



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

POUR UN VÉRITABLE SOUTIEN AUX LOCATAIRES DU QUARTIER SAINTE-MARIE

**Mémoire présenté devant
l'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**Dans le cadre de la consultation
sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU)
du Quartier Sainte-Marie**

par le COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE

26 mai 2011

Introduction

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous donner l'occasion de faire valoir notre point de vue sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier Sainte-Marie.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense de droits des locataires qui vient de fêter cette année son 35^{ème} anniversaire de fondation. Auparavant baptisé le Comité logement Centre-Sud, ses membres ont pris la décision de modifier son nom au printemps 2010, afin de mieux refléter son territoire d'intervention, qui couvre maintenant l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie. Le Comité logement Ville-Marie est le seul organisme de défense de droits des locataires à caractère local qui intervienne sur le territoire de l'arrondissement central de Montréal, où résident près de 80 000 personnes, regroupées dans 42 870 ménages, dont 77,4% sont locataires.

Les deux volets majeurs d'activité de notre organisme sont l'information et le soutien aux locataires en matière de droit du logement, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation.

Nous offrons ainsi un service d'accueil et d'information aux locataires, de même que des ateliers de formation concernant le droit du logement. Notre service d'information aux locataires traite, bon an, mal an, 2 500 demandes de locataires. Nous offrons ainsi un service d'aide à la rédaction de formulaires, de lettres et de mises en demeure. Nous expliquons également les conséquences des décisions rendues par différentes instances, dont la Régie du logement. Au chapitre des principales problématiques traitées, mentionnons les hausses de loyer, les évictions pour non-paiement de loyer, les problèmes de voisinage, de même que le mauvais état et l'insalubrité des logements.

Nous offrons également des ateliers d'information sur le droit du logement ainsi que sur le logement social et communautaire. Plusieurs organismes nous sollicitent afin d'offrir ces ateliers à leurs usagers, et parfois à leurs intervenants. Nous organisons également un certain nombre d'ateliers que nous offrons directement à la population du quartier, en fonction des périodes de l'année et des enjeux qui s'y présentent (reprise de possession, renouvellement du bail, déménagement, etc.) Nous soutenons également les résidants à faible ou modeste revenu dans leurs luttes afin de préserver leurs logements, lors de transformations en condominiums ou en gîtes touristiques, ou encore lors de démolitions d'immeuble.

Enfin, nous offrons de l'information et soutenons la mobilisation des résidants à faible ou modeste revenu autour de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires répondant à leurs besoins. À cette fin, nous gérons une liste de demandeurs de logements sociaux qui vise notamment à favoriser l'accès des résidants du quartier aux logements communautaires (OSBL et coopératives) développés sur le territoire. Occasionnellement, certains projets existants font appel à nos services afin de combler des logements vacants dans leurs immeubles.

Le Comité logement assure finalement la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation en habitation qui regroupe une quinzaine d'organismes de l'arrondissement de Ville-Marie et, à ce titre, participe activement aux travaux entourant le processus de revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Ste-Marie, et ce depuis ses tous débuts. Nous sommes donc particulièrement intéressés par le Programme particulier d'urbanisme (PPU) soumis aujourd'hui à consultation.

Des services communautaires à consolider et à développer

Dans un premier temps, il est important de souligner que, malgré le grand nombre de ménages locataires résidant dans l'arrondissement (dont un pourcentage important sont à faible ou modeste revenu); malgré les pressions énormes auxquelles sont soumis ceux-ci du fait du développement immobilier intensif qui a cours dans l'arrondissement depuis une dizaine d'années (développement institutionnel et résidentiel, notamment); malgré le grand nombre de consultations publiques qui ont cours dans notre arrondissement¹ ; malgré le difficile arbitrage entre les intérêts de la population locale et les intérêts d'agglomération ou métropolitains (et le déséquilibre flagrant des forces en présence); malgré le déficit démocratique dont souffre notre arrondissement et les nécessaires mécanismes de contre-pouvoir qu'une telle situation exigerait normalement; malgré la forte présence du phénomène de l'itinérance dans l'arrondissement; malgré la complexité d'intervention associée au territoire du centre-ville; de même que malgré son âge somme toute vénérable, notre organisme est un des moins financés de la quinzaine d'organismes de défense de droits des locataires qui interviennent sur le territoire de la ville de Montréal. Cherchez l'erreur.

