

Pour une véritable politique
d'inclusion, barrons la route
à la politique d'exclusion !

Mémoire du **Comité logement Rosemont** Présenté à
la Commission du conseil sur la mise en valeur du
territoire du patrimoine de la Ville de Montréal
2 5 a v r i l 2 0 0 5

Qui sommes-nous?

Le Comité logement Rosemont est une organisation qui travaille à l'amélioration des conditions de vie et d'habitation des citoyens du quartier Rosemont depuis maintenant près de 30 ans. Nous sommes une organisation communautaire autonome qui compte près de 500 membres actifs.

Le Comité est actif au sein de plusieurs coalitions communautaires favorisant le développement local et la participation citoyenne, tant à l'échelle de notre quartier (CDC, CDEC, etc.) qu'au niveau municipal et provincial, entre autres avec le FRAPRU et le RCLALQ.

Le Comité est un groupe bien organisé qui compte à la fois sur un bon nombre de militants et de bénévoles ainsi que sur un fort niveau de reconnaissance et de soutien au sein du quartier.

Cet automne, nous avons recueilli, en moins de dix semaines, 10 500 signatures en faveur de la construction de 1000 logements sociaux dans le quartier. Et nous organisons régulièrement des activités qui réunissent plus de cent personnes.

Depuis 18 mois un bon nombre de membres du Comité participent de façon assidue au Conseil d'arrondissement et nous avons également réussi à faire quelques interventions au Conseil municipal au cours des derniers mois.

Finalement, depuis sa mise sur pied, le Comité est à l'origine de la construction de la plupart des logements sociaux que compte Rosemont.

Nous sommes donc tout à la fois, un lieu de rassemblement, de réflexion, de mobilisation, d'action et de développement pour la communauté rosemontoise dans le grand ensemble montréalais.

Notre histoire

Les deux plus grandes réalisations du Comité logement au cours de ces trente années sont certainement l'aménagement et le développement de la partie est des terrains Angus et celui de l'ancien Centre Paul-Sauvé. Dans ces deux dossiers, le Comité a mené et gagné une bataille en faveur de l'inclusion de logements sociaux sur ces terrains. Dans les deux dossiers, ce n'est pas seulement le logement social qui y a gagné, mais aussi toute la collectivité.

En fait, la bataille pour l'aménagement des terrains Angus que nous avons menée dans les années 1980 a permis de construire 40 % de logements sociaux dans ce développement de 2 587 unités d'habitation, ce qui en fait le plus important parc de logements sociaux intégrés en Amérique du Nord. Plus de 15 années après la construction de cet ensemble, il constitue aujourd'hui l'une des zones de Montréal où il fait bon vivre. Au niveau de l'arrondissement, il s'agit de la zone où les différents indicateurs socio-démographiques sont les meilleurs.

Nous sommes convaincus que la haute concentration de logements sociaux dans cet ensemble est un des éléments majeurs qui expliquent cette situation. Arrêtons-nous là pour le site Angus. Nous y reviendrons plus tard.

La construction, sur le terrain de l'ancien Centre Paul-Sauvé, de quelque 150 unités de logements sociaux est aussi pour nous un exemple concret et réussi d'inclusion. Alors que la Ville voulait, au moment de détruire le centre, en faire un développement 100% privé, la communauté rosemontoise s'est mobilisée et a réussi à infléchir la volonté de l'administration municipale. Aujourd'hui, les politiciens (qu'ils soient élus ou simples aspirants) font la queue pour venir serrer des mains dans les logements sociaux qui y ont été construits (la résidence pour personnes âgées Habitations Nouvelles Avenues) et vantent leur soutien à ce projet modèle, chacun trouvant une manière de s'associer à cette réalisation. C'est bien ainsi, les politiciens font aussi partie de la communauté, et il faut bien qu'eux aussi y trouvent leur compte.

Pour ou contre l'inclusion ?

L'inclusion représente pour nous une stratégie intelligente et cohérente afin de mettre en place un contexte social qui soit harmonieux et agréable, qui permet à toutes les classes sociales de pouvoir cohabiter. Elle évite la création de ghettos économiques, favorise une répartition adéquate des services collectifs, combat le phénomène de la spéculation immobilière. Bref, l'inclusion est un outil puissant pour améliorer la vie des citoyens et de la cité.

