

**« Construire un espace équitable - ou
comment gérer la revitalisation »**

RAPPORT DU COMITÉ HABITATION SUD-OUEST

SOMMAIRE

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU RESO**

Septembre 2002

REMERCIEMENTS

Le RESO tient à remercier les membres du Comité habitation Sud-Ouest pour leur participation aux principales étapes de la démarche et pour la valeur de leur apport teinté d'expérience et d'expertise certaines en matière d'habitation et de développement local. Il tient également à témoigner de sa reconnaissance à la Société d'habitation du Québec pour le soutien financier octroyé et à la Ville de Montréal pour les données fournies, ces contributions ayant permis de faciliter la recherche. Les participants et personnes-ressource impliqués dans les travaux du Comité sont :

- ♦ Vianney Bélanger ,
COPRIM inc.
- ♦ Daniel Bélanger,
« Opération Quartier »,
Concertation St-Paul/Émard.
- ♦ France Boulay,
Architecte, BDPR.
- ♦ Éric Caron,
CEGECOM.
- ♦ Marianne Cloutier,
Service de l'habitation, Ville
de Montréal.
- ♦ Marie-José Corriveau ,
Regroupement information
logement (RIL) .
- ♦ Édith Cyr et John Bradley
Groupe de ressources
techniques Bâtir son quartier.
- ♦ Simon Dumais et Jacques
Forget,
POPIR Comité Logement.
- ♦ Renée Lachapelle, personne-
ressource du RESO
Recherche et rédaction
- ♦ Bertrand Malo, Président du
Comité.
- ♦ Marguerite Monfort,
urbaniste-conseil,
Soutien à la recherche
- ♦ François Renaud,
Société d'habitation du
Québec.
- ♦ Pierre Richard,
Directeur général du RESO.
- ♦ Gilles Sénécal,
INRS-Urbanisation et ARUC
en économie sociale.
- ♦ Nathalie Thifault, Office
municipal d'habitation de
Montréal.

INTRODUCTION

Le Comité habitation Sud-Ouest a été mis sur pied par le conseil d'administration du RESO en janvier 2001 en réponse aux **préoccupations exprimées par le milieu** lors du « Forum canal de Lachine » tenu au printemps 2000. L'attraction accrue des quartiers du Sud-Ouest, alimentée par la mise en valeur du canal, est en effet susceptible d'augmenter la demande résidentielle de la part de nouveaux résidents et d'influencer à la hausse les valeurs foncières et le coût des logements, exerçant une pression additionnelle sur les locataires (tant d'espaces résidentiels que commerciaux) dont la situation économique est plus fragile et ce, parfois au prix de leur départ. Un deuxième enjeu réside dans la difficulté pour les familles à revenu moyen du Sud-Ouest à se loger adéquatement : entre les logements sociaux et les condos haut de gamme, les produits d'habitation intermédiaires font défaut.

Le Comité habitation Sud-Ouest a donc reçu comme **mandat** de suggérer, sur une base concertée, des orientations générales ainsi que des stratégies précises, accompagnées de mesures concrètes, adaptées au contexte particulier de la mise en valeur du canal de Lachine, pour répondre aux objectifs suivants :

- ♦ permettre le maintien dans le Sud-Ouest de sa population la plus vulnérable ;
- ♦ développer des produits d'habitation de qualité adaptés aux besoins des familles à revenu moyen ;
- ♦ harmoniser la fonction résidentielle avec les fonctions industrielle, commerciale et récréotouristique.

Ces enjeux font à la fois référence aux impacts négatifs de la gentrification (ou embourgeoisement), au marché résidentiel et à la planification du territoire. Aussi, la **démarche méthodologique** menée par le Comité pour la réalisation du mandat a constitué en :

- ♦ l'élaboration d'un cadre théorique en vue d'identifier les indicateurs pertinents à l'analyse du phénomène de gentrification (section 1) ;
- ♦ la réalisation d'un portrait de la situation et des tendances en matière d'habitation et de cadre de vie dans le Sud-Ouest, par la collecte de données de nature quantitative et qualitative (section 2) ;
- ♦ l'établissement d'un diagnostic de l'état de la gentrification sur le territoire ainsi que des problématiques et défis particuliers de ses quartiers (section 3) ;
- ♦ la réflexion quant à des orientations générales, stratégies et mesures, à partir d'un inventaire des outils utilisés dans des contextes de revitalisation, et la formulation de recommandations (section 4 et annexes).

