

Mémoire en faveur du règlement pour une métropole mixte

Déposé à l'Office de Consultation publique
de Montréal

par

CONVERGENCE ITINÉRANCE MONTRÉAL

La Mission Old Brewery, La Mission Bon Accueil, La Maison du Père et
L'Accueil Bonneau

PRÉAMBULE

La Mission Old Brewery, la Mission Bon Accueil, la Maison du Père et l'Accueil Bonneau, les organismes les plus importants à Montréal au service des personnes en situation d'itinérance et donc au service de notre société municipale proposent depuis plusieurs années la réintégration sociale de notre clientèle par le biais d'un accès au logement avec le soutien qui est exigé afin d'assurer une stabilité résidentielle. **À l'heure actuelle, sur l'ensemble du territoire de l'île de Montréal, nos quatre organismes, dans le cadre de divers modèles d'hébergement, assurent le logement d'au-delà de 1 000 personnes qui ont été en situation d'itinérance chronique. Pour le bien de ces personnes et la qualité de vie de notre ville, nous voulons en faire plus pour mettre fin à l'itinérance chronique à Montréal.**

Nous nous réjouissons que Montréal aille de l'avant avec son objectif d'inclusion. Le fait que la Ville puisse enfin assurer la participation des promoteurs immobiliers pour inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limité aux projets nécessitant une modification dérogatoire, représente une réelle avancée par rapport à la stratégie d'inclusion actuelle, qui est exclusivement incitative.

Toutefois, ce règlement pour une métropole mixte soulève des questions et des inquiétudes quant à sa capacité à répondre à ses objectifs, particulièrement pour les personnes de très faible revenu, ce qui caractérise la grande majorité, sinon la totalité de notre clientèle.

VERS L'AVANT

Nous sommes soulagés de savoir que la Ville semble partager notre constat quant à l'impératif d'agir face aux 87 000 ménages locataires montréalais qui doivent dépenser plus de 50 % de leurs revenus pour leur logement. La moitié des ménages de ce nombre consacrent plus de 80 % de leur revenu au logement. La majorité de notre clientèle ne touche que 6500\$ par an.

Pour aider la Ville dans sa volonté réelle d'augmenter l'offre d'une stabilité résidentielle et abordable, plusieurs modèles seront exigés, entre autres le logement social, son loyer étant généralement fixé en fonction de la capacité de payer des occupants et non du prix du marché. Il est inacceptable que plus que 20 000 ménages montréalais soient actuellement en attente d'un HLM pendant que la proportion de logements sociaux représente seulement 11,5 % du parc locatif montréalais. Cette proportion a peu progressé au cours des dernières années, et ce, malgré l'impact de mauvaises conditions de logement sur tous les autres aspects de la vie, notamment la santé et l'éducation.

La Ville a enfin les pouvoirs de faire plus et de faire mieux et donc, doit augmenter de façon significative le pourcentage de logements sociaux accompagnés à 100 % du programme de soutien au loyer (PSL). Les pourcentages dans le présent projet de règlement sont indéniablement insuffisants vu l'ampleur des besoins.

Nous insistons sur le fait que les projets de petite taille (30 à 50 unités) répondent aux besoins des personnes sortant d'une situation d'itinérance car ils fournissent un milieu de vie harmonieux et facilitent la réussite de la mission de ces logements sociaux et communautaires. Notre expérience indique que **les projets de logements sociaux de 30 unités de logement et moins sont tout à fait viables et doivent être admissibles**.

Les loyers plafonds ciblés pour les logements abordables ne doivent pas être calculés en fonction du marché, mais doivent plutôt être établis en fonction des revenus des ménages locataires comme cela est généralement attendu (soit 30 % de leur revenu).

Afin de promouvoir la stabilité résidentielle, le Règlement doit prévoir un mécanisme clair et pratique qui assure un coût abordable à long terme pour les logements locatifs et des modalités d'accès à la propriété abordables pour ne pas subventionner la spéculation immobilière.

La Ville devrait mettre en place un registre du logement construit à partir de l'actuel rôle d'évaluation. Cela pourrait permettre, à tout le moins, le suivi des ventes de condos abordables, mais assurerait aussi aux ménages locataires montréalais de ne pas subir des augmentations abusives de loyer.

La localisation des futurs logements sociaux doit prendre en considération prioritaire la proximité des services. Par leur vulnérabilité spécifique, les locataires en logement social ne disposent pas, pour la plupart d'entre eux, de moyens de transport. Ainsi, l'accès aux services et commerces de proximité est un aspect essentiel lorsqu'il s'agit tant d'assurer leur subsistance que d'exercer leur droit fondamental à vivre dans l'espace public. Pour les personnes sortant d'une situation d'itinérance, nous favorisons et encourageons leur intégration dans les ressources de leur quartier, ce qui contribue au dynamisme des personnes comme du quartier.

L'enjeu des déserts alimentaires où un grand pourcentage de la population ne dispose pas d'un **approvisionnement adéquat sur une distance de marche doit être adressé** dans le règlement. Des cibles et des actions concrètes

doivent être identifiées pour les améliorer l'approvisionnement alimentaire dans ces zones. Cet enjeu est d'autant plus criant que le logement social s'adresse souvent aux personnes âgées à faibles revenus ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite et vivant avec des limitations fonctionnelles. Compte tenu de cette réalité et du vieillissement de la population ainsi que l'importance de réduire les émissions de gaz à effet de serre, la possibilité de **l'accès aux services et aux transports pour les locataires du logement social doit être adressée** par le règlement.

La mixité sociale est un objectif louable, mais dont la réalisation s'avère parfois difficile. En effet, la mixité sociale ne se fait pas toujours de façon harmonieuse si elle n'est pas assortie de conditions gagnantes pour une intégration réussie dans le quartier. Ce sont nos gestionnaires de cas qui ont dû user de plusieurs stratégies pour désamorcer les préjugés et favoriser un vivre ensemble dans la communauté. Sans cette animation de milieu, les résidents n'auraient probablement jamais pu arriver à cohabiter dans l'espace public sans provoquer des incidents de voisinage et des tensions entre les personnes. Ainsi, il faut que le règlement **assure que la construction de ces immeubles soit accompagnée des fonds nécessaires pour l'obtention de soutien communautaire dans le milieu**. C'est une condition incontournable pour la réussite d'une mixité et cohabitation sociale, et pour que celui-ci n'aboutisse pas, dans une dizaine d'années, à un échec retentissant de développement social et urbain.

Nous considérons qu'il est essentiel que la Ville de Montréal entretienne des représentations politiques actives pour **assurer le financement du soutien communautaire en logement social** dans l'ensemble des projets construits sur son territoire.