

OPINION ÉCRITE DÉPOSÉE DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LE PROJET DE
RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE



octobre 2019

L'Ancre des Jeunes est un organisme communautaire de lutte au décrochage scolaire établi à Verdun depuis 1991 et qui participe activement à la Concertation en développement social de Verdun (CDSV). Au fil des ans, nous avons accompagné près de 2000 jeunes de Verdun et des arrondissements avoisinants dans la prise en main de leur parcours scolaire et de vie.

La majorité des jeunes fréquentant L'Ancre des Jeunes étant issus des familles à faible ou modeste revenu, nous nous préoccupons de la capacité de ces derniers à rester dans les quartiers que nous desservons et des stressés supplémentaires qu'elles subissent face à la hausse vertigineuse des prix pour se loger dans le sud-ouest de Montréal. Étant donné notre mission, nous sommes particulièrement préoccupé.es par l'impact que le déplacement de telles familles et la pression financière supplémentaire générée par la gentrification auront sur les jeunes en situation de décrochage ou à risque de décrocher.

La CDSV, dans son mémoire déposé dans le cadre de cette consultation sur le projet de Règlement pour une métropole mixte, démontre l'importance de la crise de logement pour les moins nantis qui sévissent actuellement à Verdun :

- Des taux d'inoccupation des logements locatifs bien en deçà de 1 % à Verdun et aussi bas que 0,1% à Île-des-Sœurs;
- L'augmentation de loyers de 17,3% entre les deux derniers recensements;
- 34% des ménages locataires dédient plus de 30% de leur revenu pour se loger;
- 15% des ménages locataires dédient plus de 50% de leur revenu pour se loger;
- Les logements sociaux et communautaires ne représentent que 4% des logements et 6,5% des logements locatifs à Verdun;
- Depuis 2004, seulement 280 unités de logements sociaux et communautaires ont été construites;
- Pas une seule unité n'a été construite durant ces cinq dernières années.

Nous appuyons donc les recommandations présentées dans le mémoire déposé par la CDSV, à savoir :

- Qu'une politique plus large en habitation, visant à répondre aux besoins des personnes à faible et modeste revenu et à garantir le droit au logement, soit élaborée dans la prochaine année.
- Que le *Règlement* s'applique à l'ensemble des projets résidentiels et qu'aucun seuil minimal d'application ne soit défini.
- Que le montant des contreparties versées aux constructeurs soit revu à la baisse.
- Que la répartition du *Fonds de contribution au logement social* soit réétudiée afin que les contributions servent avant tout au développement du logement social « hors inclusion ».
- Que le montant des contributions financières au logement social soit revu à la hausse.
- Que les mécanismes entourant la gestion du *Fonds de contribution au logement social* soient clairement définis et annoncés.
- Que les décisions entourant le choix des projets de logement social se prennent au niveau local, en concertation avec les organismes du milieu.

- Que le *Fonds de contribution au logement social* permette l'achat de terrains et l'achat d'immeubles occupés.
- Que le *Règlement* prévoit les mécanismes pour permettre aux promoteurs de céder des immeubles déjà occupés pour les convertir en logements sociaux.
- Que l'abordabilité soit calculée en fonction des revenus des ménages locataires et de la capacité à payer leur loyer sans compromettre leurs autres besoins de base.
- Qu'un outil visant à contrôler la hausse des loyers plafonds des logements abordables dans le temps soit développé.
- Que le *Fonds de contribution au logement abordable* serve au développement du logement social « hors inclusion » (dont l'achat de terrains et d'immeubles occupés).
- Que le *Règlement* entre en vigueur dès le 1er janvier 2020.
- Que le processus de décision entourant le choix des projets qui bénéficieront des sommes récoltées dans le *Fonds de contribution* soit clairement précisé, et qu'il prenne en compte les réalités de chacun des arrondissements (urgence de la situation, besoins de la population, potentiels de développement de projets en inclusion...).
- Que les montants actuellement disponibles dans le *Fonds de contribution local* servent à l'achat d'un terrain à Verdun.
- Qu'un suivi annuel de la mise en œuvre du *Règlement* soit effectué et rendu public.

Nous aimerions également souligner le caractère très faible des exigences concernant l'inclusion d'unités pour les familles à faible et modeste revenu. Prises ensemble et selon notre compréhension, les exigences pourraient résulter dans la création d'aussi peu que 5% d'unités abordables pour les familles à faible et modeste revenu lorsqu'un projet est soumis à l'inclusion. Ce qui est loin d'assurer le droit au logement pour les familles de nos jeunes!

Nous encourageons alors la Ville à modifier son projet de Règlement afin de mieux assurer le développement du logement social dans le grand sud-ouest de Montréal et à développer d'urgence d'autres outils (et à bonifier des outils existants) afin d'augmenter grandement le nombre d'unités de logements sociaux et communautaires produites au cours des prochaines années, à Verdun et dans les quartiers avoisinants.

Pour le bien-être de nos jeunes et leurs familles, nous exhortons la Ville à mieux prendre en compte dans l'élaboration de ce règlement les besoins des familles à faible et modeste revenu et leur droit à un logement salubre et abordable.