Dans le cadre de ses travaux, le Comité n'a pu ignorer la conjoncture résidentielle et politique particulière à Montréal soit : les nouveaux pouvoirs dévolus aux arrondissements dans le cadre de la nouvelle Ville ; la pénurie de logements à coût abordable ; et le plan d'accélération des investissements publics au Québec qui a donné lieu à la mise en place de « l'Opération 5 000 logements ».

SECTION 1 – CADRE THÉORIQUE

La **définition du phénomène de gentrification** retenue par le Comité est :

- ♦ « Un processus par lequel des ménages à revenus plus élevés déplacent les résidents locaux à faible revenu, modifiant le caractère particulier d'un quartier » (*Kennedy & Leonard (2001)*).

Il est à noter que la revitalisation d'un territoire n'amène pas obligatoirement la gentrification. Aussi, cette dernière comporte simultanément des impacts positifs et négatifs.

Ses **impacts positifs** sont :

- ♦ une hausse des revenus de taxes pour la ville ;
- ♦ une plus grande mixité économique qui vient rehausser les opportunités d'emploi pour les résidents et déconcentrer les poches de pauvreté ;
- ♦ un renouveau dans l'activité commerciale et culturelle par l'apport de nouveau capital, de consommateurs potentiels à revenu plus élevé, mais aussi de commerces destinés à répondre aux besoins courants des résidents à meilleur prix (grandes surfaces...) ;
- ♦ le renforcement et le succès des demandes de services publics qui ont fait l'objet de longues luttes par les résidents ;
- ♦ une meilleure image et valeur accordées au quartier par les gens hors du secteur.

Ses **impacts négatifs** sont :

- ♦ le déplacement et le déracinement (exode volontaire ou involontaire) des locataires, des propriétaires et des commerçants locaux établis depuis longtemps dans le secteur ;
- ♦ l'accroissement de la valeur marchande des propriétés et la hausse subséquente des loyers pour les locataires et les commerçants ;
- ♦ le changement sur le plan du leadership dans la communauté, des traditions et des institutions par la fragmentation, voire la disparition, de réseaux communautaires vitaux aux quartiers défavorisés ;
- ♦ des conflits et la polarisation socioéconomique entre anciens et nouveaux résidents.

Les **causes** généralement reconnues de la gentrification sont :

- ♦ une croissance rapide de l'emploi dans le cadre d'une reprise économique qui attire de nouveaux ménages dans un secteur donné ;
- ♦ la saturation du marché immobilier résidentiel abordable révélant un déséquilibre entre l'offre et la demande ;
- ♦ de nouvelles préférences dans le marché immobilier à l'égard des attraits de la ville centrale ;
- ♦ certaines politiques, programmes et investissements, de même que le cadre réglementaire du secteur public visant à améliorer le tissu urbain, à favoriser le retour à la ville, à rénover le parc résidentiel et à accroître l'accession à la propriété et l'assiette fiscale.

Ces causes font convergence sur le plan local en des **conditions favorables** à son apparition, soit :

- ◆ la proportion élevée de locataires et à faible revenu;
- ◆ la facilité d'accès par différents modes de transport aux lieux d'emploi ;
- ◆ la congestion métropolitaine élevée et en croissance diminuant la qualité de vie ;
- ◆ une valeur architecturale élevée ;
- ◆ des valeurs résidentielles comparativement faibles dans un marché saturé ;
- ◆ des politiques et des investissements publics ciblés en vue de la revitalisation (crédits de taxes, nouveaux équipements, zonage...);
- ◆ un déséquilibre entre l'offre de logement et la création de nouveaux emplois.