À cette étape, vous aurez compris que le Comité logement Rosemont n'est pas un ennemi de l'inclusion. Bien au contraire, il n'est pas une tribune où nous hésitons à vanter le concept. Il y a maintenant presque trois ans que le Comité encourage la réflexion au sein des organisations communautaires intéressées par le logement social pour que cette position soit adoptée.

Ce débat n'a pas été simple, plusieurs jugeant qu'il s'agissait d'un compromis inacceptable, et pourtant, la majorité des ces groupes, tant dans la région de Montréal qu'à l'échelle du Québec, ont fini par rallier notre position.

C'est donc avec intérêt que nous avons pris connaissance, il y a 18 mois, de la volonté de la Ville d'élaborer une politique d'inclusion de logements sociaux (enfin, c'est ce que nous pensions à l'époque).

Mais, c'est avec consternation que nous avons lu le texte qui nous est soumis pour consultation aujourd'hui. Nous vous posons ce soir la question : **Comment la Ville peut-elle prendre une si bonne idée et en faire un si mauvais programme?**

Notre critique

Essentiellement, notre critique de la proposition de la Ville tient en trois points principaux :

1. Logement social versus logement abordable

Clairement, la Ville abandonne la notion de logement social au profit de celle de logement abordable. Ce changement n'est pas anodin ou un simple effet de forme.

La différence fondamentale, c'est que le logement social est construit, conçu et géré avec un objectif simple et précis : offrir un toit qui assure la salubrité, la dignité et la sécurité à ceux qui y habitent et ce,

Le logement social est construit, conçu et géré avec un objectif simple et précis : offrir un toit qui assure la salubrité, la dignité et la sécurité à ceux qui y habitent et ce, sans recherche de profit pécuniaire.

sans recherche de profit pécuniaire. Voici qui devrait éclairer la lanterne des auteurs de la politique qui nous disent, en page 4, qu'il est « très difficile » de « définir avec précision » le logement social. Dans la pratique, le logement social peut être de propriété publique (étatique) ou communautaire, mais jamais privé. Le logement abordable, de son côté, vise à limiter les excès qu'apporte nécessairement l'exploitation commerciale du droit humain fondamental qu'est le logement. Dans la pratique, le logement abordable est de propriété privée.

Si dans un cas, la préoccupation témoigne d'une approche centrée sur les personnes et la collectivité, où les moyens de l'État sont consacrés au bien-être des citoyens, dans l'autre, les ressources de l'État servent

à atténuer le disfonctionnement intrinsèque du marché et éviter les pire aberrations de celui-ci (il faut mettre de l'huile dans le système pour qu'il n'explose pas). Fondamentalement, pour ceux qui parlent de « logement abordable », le logement est perçu d'abord et avant tout comme une marchandise et l'habitation comme un marché, pour ceux qui parlent de logement social, il est question d'humains, de communautés, de vie, de droits, de besoins.

Les motivations qui servent de fondation à l'édifice de cette politique de logement abordable sont bien exprimées par le document de la Ville. Les sources d'inspiration sont les Chambres de commerce de Toronto et de Montréal qui réclament un stock de logements à bas prix afin de maintenir les salaires bas (page 6). Il n'y a pas de doute, le droit au logement est bien loin sur la liste des motivations de l'administration.

Citons la Ville pour bien comprendre l'objectif du logement abordable : « Une ville comme Montréal doit pouvoir loger les personnes qui procurent des services essentiels au fonctionnement des organisations, des entreprises et des commerces (...) » (page 6). Les personnes sont des marchandises qu'il faut bien entreposer quelque part, autant les garder à portée de main, c'est plus pratique...

Il n'y a pas si longtemps, les employés de la plupart des grandes entreprises habitaient sur leur lieu de travail ou dans des « maisons de la compagnie » situées aux alentours immédiats des usines. Ce que la Ville déclare avec cette politique, c'est qu'elle entend être responsable de ce service aux entreprises établies sur son territoire, de la même façon qu'elle offre des services tels que l'eau, les égouts, les routes et la collecte des ordures.

