

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**40 % de logements sociaux
sur le projet SAQ-Porte Sainte-Marie**

Projets de règlement P-03-152 et P-03-153

Lundi 8 décembre 2003

Présentation du FRAPRU

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain est un regroupement national pour le droit au logement, formé d'environ quatre-vingt-dix organismes à travers le Québec. Depuis sa naissance, il y a maintenant vingt-cinq ans, le FRAPRU a son siège social dans le quartier Centre-Sud. Il compte aussi des groupes membres participants et associés qui interviennent dans ce quartier.

Un projet inacceptable

Le FRAPRU considère que, sous sa forme actuelle, le projet SAQ-Porte Sainte-Marie, est inacceptable du point de vue de la mixité sociale et ce, pour diverses raisons.

1. L'administration municipale de Montréal a déclaré à plusieurs reprises que tout projet de développement immobilier de Montréal devrait comprendre une mixité sociale. Si cet argument, notamment utilisé par le vice-président du Comité exécutif, responsable de l'Habitation, Michel Prescott, était valable pour le projet Benny Farm qui, rappelons-le, était autrefois à 100 % à caractère social, il devrait aussi l'être pour des projets privés.
2. L'introduction d'un fort pourcentage de logements à caractère social dans des projets incluant du privé s'est avérée un succès, entre autres lors du développement de la première phase du site Angus dans le quartier Rosemont et, plus récemment, dans le projet Faubourg-Québec dans Cen tre-Sud.
3. Lors de l'annonce du projet SAQ-Porte Sainte-Marie, l'arrondissement de Ville-Marie a clairement exprimé son intention que 20 % des logements du site soient des logements sociaux, le promoteur semblant alors ouvert à cette perspective.
4. Le quartier Centre-Sud est un des quartiers les plus pauvres de Montréal. Selon les chiffres du recensement de 2001, 85,3 % des ménages sont locataires. À 28 000 \$ par année, leur revenu moyen est inférieur à la moyenne montréalaise. C'est ce qui explique qu'un locataire sur cinq ait à y consacrer plus de la moitié de ses revenus pour se loger.
5. Les logements locatifs prévus dans le projet SAQ-Projet Sainte-Marie sont de toute évidence totalement inaccessibles à la population actuelle du quartier. En effet, les 20 % de logements dits abordables qui sont prévus hors-site seront subventionnés dans le cadre du volet privé du programme fédéral-provincial-municipal Logement abordable Québec (volet qui, soit dit en passant, n'a rien à voir avec l'Opération 5000 logements). Or, les loyers maximaux permis à l'intérieur de ce programme sont les suivants.

Type de logement	Loyers maximaux autorisés (sans énergie)	Loyers maximaux autorités (avec énergie)
Studio	530 \$	575 \$
3 pièces 1/2	625 \$	680 \$
4 pièces 1/2	735 \$	810 \$
5 pièces 1/2	870 \$	960 \$
6 pièces 1/2 et plus	1000 \$	1100 \$

Recommandations

1. Le FRAPRU recommande que le projet SAQ-Porte Sainte-Marie ne soit accepté que s'il comprend un pourcentage significatif de logements sociaux, sous la forme de coopératives d'habitation, de logements gérés par des organismes sans but lucratif (OSBL) et-ou de HLM.
2. Le FRAPRU estime que le pourcentage de logements sociaux acceptables devrait être de 40 %, dont au moins 20 % sur le site même du projet SAQ-Porte Sainte-Marie.
3. Même si ce n'est pas son champ d'intervention premier, le FRAPRU est par ailleurs sensible aux inquiétudes exprimées par plusieurs organismes et individus quant à l'impact du projet sur la circulation automobile dans le quartier, ainsi que sur le débat sur l'élargissement de la rue Notre-Dame.