

PROJET : PORTE SAINTE-MARIE SAQ

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL PAR LE GROUPE CDH (CONSEIL EN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITATION)

AVANT-PROPOS

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous donner l'occasion de participer à cette consultation touchant un important projet d'habitation pour le quartier Sainte-Marie de l'arrondissement Ville-Marie.

La pénurie de logements à Montréal, particulièrement celle concernant le logement abordable, est toujours préoccupante. Viser à combler cette pénurie en favorisant la mixité de clientèles dans tout nouveau projet d'habitation : pourquoi pas? Cette façon de faire est d'ailleurs présente dans les programmes gouvernementaux visant la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste.

Pourquoi cette mixité de clientèles, liée à la mixité de leurs revenus, est-elle si difficile à viser dans les projets émanant de promoteurs privés? C'est ce que nous tenterons de vous démontrer tout en imaginant des pistes de solutions.

1. LE GROUPE CDH

Le Groupe CDH (Conseil en développement de l'habitation) est un groupe de ressources techniques (GRT) issu du premier GRT qui a vu le jour à Montréal. Depuis 1976, nous visons la réalisation de projets immobiliers contrôlés par les usagers. L'expertise développée au fil des ans consiste à susciter des projets en vue de démocratiser le droit à la propriété collective en rendant accessible aux ménages à revenu faible ou modeste un logement convenable, à prix abordable. Depuis 27 ans, nous avons appuyé la création de plus de 4 000 unités de coopératives d'habitation et d'organismes à but non lucratif (OBNL) dans l'immobilier communautaire.

Nous sommes une équipe de professionnels qui accompagne un groupe de personnes du début jusqu'à la fin de leur projet d'habitation communautaire. Nous savons jusqu'à quel point un projet d'habitation communautaire doit être enraciné dans son milieu et compter sur le soutien de toutes les volontés de ce milieu.

Nous intervenons auprès de vous, car nous croyons que certaines façons de faire doivent être changées. Nous devons essayer de trouver des moyens afin que tout nouveau projet d'habitation, et surtout s'il est de grande envergure, soit élaboré en fonction d'une mixité sociale. Cela doit devenir un réflexe qui engendrera une toute nouvelle réalité dans le développement de l'habitation à Montréal

2. LE PROJET PORTE SAINTE-MARIE SAQ

Ce projet d'habitation en est un d'envergure : de par sa dimension, de par son jumelage commerces et habitation et de par le nombre d'unités de logement visé. Il ne fait aucun doute que ce type de projet sera un atout dans la revitalisation du quartier Sainte-Marie.

Le projet complet est situé sur deux sites : le plus important, bordé par René-Lévesque, De Lorimier et Sainte-Catherine et l'autre coin Fullum et Grant. Le premier contiendrait des logements locatifs et des copropriétés pour un total d'environ 900 à 1 000 unités, une fois le projet complété. Le deuxième, près de 200 unités de logements abordables, volet privé. Les typologies offertes vont du studio aux logements de 2 chambres à coucher.

Nous reconnaissons l'effort des promoteurs de vouloir attirer des clientèles avec différents besoins. Malheureusement, selon notre jargon immobilier communautaire, nous n'y retrouvons aucune offre de vrais logements abordables pour les ménages à revenu faible ou modeste. Les familles n'y sont pas attirées non plus.

3. QUESTIONS ET ENJEUX

Pourquoi les promoteurs privés n'offrent-ils pas systématiquement du logement pour une mixité de clientèles c'est-à-dire une mixité de revenus allant de faible à élevé? Parce que c'est de plus en plus coûteux de construire du logement : rareté des terrains, coût de construction à la hausse, coûts reliés à la décontamination, etc. Ces coûts se reflètent sur les loyers

De plus, est-ce que la clientèle visée accepterait de partager son milieu de vie avec une clientèle moins fortunée? Et pourquoi pas, puisqu'elle accepterait de vivre dans un environnement où près de 40% des ménages locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger.

Quand on pense à inclure du logement «plus abordable» dans un projet d'habitation comme celui de Porte Sainte-Marie, pourquoi doit-il être construit à part du logement « moins abordable »?

Pourquoi les travailleurs à revenu modeste des entreprises environnantes tel Télé-Québec, Gaz Métro, Radio-Canada, n'auraient-ils pas la possibilité de demeurer dans Porte Sainte-Marie?

Pourquoi ne pas envisager aussi l'accession à la propriété pour des revenus plus modestes?

Quels seront les impacts à long terme de ces ghettos pour hauts revenus?

Avant d'affirmer que les conditions économiques font en sorte que ça ne peut se développer autrement, pourquoi ne pas réfléchir à plusieurs afin d'imaginer d'autres scénarios, des façons de faire différentes?

Pourquoi la plus grande part de responsabilité de développer du logement avec mixité de clientèles incombe-t-elle de plus en plus aux promoteurs privés? En partie parce

qu'ils ont accès à plus de terrains et qu'ils ont la possibilité financière de le faire à condition d'avoir accès, eux aussi, aux programmes gouvernementaux ou de favoriser la venue de groupes communautaires qui y ont accès.

4. RECOMMANDATIONS

Afin de trouver une réponse à ces interrogations, pour imaginer de nouvelles façons de faire et pour faciliter le développement de projet d'habitation avec mixité de clientèles, nous recommandons :

Que l'on facilite les conditions de développement du projet Porte Sainte-Marie en modifiant les règlements d'urbanisme nécessaires à son implantation, **si et seulement si les conditions suivantes sont respectées** :

- que l'on intègre du logement abordable communautaire, telle une coopérative d'habitation, sur les deux sites du projet Porte Sainte-Marie et ce, en même temps que le projet commercial se développe;
- que les besoins de la population du quartier soient pris en compte dans le développement de ce projet, entre autres en y intégrant des logements de trois chambres à coucher et plus;
- qu'un partenariat se développe entre les promoteurs, l'arrondissement, le Service de l'habitation de la ville centre et les organismes communautaires en contact avec les groupes en recherche de logement afin de développer un projet d'habitation répondant aux besoins de la population montréalaise actuelle.

Car, même si à Montréal le taux d'inoccupation dans le logement locatif augmente, la situation demeure grave : le taux d'inoccupation diminue pour le logement abordable aux résidents à faible et à modeste revenu.

À moyen terme, les arrondissements centraux de la ville seront réservés aux gens riches. Est-ce ce que nous visons comme milieu de vie montréalais?

Nous sommes convaincus qu'à Montréal on peut encore se permettre de rêver, d'innover. Nous pouvons mettre en place dès maintenant les mécanismes pour favoriser partout dans la ville l'accès au logement pour tous les types de clientèles et ce, quel que soit leur revenu.

Dans tout projet d'habitation privé, les élus de Montréal peuvent faire en sorte :

- d'encourager tout promoteur en habitation à offrir des logements pouvant satisfaire une mixité de clientèles de revenu faible à élevé;
- qu'en l'absence d'une telle offre, le promoteur soit contraint à verser une compensation financière dans un fonds de développement du logement abordable.

C'est ainsi que Montréal innovera en favorisant l'accès de tout projet d'habitation à une mixité de clientèles. Montréal sera alors reconnu pour son milieu de vie où la mixité sociale sera présente partout.