

Office de Consultation Publique de Montréal
Projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger

C'est en tant que citoyen consterné par la situation du logement dans l'arrondissement Ville-Marie et de Montréal que je fais cette intervention.

Il y a un manque de logements à bas loyer. Selon le recensement de 2001 de Statistiques Canada, dans des statistiques rassemblées par le "Service du développement économique et urbain", Direction de l'habitation de la ville de Montréal, dans l'arrondissement Ville-Marie, 21.9% des ménages locataires ont un revenu annuel inférieur à \$10,000. et 22.1% ont un revenu entre \$10,000. et \$20,000. par année.

Si on considère le critère de l'impériosité du besoin de logement, ce même recensement dit que parmi ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 50% de leur revenu (8,115 ménages locataires) , toujours dans Ville-Marie, 70.5% (5,720 ménages locataires) ont un revenu inférieur à \$10,000./année et 25.4% ont un revenu entre \$10,000. et \$20,000. par année.

On peut estimer que 50% de ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 50% et qui gagnent moins de \$10,000. par année ont un taux d'effort supérieur à 80%. Et les sans abris ne sont pas compris dans ces statistiques.

Il y a eu l'opération « Solidarité 5000 logements ». Cependant, malgré le nombre peu élevé de logements construit en comparaison des besoins en logements sociaux -- à Montréal, avant la défusion, 119,405 ménages avaient un taux d'effort supérieur à 50% de leur revenu et parmi ceux-ci 59.8% ont un revenu inférieure à \$10,000/an --, seulement une faible proportion de ces logements est accessible à ceux qui en ont le plus de besoin. Des logements à \$900./mois sont carrément inaccessibles à une large tranche de la population comme c'est le cas de logements de une chambre à coucher pour personnes âgées offert par l'Office Municipal d'Habitation de Montréal dans le cadre du programme de logements abordables - volet social et communautaire. (le coût du logement abordable est déterminé selon le loyer médian auxquels s'ajoute des frais obligatoires comme le câble)

Même \$500./mois le logement est inabordable pour la majorité de ceux qui ont entre \$10,000. et \$20,000. par année et inaccessible pour la majorité ceux qui ont moins de \$10,000/année.

Par ailleurs il y a eu beaucoup de perte de logements locatifs que ce soit à cause des démolitions, des

reprises de possession, de changements d'affection et de transformation en condo. Ce sont tous des logements à bas loyer qui disparaissent.

Au total il y a eu plus de pertes de logements pour les ménages à bas et très bas revenus que de gains.

Pourtant Solidarité 5000 logements a été présenté comme une suite du sommet 2002 où beaucoup d'importance a été donné à la lutte à la pauvreté et à l'exclusion et où le logement occupait une place importante. Cependant, si l'on étudie les besoins de logements en fonction des revenus et des taux d'effort, on s'aperçoit que: 1- les taux d'effort les plus élevés sont parmi ceux qui ont les revenus les plus bas. Ce n'est donc pas parce que les ménages choisissent de payer plus cher pour avoir un meilleur logement; 2- que Solidarité 5000 Logements a très peu répondu à ceux qui avaient le plus de besoins de logement et 3- toutes les pertes de logements locatifs qui ont eu lieu pour différentes raisons ont touché les logements dont les loyers étaient parmi les plus bas.

Je tiens à rappeler que les sans abri ne sont pas inclus dans les statistiques du recensement cité plus haut et que c'est parmi ceux qui ont les revenus les plus bas que les pertes de logements sont le plus élevé.

La santé mentale n'est pas la cause principale de l'itinérance. Le coût du logement et la perte de logements à bas prix est la cause principale.

Maintenant qu'en est-il avec le projet de réaménagement de la gare Viger?

Je dirai qu'après avoir été jeté à la rue, beaucoup vont être rejeté de la rue comme cela a déjà commencé avec la "Revitalisation" du Centre-Ville. La situation n'est pas beaucoup meilleurs ailleurs.

Il est bien reconnu qu'il y a un écart croissant des revenus entre les plus riches et les plus pauvres. L'écart est encore plus grand lorsqu'on considère la richesse en capital. La mondialisation n'arrange pas la situation, au contraire elle l'accentue.

Ceux qui ont l'argent peuvent en mettre de plus en plus pour acheter des propriétés --ce qui fait monter les prix. Ceux qui ont de moins en moins d'argent ne peuvent pas payer les rendements que ceux qui possèdent s'attendent d'avoir sur leurs investissements.

C'est l'écart entre la richesse qui fait que le logement est de plus en plus inabordable et inaccessible pour une tranche de plus en plus large de la population.

Le principal problème est celui de la redistribution de la richesse. Avec les progrès de la technologie,

la productivité n'a cessé d'augmenter depuis des siècles mais plus particulièrement ce dernier siècle. Il serait parfaitement possible de loger toute la population dans des logements convenables. Cependant la richesse tend beaucoup plus à s'accumuler qu'à se redistribuer tout seule par elle-même. La croissance due au progrès de la technologie est de quelques pourcent par année sur une très longue période alors que les rendements sur les placements peuvent être de l'ordre 10% ou 20% et même beaucoup plus. Ce qui n'a aucun sens.