C'est donc sans surprise que les mesures proposées par la Ville ne soient pas adéquates aux yeux de ceux qui défendent le droit au logement : ce n'est pas une politique d'habitation, c'est une politique de développement économique!

Nous ne sommes pas contre le fait qu'il y ait des emplois à Montréal, loin de là, mais pour nous, l'accès à une main-d'œuvre locale pour les entreprises est l'une des conséquences naturelles d'une bonne politique d'habitation, pas son objectif.

Pour les auteurs de la politique, les personnes sont des marchandises qu'il faut bien entreposer quelque part. Autant les garder à portée de main, c'est plus pratique...

2. De qui parlons-nous?

La politique vise explicitement deux groupes économiques. Les ménages à faible ou très faible revenu (moins de 36 000\$ par année) d'une part, et les ménages à revenu modeste d'autre part (de 36 000\$ à 54 000\$).

Pour les fins de l'exercice nous acceptons ces chiffres et ses catégories, bien que, comme le démontre éloquemment le mémoire déposé par le FRAPRU, ils soient hautement contestables.

Parlons d'abord des pauvres. Parce que sous le vocable bien poli de *faible et très faible revenu*, c'est

d'eux dont il est question. Les pauvres, même si on ne les voit pas à la télé, dans les journaux ou dans les cercles des politiciens, sont très très nombreux. En fait, il représente le bloc principal de ceux à qui cette politique devrait s'adresser puisse qu'à eux seuls, selon vos chiffres, ils représentent 61 % des ménages locataires de Montréal, soit près de 315 000 ménages. Et votre proposition

leur offre quoi ? Des logements à 900\$ par mois alors que le prix médian actuel pour un 4 1/2 est un peu moins de 500\$ et qu'il était à peine de 400\$ il y a quatre ans. Clairement, nous ne comprenons pas comment la mise en place d'une politique d'augmentation généralisée des loyers peut aider les objectifs d'abordabilité et de maintien dans les lieux que prétend soutenir la politique.

Ces ménages, composés de gens vivant de différentes formes de prestations sociales (retraite, sécurité du revenu, prêt et bourse, etc.) et d'emploi peu rémunérateur, ont réglé générale peine à rattraper l'inflation. Ces gens ont tout intérêt à vivre dans un logement qui ne soit pas soumis au cycle du marché dans lequel des périodes de hausse dramatique (comme celle que nous vivons depuis quelques années) les appauvrissent considérablement. Ces hausses les forcent à couper dans

d'autres besoins essentiels comme la nourriture et le chauffage, ou encore à partager le prix de leur loyer en accroissant le nombre de locataires par logement, ce qui les fait vivre dans des conditions de promiscuité qui provoquent de nombreux problèmes sociaux et personnels sur lesquels nous ne nous étendrons pas ici car ils sont évidents.

Malgré la rareté des logements sociaux, cette option est clairement un choix qui intéresse un grand nombre de citoyens. Actuellement, le Comité compte 1000 personnes sur sa liste de requérants de logement communautaire et, selon les

Les pauvres représentent 61 % des ménages locataires de Montréal, soit près de 315 000 ménages. Et votre proposition leur offre quoi ? Des logements à 900\$ par mois alors que le prix médian actuel pour un 4 1/2 est un peu moins de 500\$ et qu'il était à peine de 400\$ il y a quatre ans. Cherchez l'erreur...

dernières données mises à notre disposition, il y a actuellement 2400 personnes qui sont inscrites sur la liste d'attente de l'OMHM dans notre quartier. Ceci en fait la plus longue liste d'attente à Montréal, il n'y a pas de quoi se réjouir.

Ces gens n'ont simplement pas les moyens de jouer à la

roulette russe du marché de l'habitation. Il leur faut des logements sociaux qui les protègent des abus de la spéculation immobilière dont ils ne peuvent, par définition, qu'être les victimes et jamais les gagnants.

