

MÉMOIRE SUR LE PROJET PARTICULIER D'URBANISME DE SAINTE-MARIE

PRÉSENTÉ PAR : CHRISTIAN MURPHY

CHRISTIAN MURPHY gestionnaire depuis près de 30 ans dans les tours Frontenac, OBNL d'habitation comprenant 784 logements, un des plus gros OBNL si ce n'est le plus gros OBNL d'habitation au Québec. De plus j'y habite depuis 25 ans.

- Un programme de subvention existe aux tours. Le fond y est alimenté par la SCHL suite à un calcul savant en fonction d'un taux hypothécaire fixé au moment de la naissance de la convention et le taux hypothécaire effectivement payé.
- Les subventions sont distribuées selon une formule imposée par la SCHL.
- Jamais les subventions ne doivent mettre en jeu la viabilité économique du projet.
- La convention avec la SCHL va se terminer au moment du remboursement complet de l'hypothèque émise au moment de l'acquisition des tours par gestion des trois-pignons.
- Actuellement gestion des Trois Pignons octroi plus de subvention que d'argent qu'elle reçoit de la SCHL. Ce surplus est généré à même les opérations.

Je suis aussi président de la corporation du centre Jean-Claude-Malépart depuis sa fondation en 1995 et je participe au comité de revitalisation local ainsi qu'à un conseil d'administration de caisse populaire.

J'ai jugé nécessaire de faire cette introduction afin de bien me situer et démontré que je n'ai aucun préjudice sur le logement social ou encore sur la population qui y habite, ainsi que sur la population du quartier Sainte-Marie.

Selon les données qui nous sont présentées, 45% des ménages du quartier sont à faibles revenus et 41% des ménages du quartier consacrent plus de 30% de leurs revenus au loyer, le tout étant supérieur à la moyenne montréalaise. De plus, le revenu moyen des ménages est de 35 850\$ alors que le revenu moyen des ménages montréalais est de 51 850\$. Soit un revenu 31% inférieur à la moyenne montréalaise.

Au cours des audiences publiques de la commission, les responsables municipaux nous ont présenté d'autres chiffres afin d'affiner le portrait de Sainte-Marie dont le pourcentage de logement considérés sociaux, abordables, bref, dédiés aux moins bien nantis.

23.1% des logements de Sainte-Marie sont considérés de ce type contre une moyenne montréalaise de 7.7%. De plus on y apprenait que certains arrondissements de la ville n'ont aucun logements de ce type, parce qu'ils sont refusés par leur propre administration.

Ces chiffres sont contestés par certains organismes néanmoins, la proportion ne peut-être niée; Sainte-Marie compte près de 3 fois plus de logements dédiés aux moins bien nantis que la moyenne montréalaise, à cela s'ajoute le revenu moyen qui est inférieur de 31% à la moyenne montréalaise et le tout complété par le fait que 41% des ménage consacre plus de 30% de leur revenu pour se loger.

Le constat qui en découle est que le quartier Sainte-Marie est pauvre et qu'il abrite plus que sa part de ménage de moins bien nantis.

La conséquence indéniable de ces faits, est que le quartier Sainte-Marie a très peut d'attrait pour les commerces de proximité, pour les boutiques spécialisées ou autres. Les citoyens de Sainte-Marie doivent se déplacer à l'extérieur du quartier afin de se procurer la majorité des biens d'usage courant tel que l'habillement, les chaussures, la nourriture adéquate, les effets scolaires ou autres.

La situation géographique du quartier près du centre-ville et à l'entrée de Montréal, ses quatre écoles primaires, son école secondaire, ses deux stations de métros, son centre sportif et communautaire, sa maison de la culture ainsi que sa bibliothèque publique, ses nombreux parcs (même s'ils ont un sérieux besoin de rénovation) en font un des quartiers pourvus d'infrastructures très attirantes pour les familles, en autant que nous ayons les logements pour les accueillir.

Nous avons tous à cœur ce quartier et si nous voulons être en mesure de le relever, il faut contrer ses points négatifs et renforcer ses points positifs.

Les nombreux terrains vacants peuvent être très attirants pour des promoteurs et là, réside la chance de relever le défi. Il faut, avec les moyens règlementaires, promotionnels, réussir à redonner au quartier sa vocation familiale. Quartier, où les familles y verront une opportunité de s'établir là où la sécurité, l'éducation, les services de proximité sont adéquats et à portée. Du même coup, il ne faut manquer notre chance de relever la moyenne de revenu des ménages afin de la rapprocher et même dépasser le seuil où les commerçants verront un intérêt à venir s'implanter dans Sainte-Marie.

Pour se faire, il faut mettre de côté la rectitude politique et agir pour le bien de tous si nous ne voulons pas manquer notre coup.

N'en déplaise à certains, personnellement je ne crois pas qu'il faut augmenter le nombre de logements dédiés aux moins bien nantis, mais plutôt favoriser l'arrivée de famille au revenu plus élevé que la moyenne en établissant des règles de construction où l'on favoriserait l'implantation de logement avec une tenure adéquate à des prix

eux-mêmes adéquats. De plus il faudra favoriser la construction de logements locatifs abordables pour accueillir des familles. Il est de la responsabilité de la ville de Montréal de s'assurer que chacun des quartiers de la ville fasse sa part pour accueillir la population moins bien nantie, et non pas la dédier qu'à certains quartiers.

La nature sociale du quartier doit être conservée et il est du ressort de notre administration sous la surveillance des organismes de s'assurer que la revitalisation du quartier n'aura pas l'effet de repousser la population actuelle à l'extérieur comme cela s'est trop souvent produit ailleurs. Les programmes de rénovation avec contrôle des loyers, les moratoires sur la transformation de logements locatifs, le contrôle sur la reprise de logements, et plusieurs autres sont tous des moyens à la disposition de l'administration afin de garantir à la population actuelle que la revitalisation de ce quartier se fera dans le respect de tous.

CHRISTIAN MURPHY
CITOYEN IMPLIQUÉ DANS SAINTE-MARIE DEPUIS 30 ANS