



FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN

180, boul. René-Lévesque Est, local 105, Montréal (Québec) H2X 1N6

Tél. : (514) 522-1010 • Téléc. : (514) 527-3403

Courriel : frapru@cooptel.qc.ca • Web : <http://www.frapru.qc.ca/>

Pensons famille Action logement !

**Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain
(FRAPRU)**

**Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
Dans le cadre des consultations sur le
Projet de plan d'action famille de Montréal**

16 novembre 2007

Présentation :

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement national de plus de 130 organismes membres, dont une soixantaine à Montréal. Il a pour mission la défense collective des droits des locataires et comme principe le droit au logement.

Ce droit, qui peut être défini comme celui d'avoir un logement de qualité à un prix que l'on peut payer, doit prédominer sur le droit de propriété à des fins privées.

Quelques faits ¹:

65,6% des ménages sont locataires;

36,4% des ménages sont des familles;

Revenu médian des ménages locataires 27 264\$;

62,4% (321 825) des ménages locataires, dont 76 970 sont des familles, ont un revenu inférieur à 34 999\$;

44 600 familles paient plus de 30% de leur revenu pour se loger;

20 130 familles paient plus de 50% de leur revenu pour se loger.

Augmentation des loyers entre 2003 et 2006 (taux d'inflation environ 8%)

| Studio | 1cc | 2cc | 3cc |
|--------|-----|-------|-------|
| 13,4% | 20% | 16,1% | 14,2% |

On mentionne que nous avons atteint l'équilibre du marché (3%) en ce qui a trait au taux d'inoccupation. Le marché ne faisant pas de quartier, nous allons vous exposer la

¹ Les chiffres proviennent du recensement de Statistiques Canada 2001 (sauf pour la première statistique qui provient de 2006) ou de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

réalité en vous présentant quelques données sur les taux d'inoccupation pour les ménages à faibles et modestes revenu.

2cc 1,5% pour les loyers inférieurs à 500\$

3cc 2,1% pour tout genre de loyer et 0% pour les loyers inférieurs à 500\$

Logement abordable ou logement social :

Depuis quelques années, on fait sciemment de la confusion avec le concept de logement abordable. Tantôt il est synonyme de logement social, tantôt ce dernier en est une simple composante.

Les gouvernements évaluent depuis longtemps qu'un logement est abordable si le ménage qui y réside n'a pas à y consacrer plus de 30% de son revenu au loyer. Or, il est impossible pour le marché privé (à moins d'être philanthrope) de fournir des logements qui soient réellement abordables pour les familles locataires dont il est question plus haut dans les statistiques. Si nous appliquons la règle du 30% au revenu médian des ménages locataires (27 264\$) nous arrivons à un loyer maximum de 682\$/mois. Or, lorsque la Ville prétend respecter son plan de réaliser 30% de logements abordables c'est plutôt sur des loyers se situant autour de 900\$/mois qu'elle se base...

Il y a deux façons d'en arriver à des loyers vraiment abordables. La première est de subventionner grassement le secteur privé pour qu'ils puissent fournir de tels logements. Cela revient à financer le profit avec l'argent public et ce sans garantie quant au maintien à long terme des loyers à un coût abordable. Dans le cas de l'accession à la propriété privée (par exemple Accès Condo), on finance des individus qui plus tard pourront faire un profit sur la vente de leur bien.

L'autre façon de faire est de favoriser encore plus le développement de logements sociaux. La Ville pour l'instant réalise les unités qui lui sont octroyées par le gouvernement du Québec. Il y a moyen de faire plus. Nous avons salué, à l'hiver dernier, l'initiative de la Ville lorsqu'elle a adopté à l'unanimité une résolution demandant au gouvernement du Québec de financer plus de logements sociaux. Nous aimerions que l'administration municipale démontre un peu plus de détermination vis-à-vis à Québec, dans la parole et dans les actes.

Nous demandons :

Que le Maire de Montréal indique publiquement qu'il y a carence de logements sociaux et que le gouvernement du Québec doit en financer beaucoup plus, soit 50 000 logements sociaux au cours des cinq prochaines années, avec une juste part pour Montréal;

Que la Ville réserve ses terrains municipaux, destinés au développement résidentiel, à l'usage exclusif de logements sociaux;

Que la Ville fasse l'acquisition de terrains et bâtiments à des fins de logement social.

À ce sujet on peut mentionner que si la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a les moyens de faire des acquisitions pour le programme Accès Condo, elle devrait pouvoir le faire pour le logement social;

Que la Ville applique son code du logement de façon stricte en allant jusqu'à l'expropriation des propriétaires délinquants.

Conclusion... à retenir!

«Toutefois, la grande majorité des logements abordables (sic) d'initiative privée sont de petite taille. Ces logements répondent par nature (re-sic) à certains segments du marché, mais ils n'offrent guère de solutions abordables aux ménages familiaux ayant besoin de plus d'espace.»²

En effet, le marché privé ne peut répondre aux besoins des familles, à moins bien sûr d'y engloutir des sommes considérables au grand bénéfice des promoteurs privés qui saliveront devant cette manne.

La très grande majorité des projets de logement social réalisés incluent des logements familiaux. Elles offrent aussi un cadre sécuritaire et d'entraide. Ils permettent aussi une mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle.

Le rêve de la propriété privée (d'une maison unifamiliale) est un leurre pour les familles qui sont toujours locataires. Montréal n'a pas l'espace pour répondre à ce miroir aux alouettes. Montréal doit devenir un acteur d'avant-garde pour les familles en valorisant la solidarité et le bon voisinage au détriment de l'individualisme.

² Extrait de : *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, Ville de Montréal, septembre 2007.