Avec la mondialisation, les possibilités d'accumulation de la richesse s'accroissent encore plus. Et l'accumulation de la richesse crée la pauvreté. Ce n'est pas vrai que c'est seulement en créant plus de richesse qu'on va lutter contre la pauvreté. Avec les capacités limitées de la planète, il faut produire mieux, pas n'importe quoi. Le grand défi ce n'est pas celui de la production de la richesse mais celui de sa répartition.

Le logement est un bien essentiel, fondamental et il est évident que la loi du marché ne fonctionne pas à tous les niveaux. Si un taux d'effort de 30% justifie des mesures correctives, qu'en est-il lorsqu'il s'agit de taux d'effort de 50% ou 80%? Pourtant, à Montréal, ce sont les ménages qui ont de tels taux d'effort qui sont oubliés. Même plus, ceux qui paient de tel taux habitent les logements à bas loyers et c'est là où il y a le plus de pertes de logements.

L'aide au logement devrait aller là où les besoins sont le plus pressant. C'est une responsabilité collective. Ce n'est pas à la portée d'un individu. Ce n'est pas non plus le rôle ni des développeurs ni des investisseurs.

Il faut de l'argent mais la hausse spectaculaire de l'immobilier et des terrains montre qu'il y en a beaucoup.

En juin 2005, la "Commission permanente du conseil sur la mise en valeur du territoire et du patrimoine" a remis un "Rapport de consultation et recommandations sur la stratégie d'inclusion de logements...". Deux recommandations me paraissent fondamentales. La première est la 3^{ème} recommandation et qui se lit comme suit:

"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
- coopérative 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;"

Malheureusement la segmentation du niveau de revenus telle que retenue par l'administration municipale ne comporte que deux niveau: \$35,000/an et moins pour les bas et très bas revenus et entre \$35,000. et \$55,000.pour les revenus modestes. En considérant qu'à Montréal avant la défusion 37.7% des ménages locataires ont moins de \$20,000./an et dont 15.3% moins de \$10,000. par année et que dans l'arrondissement Ville-Marie ces chiffres son respectivement de 44.0 et de 21.9% on voit que la segmentation est nettement déficiente. Certains logements "abordables" du Volet social et communautaires se louent \$900./mois.

Il faudrait que les "créneaux sociaux-économique et les niveaux de revenus des ménages" soient plus finement défini pour les ménages ayant des revenus de moins de \$20,000/an. Cela pour mieux définir les besoins car un loyer de \$900./mois est totalement inaccessible à une personne sur l'aide sociale. Il faudrait, par exemple, une segmentation socio-économique pour les personnes sur l'aide sociale (elles sont assez nombreuse pour cela), pour les ménages de \$10,000.et moins par année, un autre segment pour des revenus annuels entre \$10,000 et \$15,000/an, un autre aussi pour des revenus entre \$15,000 et \$20,000/an. Cela pour que chacun y trouve son compte.

Ensuite il faudrait faire le bilan des gains et des pertes de logements abordables ou à tout le moins accessibles pour chacun de ces segments. Comme le logement est un besoin fondamental, essentiel, il faut savoir où sont les besoins et agir là où les besoins sont le plus pressant.

La deuxième recommandation que je trouve fondamentale est la recommandation 22 qui se lit comme suit:

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

Il faut de l'argent et les hausses de l'immobilier et des terrains montrent qu'il y en a beaucoup. Je

crois que la ville a des moyens d'agir à ce niveau.

La responsabilité sociale du logement ne doit pas être laissée aux développeurs et aux investisseurs privés. Ce n'est pas leur rôle. Surtout quand une large part de la population est jeté à la rue ou sur le point de l'être. Le logement est un besoin essentiel qui est au dessus de la responsabilité individuel. C'est une responsabilité collective.

On parle de mixité pour lutter contre la pauvreté. Malheureusement, la mixité, comme elle est utilisée maintenant, consiste à favoriser la venue de ménages moins défavorisés dans les quartiers défavorisés. Ce qui a pour effet de faire monter les coûts du logement là où les ménages ne peuvent pas payer plus.

Il faut introduire des mesures de mixité dans le projet qui favorisent les plus défavorisés.

Étant donné l'impact qu'a les grands projets sur la population environnante, l'Office ne pourrait-elle pas demander que la Ville fasse une étude détaillée sur les besoins en logement pour les ménages ayant des revenus annuels inférieurs à \$20,000 en incluant spécifiquement les ménages sur l'aide sociale et les sans abri comme décrit plus haut?

Le logement est une richesse essentielle, fondamentale qui ne doit pas être laissée ni aux aléas ni aux biais du marché.

À Montréal il y a quatre universités, beaucoup de diplômés universitaires, beaucoup de moyens de productions et beaucoup d'argent. Comment se fait-il qu'il y ai tant de mal logés et de pas logés ?

Bernard Tremblay