L'autre groupe, *les revenus modestes*, rassemble 98 000 ménages selon le document, dont « une certaine partie du moins, disposent de la capacité financière d'acquérir une propriété » (page 11). Le texte nous explique que le prix trop élevé des maisons à Montréal « repousse un grand nombre d'entre eux vers la banlieue, où les propriétés sont plus abordables » (page 12). Nous nous opposons aux *apriori* contenus dans la politique à cette égard.

D'abord, d'un point de vue économique, ce qui pousse les ménages qui en ont les moyens à acheter, c'est la perception que la location est une arnaque. Que tant qu'ils seront locataires, ils seront soumis à des hausses de loyer aléatoires et que leur propriétaire fera de l'argent sur leur dos. Et ils ont bien raison !

Les locataires du marché privé vivent des hausses de loyer abusives depuis maintenant cinq années consécutives. Et aujourd'hui, la majorité des logements locatifs de Montréal appartiennent à des entreprises spécialisées. Ce sont des *business* qui sont là pour faire des sous, et la source de cet argent c'est la poche des locataires. Le petit propriétaire occupant un sympathique triplex qui voit sa maison

Aujourd'hui, la majorité des logements locatifs de Montréal appartiennent à des entreprises spécialisées. Ce sont des business qui sont là pour faire des sous, et la source de cet argent c'est la poche des locataires.

comme un mode d'épargne à long terme pour lui et sa famille est maintenant marginal, et ne représente plus qu'une minorité des logements locatifs de Montréal.

Donc, lassés d'être les dindons de la farce, ces ménages modestes décident d'acheter leur propre habitation. C'est raisonnable et compréhensible. Beaucoup hésitent quand même, car l'achat d'une résidence représente généralement une transformation radicale de leur mode de vie. Ils devront, pour au moins une quinzaine d'années, consacrer toutes leurs économies et une bonne partie de leur temps libre à leur nouvelle acquisition. Sans compter le fait qu'ils prennent un risque financier important (et si le marché s'effondrait, et si les taux d'intérêt montaient, et si je perdais mon emploi, et si nous divorcions, etc.). D'ailleurs, il ne manque pas de conseillers financiers pour déconseiller l'achat d'une résidence comme forme de placement.

Maintenant, que se passerait-il si nous pouvions offrir à ces mêmes ménages, la possibilité de vivre dans des logements où ils ne seraient pas soumis aux aléas du marché, où ils n'auraient pas à sacrifier toutes leurs économies, où ils n'auraient pas à passer toutes leurs fin de semaine chez *Home-Depot*. Pensez-vous que plusieurs seraient tentés ?

Nous croyons définitivement que oui. Cette solution existe, elle s'appelle le logement social. Même si ces gens vivaient dans des unités d'habitation dont les loyers mensuels ne sont pas subventionnés. Les avantages que nous avons énumérés seraient probablement plus intéressants pour eux que de prendre le risque de se mettre la corde au cou avec un emprunt de 170 000\$ quand on a un revenu familial de 50 000\$.

De plus, pour ceux qui continueront à habiter dans des logements privés, l'existence d'un large stock de logements sociaux aura un effet stabilisateur sur le prix de leur logement, donc tout le monde en profite, sauf, bien sûr, les spéculateurs. Mais nous avouons sans peine ne pas être très sensibles à leur sort.

Que se passerait-il si nous pouvions offrir à ces ménages la possibilité de vivre dans des logements où ils ne seraient pas soumis aux aléas du marché, où ils n'auraient pas à sacrifier toutes leurs économies, où ils n'auraient pas à passer toutes leurs fin de semaine chez Home-Depot. Pensez-vous que plusieurs seraient tentés ?

L'autre groupe qui part pour la banlieue ne peut pas vraiment être retenu. Il s'agit de gens qui veulent un terrain, une piscine, une voiture, un garage et un sous-sol. Et pour eux, il n'y a pas une politique de logement abordable au monde qui les retiendra à Montréal, parce que Montréal ne peut plus offrir ce genre de développement sur son territoire. D'ailleurs, nous ne croyons pas que les habitations à 170 000\$ dont rêvent les auteurs de la politique soient des bungalows non plus. Fin de l'histoire.

