) établissait clairement que les familles qui bénéficiaient d'un loyer correspondant à 25% du revenu étaient mieux en mesure d'assumer l'ensemble de leurs obligations. Élever des enfants en comptant sur un peu moins de \$ 20 000 par année représente déjà un tour de force, s'il fallait pour ces familles monoparentales consacrer par exemple \$ 600 ou même \$ 800 par mois au loyer cela représenterait 37% ou 49% de leur revenu et réduirait d'autant les sommes disponibles pour tous les autres besoins d'une vie familiale acceptable.

En conséquence, le CLSC des Faubourgs propose que le projet SAQ Porte Sainte-Marie réserve une portion importante des nouveaux logements aux familles avec enfants du quartier, notamment aux familles à faible revenu, prévoie pour répondre à leur besoin des logements de deux et trois chambres à coucher et limite leur loyer à 25% du revenu de la famille.