Enfin, des indicateurs permettent de discerner des **signes concrets de gentrification en cours** :

- ◆ le remplacement des locataires par des propriétaires ;
- ◆ l'augmentation des ratios de mise de fonds par rapport au montant d'un prêt hypothécaire ;
- ◆ l'arrivée de nouveaux ménages particulièrement intéressés par la vie urbaine ainsi que de sous-groupes culturels particuliers, pas nécessairement des mieux nantis, et qui peuvent composer avec différentes facettes de milieux hétérogènes et qui sont parfois eux-mêmes déplacés de quartiers gentrifiés N. B. : ces pionniers sont suivis d'une vague d'investisseurs plus aisés ;
- ◆ l'implantation de nouveaux services et équipements qui desservent les classes financièrement plus à l'aise (restaurants et bars distinctifs, galeries d'art...);
- ◆ la présence d'activités spéculatives sur le marché immobilier, incluant des offres d'achat faites aux propriétaires de longue date ;
- ◆ la hausse de la valeur marchande des immeubles et du nombre de transactions ;
- ◆ l'accroissement du nombre de demandes de dérogation, de conversion d'immeubles résidentiels et de permis de rénovation.

SECTION 2 - PORTRAIT DE LA SITUATION ET TENDANCES

Le portrait de la situation et des tendances dans le Sud-Ouest de Montréal a été établi sur la base des données du recensement de 1996, d'indicateurs du marché de l'habitation plus récents compilés par ou pour la Ville de Montréal par Statistiques Canada, la SCHL et la CUM, de diverses sources d'informations sectorielles, d'entrevues et d'enquêtes auprès d'acteurs du marché immobilier, d'institutions financières, de résidents et d'intervenants locaux. En voici les **faits saillants** :

Caractéristiques socioéconomiques

- ◆ En matière de **population**, le Sud-Ouest a subi une perte globale de 2,1% de sa population dans la décennie 1986-1996, alors que celle-ci s'est progressivement stabilisée sur l'ensemble du territoire montréalais à partir de 1986. Seule la Petite-Bourgogne a remporté des gains durant cette période.
- ◆ Les données relatives à la **mobilité** des populations entre 1991 et 1996 sont relativement comparables à celles de Montréal : on qualifie un certain débordement de la pauvreté vers Ville-Émard et Côte Saint-Paul (*Opération Quartier, février 2001*).
- ◆ La **proportion de locataires** dans le Sud-Ouest est légèrement supérieure à celle de Montréal en 1996 soit respectivement 75 % et 73 %. Certains quartiers comportent toutefois un fort pourcentage de locataires : Petite-Bourgogne (74 %); Saint-Henri (87 %); et Pointe Saint-Charles (81 %).
- ◆ Le **pourcentage de propriétaires** a augmenté dans tous les quartiers (sauf dans Pointe Saint-Charles où il est demeuré stable) entre 1991 et 1996 soit : de 4,3 % dans Saint-Henri et de 2,9 % dans la Petite-Bourgogne, comparativement à 4,5 % sur le territoire de la CUM.
- ◆ Le **revenu annuel des ménages** est faible et demeure inférieur de 7 % à la moyenne montréalaise en 1995 (29 737 \$ versus 34 376 \$).