3. Obligatoire versus incitative

Il est maintenant temps de revenir à l'expérience concrète vécue par la communauté rosemontoise. Comme nous l'avons dit un peu plus tôt, le développement de la phase I du site des ateliers Angus constitue notre plus grande victoire, et la Ville semble reconnaître cette affirmation dans son document. Seulement dans son bilan d'Angus, elle fait abstraction de deux faits.

Contrairement à ce qui est sous-entendu dans l'introduction de cette section du texte, le Canadien Pacifique (CP) n'a pas « assumé ses responsabilités environnementales dans le cadre d'un projet qui allie mixité fonctionnelle et sociale ». (page 29)

Pour la phase I, le CP a été **contraint**, sous la menace explicite d'expropriation, de vendre son terrain à la SOTAN. Et c'est celle-ci, contrôlée par la municipalité et le gouvernement du Québec, qui a permis d'établir une mixité sur les terrains de la phase I. Le projet du CP était un développement 100 % privé de style banlieue moyen/haut de gamme.

Les gouvernements n'ont pas assumé leurs responsabilités au moment du développement de la phase II, et le CP n'a eu aucune hésitation à consacrer 100 % du terrain résidentiel uniquement à des habitations de haut de gamme, des 4 1/2 à partir de 225 000\$ (la zone industrielle a d'ailleurs pu se mettre en place en bonne partie grâce à la décision des autorités de l'**imposer** par le zonage).

Il faut souligner que, pour tous les intervenants communautaires de Rosemont, l'absence de logement sociaux dans la phase II est perçue comme une défaite. Alors nous trouvons particulièrement hypocrite et malhonnête la décision de faire référence à la phase II des ateliers Angus comme un exemple de succès. C'est un échec, un véritable ghetto de riches, qui ne s'intègre pas dans le tissu communautaire et qui n'envoie pas ses enfants dans les écoles du quartier. La Ville semble par ailleurs bien à l'aise avec cette situation, puisqu'elle investit presque deux millions pour aménager un parc avec des espaces pour du volley-ball de plage et du tennis pour ces nouveaux résidents. Pendant qu'à 600 mètres plus au nord (une zone industrielle sépare les deux espaces), au parc Pélican, qui lui dessert les ménages les plus

pauvres du quartier, les résidents ont dû attendre et faire des pétitions pendant des années pour avoir une patinoire. Les infrastructures de loisir des jeunes y sont désuètes, et le projet de centre communautaire poussé par les groupes du quartier désireux d'agir dans cette zone a été bloqué pour faire de la place à l'escouade anti-terroriste des pompiers !

Les deux phases du terrain Angus représentent, à nos yeux, l'exemple parfait de la différence entre une politique incitative et une politique obligatoire. Dans la phase I, le CP n'a pas eu le choix, il a été contraint et le résultat est excellent. Dans la phase II le CP, bien qu'il ait été tout à fait conscient du désir de la communauté de poursuivre l'exercice de mixité sociale, a choisi d'aller de l'avant avec un projet 100 % privé car

La seule façon de rendre l'incitation suffisamment intéressante, c'est en subventionnant les promoteurs. Nous nous opposons à cette approche. Les ressources publiques sont trop rares et trop précieuses pour qu'elles soient dilapidées en cadeaux pour des spéculateurs

c'était le choix le plus payant. La preuve est claire : l'incitation n'est pas suffisante.

La seule façon de rendre l'incitation suffisamment incitative (si vous nous passez l'expression) c'est en subventionnant les promoteurs. Nous nous opposons à cette approche. Les ressources publiques sont trop rares et trop précieuses pour qu'elles soient dilapidées en cadeaux pour des spéculateurs immobiliers. Que la Ville utilise son pouvoir réglementaire (qu'elle demande à Québec de l'accroître si besoin est) pour imposer des règles d'inclusion de logements sociaux. Qu'elle consacre ensuite ses sous à la construction de logements sociaux. Ainsi, elle aura fait bon usage de son autorité politique et des deniers publics.

