



Le 15 juin 2004

Secrétaire général
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

**Objet : Révision du plan d'urbanisme 2004 - Secteur Est de Ville-Marie
Appui aux intervenants du dossier et proposition concernant les
mesures d'inclusion**

Mesdames, Messieurs,

Depuis 26 ans, Inter-Loge Centre-Sud consacre ses ressources à procurer des logements de qualité à prix abordable aux ménages à faibles et modestes revenus de Montréal. Ce faisant, l'organisme favorise la prise en main de leur habitat par les résidents, notamment en soutenant l'accession à la propriété collective. Inter-Loge participe également à la revitalisation des quartiers par le développement de projets structurants pour les communautés.

Au fil des ans, nous avons ainsi acheté et entièrement rénové 522 logements et 11 locaux commerciaux ou communautaires. Nous avons contribué à la création de 25 coopératives d'habitation (258 logements) et, en partenariat avec Alerte-Logement, permis la réalisation de 650 autres logements. En avril dernier, nous avons mis en chantier 34 logements pour familles sur le site de Faubourg-Québec. À l'automne prochain, ce sont 120 logements pour personnes âgées qui seront érigés aux abords de la Maison de Radio-Canada.

L'action d'Inter-Loge aura donc généré jusqu'à maintenant quelque 1 400 logements dont plus de 90% sont situés sur le territoire du Centre-Sud de Montréal. Actuellement, 95% de ces logements sont occupés par des ménages à faible ou modeste revenu occupe contre des loyers inférieurs de plus de 30% à ceux du marché ambiant. Une cinquantaine de nos locataires profitent de plus du support d'organismes spécialisés. À titre d'exemple, le projet MAP, une intervention spécialisée auprès de femmes monoparentales avec enfant(s) de 0 à 5 ans, est né d'un investissement de **4,8 millions \$ dans Ste-Marie**.

Inter-Loge est membre actif d'une dizaine d'organismes directement concernés par le développement du Centre-Sud de Montréal, parmi lesquels Alerte Centre-Sud, la Table pour l'aménagement du Centre-Sud et la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal. Comme ceux-là, plusieurs organisations se sont exprimées ou s'exprimeront dans le cadre des présentes consultations sur le plan d'urbanisme. De fait, nous étions partie prenante de l'état de situation, des préoccupations et des représentations contenus lors de:

- la **Présentation** de février 2004 de La Coalition pour la révision du plan d'urbanisme 2004, secteur Est de Ville-Marie; et
- Au **Mémoire présenté dans le cadre des consultations sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal** par Le Front d'action populaire en réaménagement urbain en juin 2004.

Nous désirons profiter de l'occasion pour réaffirmer ici notre adhésion aux propositions et recommandations formulées dans ces deux documents. Nous souhaitons aussi affirmer notre conviction que **des mesures d'inclusion doivent faire partie intégrante du plan d'urbanisme révisé.**

Ces mesures d'inclusion devraient s'appliquer dans les cas suivants :

- À l'intérieur de toute zone de grande densité et/ou de forte croissance;
- À tout projet de construction ou de recyclage d'un immeuble industriel et/ou commercial générant 10 logements et plus développé dans ces zones; et
- En conjonction avec d'autres mesures (*policy link* ou *linkage*).

Ces mesures pourraient comprendre notamment:

- Un programme de subvention favorisant la réalisation de logements communautaires à l'intention de ménages à faible et modeste revenu; et
- Un programme de redevances de développement.

En vertu de ces mesures, tout promoteur demandant une modification au zonage pour la réalisation de 10 à 49 logements hors des programmes de logement social de la Société d'habitation du Québec devra s'engager

- à remettre gracieusement 25% des nouvelles unités construites sur le site concerné à un organisme communautaire et qu'elles soient réservées aux ménages nécessitant du logement social;
- ou
- à verser une prime équivalant à 15% du prix de vente des unités dans les cas de condos et/ou à 15% des coûts de réalisation dans le cas de logements locatifs.

Dans le cas d'un projet de 50 unités et plus, le promoteur devra s'engager

- **à ce que 40% des nouvelles unités construites sur le site soient remises gracieusement à un organismes communautaire et qu'elles soient réservées aux ménages nécessitant du logement social;**

ou

- à ce que **25% des nouvelles unités construites sur le site et l'équivalent de 15% des nouvelles unités construites hors site soient remises gracieusement à un organismes communautaire et qu'elles soient réservées aux ménages nécessitant du logement social;**
- ou
- à verser une prime équivalant à **15% du prix de vente des unités dans les cas de condos, et/ou à 15% des coûts de réalisation dans le cas de logements locatifs.**

Toute prime perçue en vertu de ces mesures sera versée dans un fonds spécial servant exclusivement à financer la construction de logements communautaires destinés aux ménages à faible et modeste revenu.

Exceptionnellement, la ville pourrait renoncer à ce que ces unités soient réalisées *in situ*, auquel cas la prime exigée serait calculée de façon à permettre l'achat d'un terrain dans le même arrondissement et la construction de logements représentant 40% des unités réalisées par le promoteur.

Il nous apparaît que les politiques de zonage d'inclusion fonctionnent lorsqu'elles s'insèrent dans une stratégie intégrée de préservation et de promotion du logement communautaire. Nous considérons donc que le plan d'urbanisme doit refléter la **volonté** des autorités en ce qui concerne les mesures d'inclusion.

Que ce soit à la pièce ou dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, nous considérons que toute requalification des sites faisant abstraction d'une politique de zonage d'inclusion équivaldrait à demander à l'ensemble de la population montréalaise de favoriser l'enrichissement des plus nantis sans contrepartie pour la communauté. Il s'agirait donc d'une forme habile d'*évasion sociale* endossée par la Ville.

On ne cesse de le répéter : le parc de logements locatifs de Montréal est à son point critique. Si l'économie montréalaise a besoin des grandes entreprises et de leurs têtes d'affiches, elle ne peut non plus se passer de tous ces gens qui les soutiennent, de la génération montante, de cette relève qui doit trouver à se loger pour tailler sa place dans la métropole. Les exclure du plan d'urbanisme serait non seulement en faire de moindres citoyens, ce serait aussi taxer le présent et l'avenir de Montréal.

S'il est une « tolérance zéro » que la Ville doive prôner, c'est bien celle de la ghettoïsation de l'un ou l'autre de ses quartiers, centre-ville y compris.

Confiants que vous prendrez les décisions qui s'imposent à cet égard, nous vous prions d'accepter, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Margaret Bain,
Directrice générale