En effet, notre organisme ne compte que deux employés permanents à temps plein. Notre capacité à nous acquitter de notre mission et à desservir adéquatement la population locataire de l'arrondissement en est directement affectée. Nous estimons que cette situation, qui perdure depuis trop longtemps, est extrêmement préjudiciable aux locataires défavorisés du centre-ville de Montréal (et notamment du quartier Ste-Marie) qui, année après année, voient leur parc locatif se dégrader et disparaître pour faire place à des condominiums, ou encore leurs loyers augmenter de façon très souvent

¹ Pour la période 2006-2009, l'OCPM a tenu 25 consultations publiques sur des projets montréalais. De ce nombre, 14 des projets étaient situés dans l'arrondissement de Ville-Marie. (OCPM, Bilan 2006-2009, Les effets du débat public, mai 2010) Lors de ces 14 consultations, Habiter Ville-Marie a rédigé et présenté des mémoires à 8 occasions, et le Comité logement Ville-Marie à 3 occasions.

abusive, ce qui affecte considérablement leur qualité de vie, quand cela ne les contraint pas à quitter leur quartier.

Ainsi, au niveau du soutien aux locataires dans la défense de leurs droits, nous ne disposons pas des ressources nécessaires pour accompagner, lorsque le besoin s'en fait sentir, les locataires sur le terrain, dans leur immeuble. Nous ne disposons pas non plus des ressources afin de soutenir le regroupement de locataires dans certains immeubles où cela serait souhaitable. Nous manquons également d'effectifs pour faire du porte-à-porte dans certains secteurs dégradés ou infestés de l'arrondissement qui en auraient pourtant bien besoin. Nous ne disposons pas non plus des moyens afin de publiciser correctement nos services.

Nous sommes également obligés de refuser des invitations à donner des ateliers d'information de la part d'organismes, et ce faute de ressources et de disponibilité.

En ce qui a trait à la mobilisation des résidants (et notamment des familles) autour de projets de logements sociaux et communautaires, nous ne disposons ni des ressources suffisantes pour gérer convenablement notre liste de demandeurs, ni de celles nécessaires afin de tenir des assemblées d'information régulières avec eux, et encore moins de celles qui permettraient de les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins. Nous ne disposons pas non plus des ressources suffisantes pour faire connaître adéquatement aux résidants du quartier les projets de logements sociaux et communautaires qui s'y développent.

Finalement, nous manquons également de ressources afin d'assurer correctement la coordination de la table de concertation Habiter Ville-Marie et surtout assurer un suivi des projets immobiliers qui se développent sur le territoire de l'arrondissement.

Le PPU du quartier Ste-Marie

Le Comité logement Ville-Marie accueille favorablement l'initiative de l'arrondissement visant à améliorer les aménagements publics, à densifier et à redévelopper les terrains vacants du quartier Ste-Marie. La population du quartier est une des plus défavorisées de Montréal. Trop longtemps abandonnée à elle-même, elle attendait depuis longtemps un tel programme d'investissement et d'amélioration des espaces publics.

Néanmoins, comme le souligne le projet de Plan métropolitain d'aménagement et développement de la CMM (avril 2011) :

« Une étude du Dukakis center for Urban and Regional Policy montre que les investissements en transport afin de développer des quartier de type Transit Orientated Development (TOD) engendrent fréquemment une gentrification du quartier et, paradoxalement, le remplacement de la population résidente par des ménages mieux nantis et moins grands utilisateurs du transport en commun.

L'émergence et la consolidation de nouveaux milieux de vie denses et de qualité aux abords d'un réseau de transport collectif structurant, composé principalement du réseau de métro et de trains de banlieue, doit donc en même temps miser sur la mixité sociale de la population pour garantir le succès de ces projets au regard des principes d'un développement durable. »

Dans cette perspective, il nous apparaît fondamental que les autorités municipales prennent tous les moyens nécessaires pour assurer le maintien des résidents actuels dans leur quartier, et ce afin qu'ils puissent profiter de son amélioration. C'est-à-dire : assurer le développement d'une proportion suffisante de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets ainsi que la défense des droits des locataires, via des services communautaires appropriés et ancrés dans leur milieu.

Recommandations

Nous recommandons donc :

- 1- Que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal appuient l'intervention communautaire de soutien aux locataires du quartier Sainte-Marie dans la défense de leurs droits, ainsi qu'afin de les informer et les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins. Que l'Arrondissement dégage des fonds à l'intérieur de son PPU à cette fin.**

- 2- Que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal apportent leur soutien au Comité logement Ville-Marie dans ses démarches visant à obtenir un financement récurrent supplémentaire en soutien à sa mission, et ce afin qu'il soit mieux en mesure de desservir la population locataire du quartier Sainte-Marie, ainsi que celle de l'arrondissement dans son ensemble.**

Nous apportons également notre appui à l'ensemble des recommandations de la table de concertation Habiter Ville-Marie.