En conclusion

Nous ne sommes pas totalement naïfs. Cette politique est présentée à ce moment-ci car l'administration municipale sait que les élections approchent et elle veut avoir quelque chose à présenter dans son programme électoral au sujet de l'habitation. C'est normal et de bonne guerre. Le problème, c'est que si, avec l'opération 5000 logements (malgré toutes ses limites) l'administration s'est fait des alliés des groupes intéressés par le droit au logement, elle va se faire des ennemis si elle choisit d'aller de l'avant avec la politique qu'elle présente aujourd'hui. Il est encore temps d'oublier ce texte et de prendre des engagements qui répondent aux besoins des citoyens. Nous vous demandons d'agir dans ce sens.

Que la Ville utilise son pouvoir réglementaire (qu'elle demande à Québec de l'accroître si besoin est) pour imposer des règles d'inclusion de logements sociaux. Qu'elle consacre ensuite ses sous à la construction de logements sociaux. Ainsi, elle aura fait bon usage de son autorité politique et des deniers publics.

Nos demandes

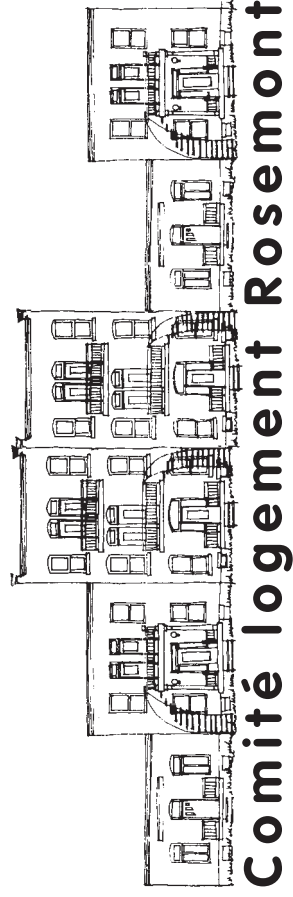
- Que la Ville se donne comme objectif et adoptent les moyens nécessaires pour qu'un minimum de 61 % des logements construits à Montréal soient des logements sociaux. Et que ceux-ci soient loués à des prix établis en fonction des moyens des personnes qui y habiteront.
- Que la Ville se dote d'une politique d'inclusion qui soit conçue pour répondre aux besoins d'habitation et de qualité de vie de la population, pas d'une politique qui vise à répondre aux besoins de main-d'œuvre des entreprises.
- Que la Ville constitue immédiatement une réserve foncière. Que la première étape dans la constitution de cette réserve soit l'achat en bloc de tous les terrains excédentaires de la CSDM.
- Que 100% des sommes versées par la Ville et ses sociétés parapunicipales (SHDM, SDM, etc.) dans le développement de l'habitation servent à favoriser le logement social exclusivement.
- Que la Ville s'engage à réserver tous les terrains à vocation résidentielle en sa possession à des projets de logements sociaux et communautaires.
- Que la Ville fasse les démarches nécessaires auprès de Québec pour obtenir l'autorité d'imposer une politique d'inclusion obligatoire pour tous projets d'habitation comptant 10 unités d'habitation ou plus.
- Que la Ville consacre les droits de mutation (la taxe de bienvenue) au financement du logement social.



Ce texte est disponible gratuitement sur le site internet du Comité
logement Rosemont au www.comitelogement.org.
On peut le citer et le reproduire sans autre autorisation à la seule
condition d'en mentionner la source.

Avril 2005

Comité logement Rosemont
5095, 9e Avenue, local 103
Montréal (Québec) H1Y 2J3
téléphone : 514.597.2581
télécopieur : 514.524.9813
info@comitelogement.org
www.comitelogement.org



Comité logement Rosemont



Le soir du 19 avril 2005, après une étude approfondie de la proposition de politique d'inclusion de logements abordables, les membres de la Table des requérants du Comité logement Rosemont votent à l'unanimité contre la politique proposée par l'administration municipale. Il est important de noter que le Comité n'est pas contre la notion d'inclusion, bien au contraire, mais considère que les modalités prévues dans la proposition en font plutôt une politique d'exclusion du logement social et affaiblit les pratiques en vigueur actuellement (qui sont pourtant déjà bien insuffisantes).