- ◆ Le **revenu des ménages propriétaires** en 1996 est inférieur, dans tous les quartiers à l'exception de la Petite-Bourgogne, à celui des propriétaires montréalais : cette différence oscille entre 15 % pour ceux de Saint-Henri et 22 % pour ceux de Pointe Saint-Charles. Dans la Petite-Bourgogne, le revenu moyen de ceux-ci est de 65 794 \$ comparativement à 55 886 \$ pour les propriétaires montréalais.
- ◆ Le **revenu des ménages locataires** est inférieur dans tous les quartiers du Sud-Ouest à ceux des locataires montréalais : cet écart est de l'ordre de 2,8 % pour Ville-Émard et Côte Saint-Paul et atteint 23,5 % dans le cas de Pointe Saint-Charles.
- ◆ La **différence des revenus entre les propriétaires et les locataires** au sein des différents quartiers varie, en moyenne et comme à Montréal, de 20 000 \$ à 30 000 \$, sauf dans la Petite-Bourgogne qui fait état d'une disparité de 41 508 \$.
- ◆ Les **indicateurs de faible revenu** de 1996 révèlent une forte proportion de ménages locataires vivant sous le seuil de faible revenu dans le Sud-Ouest : de 53,7 % à Montréal, cette proportion grimpe à 60 % dans le Sud-Ouest.
- ◆ Le **coût moyen du loyer brut** (incluant le chauffage et l'électricité) était de 391 \$ / mois dans les quartiers du Sud-Ouest en 2000, comparativement à 475 \$ / mois à Montréal, soit près de 18 % moins élevé ; l'évolution des loyers moyens entre 1997 et 2000 affiche une hausse de 1,3 % dans le Sud-Ouest et de 5 % à Montréal. Pour 2001, on observe des réclamations abusives concernant les hausses de loyer par les propriétaires résidentiels et commerciaux et une hausse effective de 3 % des loyers moyens à Saint-Henri.
- ◆ Les **taux d'inoccupation** dans le Sud-Ouest (tous types de logements confondus) entre 1997 et 2000 ont été, malgré une baisse, les plus élevés de Montréal (2,9 % versus 1,4 % pour Montréal), et ce, même si le Sud-Ouest a rompu le point d'équilibre entre l'offre et la demande (3 % d'inoccupation) depuis 2000, suivant la tendance montréalaise à la baisse depuis 1997. Le rapport qualité-prix et les perceptions à l'égard des quartiers du Sud-Ouest sont autant d'hypothèses permettant d'interpréter ces indicateurs de faiblesse de la performance locative pour le moment.
- ◆ Le **taux d'effort** (soit le % des ménages payant 30 % et plus de leurs revenus pour se loger) demeure substantiel, comme pour l'ensemble de Montréal : 45 % contre 46 %. Il varie de 40 % dans la Petite-Bourgogne à 50 % dans Saint-Henri. Entre 1990 et 1995, ce taux a augmenté de 19,9 % à Saint-Henri et de 13 % à Pointe Saint-Charles.

Le parc de logements

- ◆ La part de **logements sociaux** réalisés sous différents programmes gouvernementaux est respectable en ce qui concerne le Sud-Ouest, estimée à 18 % du total des unités montréalaises. Plus de 7 300 unités (près de 25 % des logements) y sont hors marché et principalement concentrées dans Pointe Saint-Charles (41 % des logements) et la Petite-Bourgogne (qui détient 1 400 HLM).
- ◆ L'**âge du bâti résidentiel** du Sud-Ouest datait de 50 ans et plus en 1996 dans 37 % des cas, comparativement à 26 % pour Montréal. On y trouve d'intéressants témoignages architecturaux.
- ◆ Les appréciations quant à l'**état des logements** en 1996 indiquent que les logements nécessitent, dans tous les quartiers, davantage de travaux d'entretien régulier que la moyenne métropolitaine, moins de réparations mineures (-5%) et un effort comparable de réparations majeures.
- ◆ Les **types de logements** présents dans le Sud-Ouest (au rôle 2001) varient selon les quartiers. Les unifamiliales y sont partout moins nombreuses qu'à Montréal (24 % contre 34 %), sauf dans la Petite-Bourgogne où elles constituent 63 % du parc immobilier, et sont nettement rares à Saint-Henri et Côte Saint-Paul (10 % et 17 %). On compte une proportion supérieure de duplex (41 % contre 35 % à Montréal) qui contribuent à plus de 50 % du parc résidentiel de Côte Saint-Paul et Ville-Émard. Saint-Henri est le seul quartier où la proportion de triplex (32 %) dépasse celle de Montréal (17 %).

Le Sud-Ouest renferme moins de conciergeries que Montréal (0,2 % versus 0,4 %) mais 2 % de plus de multiplex de 6 logements et plus.

- ◆ Les **unités en copropriété** (2 378) représentent 31 % du nombre total de logements. Par rapport à d'autres quartiers centraux, le Sud-Ouest en détient moins que le Plateau Mont-Royal (qui en compte 41 %), mais se situe bien au-dessus d'autres quartiers comme Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont et Petite-Patrie où elles n'excèdent pas 20 %.
- ◆ La **valeur des propriétés** est relativement faible dans le Sud-Ouest (CIEB 2001). Les évaluations foncières des duplex et des triplex y sont les plus basses des quartiers montréalais ; selon les types de logements, la différence au rôle varie de - 32 192 \$ à - 44 300 \$.

Caractéristiques de marché

- ◆ L'évolution des **demandes de dérogations** approuvées pour la conversion d'immeubles locatifs en **copropriétés divisées** (1993-2000) démontre une très légère augmentation de ce type de pratique mais demeure minime : seulement 0,5 % des logements locatifs du Sud-Ouest ont été convertis en 8 ans. À Saint-Henri, 1 % des logements locatifs l'ont cependant été.
- ◆ La part **des mises en chantier** (752 unités entre 1992 et 2000 et correspondant à 5,7 % de celles de Montréal) a connu une pointe en 1998 et 1999 avec 34 % des unités produites dans le Sud-Ouest (presque constituées à 100 % de condos). Les unifamiliales ont fait l'objet de 14 % des nouvelles unités produites en 1997, pour baisser à 1,8 et 1,4 % en 1998 et 1999, et remonter à 4,6 % en 2000.
- ◆ Le Sud-Ouest détient une part importante de logements issus de la **transformation de bâtiments à des fins résidentielles** (253 nouvelles unités entre 1996 et 1999, soit 12,5 % de celles de Montréal). Le recyclage a participé à 39 % des nouvelles unités produites dans le Sud-Ouest depuis 1996 (contre 21 % de celles de Montréal). Pointe Saint-Charles démontre, malgré certaines batailles perdues, la présence de nombreux projets d'habitation sociale issus du recyclage. À Saint-Henri, le recyclage de bâtiments industriels semble avoir davantage donné lieu à des espaces de type commercial mixte, et les luttes pour le maintien du zonage industriel aux abords du canal y ont été moins fructueuses. Le recyclage d'usines et l'utilisation de friches industrielles ont donné lieu à la réalisation de projets domiciliaires à grande échelle dans la Petite-Bourgogne.
- ◆ La **reprise du marché immobilier montréalais**, qui a progressivement vu le jour depuis 1997, se fait lentement sentir dans le Sud-Ouest, particulièrement dans des quartiers comme Saint-Henri, Pointe Saint-Charles et Petite-Bourgogne qui intéressent de plus en plus d'acheteurs provenant de l'extérieur du territoire.
- ◆ L'**évolution du nombre de transactions** dans le Sud-Ouest (entre 1999 et 2000) démontre une hausse de 33 % : de 21 % pour les immeubles de 4 à 11 logements; de 4 % pour les duplex; et de 92 % pour les condos, lesquels constituent 50 % du nombre total des transactions. Ce nombre a augmenté à Saint-Henri et à Pointe Saint-Charles (62 % et 63 %). Entre décembre 2000 et décembre 2001, la situation des propriétés vendues par l'intermédiaire du réseau MLS dans les quartiers Saint-Henri et Pointe Saint-Charles fait état d'une augmentation de 7,5 % dans la vente de condos et de 23,5 % dans celle des unifamiliales. Du côté de Ville-Émard et de Côte Saint-Paul, une baisse de 5,6 % des ventes d'unifamiliales, une augmentation de 53,8 % de celles des condos et de 48,6 % des plex de 2 à 5 logements ont été enregistrées.
- ◆ Le **prix de vente moyen des transactions**, tous types d'immeubles confondus, est de près de 25 % plus bas dans le Sud-Ouest que dans Montréal (111 650 \$ contre 148 128 \$) et est inférieur à celui de la grande majorité des autres quartiers centraux de Montréal pouvant servir de comparables. Cette différence va de 35 % pour les multiplex à 15,4 % pour les condos. Les quartiers où les transactions, en général, se sont avérées les moins coûteuses sont dans l'ordre Pointe Saint-Charles, Saint-Henri, Ville-Émard, Côte Saint-Paul, et Petite-Bourgogne. Toutes les catégories de

logements, et ce, dans tous les quartiers du Sud-Ouest, se sont vendues en bas de la moyenne des prix de vente de Montréal, à l'exception des immeubles de 4 à 11 logements.

- ♦ La reprise du marché immobilier dans un contexte de rareté de l'offre d'habitations à coût abordable dans les quartiers centraux fait en sorte que **la demande se replie sur les quartiers du Sud-Ouest**, encourageant les vendeurs à monter leur prix de manière ferme.
- ♦ Le logement est de moins en moins vu comme un investissement mais comme un lieu permettant d'améliorer sa qualité de vie : la principale motivation des acheteurs dans le Sud-Ouest est d'acheter pour l'habiter une habitation à un prix convenable tout en vivant à proximité du lieu de travail (qui est très souvent le centre-ville de Montréal).
- ♦ Le bilan du programme municipal de crédit de taxes foncières (pour 1999-2001) démontre que **le marché du neuf dans le Sud-Ouest** intéresse principalement des professionnels sans enfants (dans 85 % des cas contre 80 % pour Montréal), qui ont plus souvent un revenu de moins de 50 000 \$ (60 % contre 40 %), des mises de fonds moins importantes (48 % étaient inférieures à 25 %, contre 41 % pour celles de Montréal) et qui ne proviennent qu'à 18 % du même quartier (alors que 27 % des bénéficiaires hors Sud-Ouest ont élu le même quartier).
- ♦ La **demande accrue pour les petits plex** dans l'existant constitue une nouvelle donnée du marché qui avait perdue la faveur des acheteurs dans les années 1990 en raison des difficultés liées à la location. Depuis un an, les caisses populaires accusent une augmentation des demandes d'information de locataires du Sud-Ouest en vue d'un prêt hypothécaire visant, dans 60 à 65 % des cas, des propriétés dans le Sud-Ouest, surtout des plex.
- ♦ De **nouveaux types de commerces** voient régulièrement le jour sur les principales artères commerciales et dans des immeubles localisés aux abords du canal de Lachine, et une volonté de saisir les opportunités d'achalandage liées à la mise en valeur du canal de Lachine est exprimée par les commerçants.
- ♦ Un **rattrapage notable a eu lieu du côté de l'emploi** (entre 1996 et 2000) avec une hausse de 8 % du nombre d'établissements et de près de 24 % du niveau d'emploi. On dénote la présence accrue de l'industrie culturelle et de l'information qui a créée 1529 emplois dans 17 nouveaux établissements (des augmentations respectives de 161,6 % et de 34 % par rapport à 1996) (REEM 2000).

SECTION 3 - DIAGNOSTIC

Les causes générales en présence

- ♦ Les causes générales de la gentrification répertoriées dans la littérature s'appliquent au Sud-Ouest. Il s'agit en effet d'un territoire qui, à l'image de plusieurs quartiers centraux de Montréal, a été désinvesti du fait du développement des banlieues et de la désindustrialisation. Cette situation a entraîné la détérioration de ses quartiers, et ce, jusqu'à ce que **de nouveaux usages** (tels l'industrie culturelle et de l'information, le récréotourisme) **viennent hausser les valeurs potentielles des immeubles et les opportunités d'affaires**, favorisant le retour des investisseurs.
- ♦ Le contexte de reprise économique à Montréal n'est pas sans influencer le développement de nombreux projets **d'investissements publics et privés** visant l'établissement ou la consolidation de nouvelles entreprises, la création d'emplois, la revitalisation urbaine et le développement immobilier.
- ♦ L'augmentation du nombre de nouveaux ménages et de travailleurs est le corollaire de cette reprise, Ces derniers, en quête de logements, font face à un marché immobilier résidentiel abordable de plus en plus saturé dans les quartiers limitrophes au centre-ville, reflétant un **déséquilibre entre l'offre et la demande**.

- ◆ Enfin, l'exaspération de nombreux banlieusards quant à l'engorgement des ponts et autoroutes pour accéder au travail en ville, le regain de popularité pour la vie urbaine (particulièrement chez les *baby boomers* jadis installés en banlieue) et les **incitatifs financiers publics pour le retour à la ville** contribuent au phénomène de gentrification.

Les conditions favorables en jeu

- ◆ **Les investissements publics et privés d'envergure et ciblés qui amènent leur lot de nouveaux travailleurs** souvent plus aisés et désirant s'installer à proximité de leur travail, des attraits de la ville et dans un cadre de vie en voie de revitalisation alimentent les conditions favorables à un processus de gentrification : lieu historique du canal de Lachine; revitalisation du Vieux-Montréal, Cité du multimédia, zone du Commerce électronique, Quartier international; Centre universitaire de santé McGill (CUSM), projet mixte de True North, projet de production cinématographique Taurus, projets résidentiels de prestige autour du marché Atwater et dans le fameux complexe Redpath.
- ◆ La **proportion élevée de locataires** dans les quartiers de Saint-Henri (87 %) et de Pointe Saint-Charles (81 %) peut constituer une source d'inquiétude. Ces deux quartiers affichent également des taux d'effort des ménages locataires supérieurs à la moyenne montréalaise (en 1996). Bien que les loyers soient moins élevés qu'ailleurs à Montréal, tous les quartiers du Sud-Ouest ont au moins 50 % de leurs ménages locataires sous le seuil de faible revenu. L'appauvrissement des ménages locataires (recensé entre 1990 et 1995) constitue une faiblesse supplémentaire dans un contexte de revitalisation, de par leur incapacité à absorber de potentielles hausses de loyer, et donc à concurrencer de nouvelles clientèles voulant s'établir dans leurs quartiers. Le risque est toutefois amenuisé dans le cas de Pointe Saint-Charles en raison de son taux élevé de logements hors marché (41 % des logements).
- ◆ **Les faibles valeurs résidentielles** (de 2001) **et des prix des transactions** (en 2000 et 2001) dans le Sud-Ouest en comparaison des autres quartiers centraux constituent une vulnérabilité **dans un marché où la rareté domine** et où **les duplex et triplex sont particulièrement présents et prisés par les acheteurs**. Rappelons que les évaluations foncières des duplex et des triplex s'avèrent être les plus basses des quartiers montréalais (entre 37 000 \$ et 44 000\$ de moins) et que les prix moyens transigés sont près de 25 % plus bas que la moyenne à Montréal. Les duplex représentent 50 % du parc résidentiel de Ville-Émard et Côte Saint-Paul, mais la proportion des propriétaires y est la plus élevée des quartiers (36 % et 29 % en 1996). Cette situation est plus inquiétante pour Saint-Henri où 32 % du parc résidentiel est occupé par des triplex.
- ◆ **Le coût inférieur des loyers** bruts moyens (de 18 % par rapport à la moyenne montréalaise) dans le Sud-Ouest et **les taux d'inoccupation les plus élevés** de Montréal, peuvent participer à attirer de nouveaux ménages, notamment des sous-groupes culturels pionniers.
- ◆ Le parc de logements témoigne d'une diversité de logements d'une certaine **valeur architecturale et historique** dans Pointe Saint-Charles, Saint-Henri et Petite-Bourgogne. Les quartiers Ville-Émard et Côte Saint-Paul comportent des atouts du point de vue du **cadre de vie**, tels de grands parcs, constituant un attrait supplémentaire pour de nouvelles clientèles.

Les indicateurs de gentrification en cours

Bien que les données à caractère socioéconomique ne soient pas toutes à jour, certaines données plus récentes sur le marché immobilier ainsi que certaines observations qualitatives permettent de distinguer des signes concrets de gentrification, tant du point de vue des nouvelles clientèles que de celui des modifications au caractère particulier des quartiers, sans toutefois que leur impact ne se soit manifesté de manière brutale.

- ◆ Comme dans tout processus de gentrification, **l'arrivée de nouveaux ménages** intéressés par la vie urbaine et de sous-groupes culturels particuliers est perceptible dans le Sud-Ouest. Des artistes et artisans pionniers ont en effet colonisé des bâtiments industriels désaffectés dès la fin des années 1980. Incités par des conditions économiques et différentes mesures favorisant l'accès à la propriété, des ménages de l'extérieur se rabattent sur les propriétés moins chères du Sud-Ouest et commencent à en découvrir les attraits : jeunes professionnels occupant de nouveaux créneaux des services et des couples sans enfants intéressés par les condos neufs.
- ◆ **L'augmentation du nombre de propriétaires** dans la Petite-Bourgogne et à Saint-Henri, entre 1991 et 1996, peut révéler un processus de gentrification en cours, particulièrement à Saint-Henri où moins de nouveaux chantiers résidentiels ont été réalisés et où cette situation témoigne du remplacement des locataires par des propriétaires. Dans la Petite-Bourgogne, la hausse du nombre de propriétaires est presque uniquement attribuable à l'arrivée de nouveaux résidents dans les développements domiciliaires de types condos issus de la construction neuve ou du recyclage.
- ◆ **L'écart entre les revenus des locataires et des propriétaires** (1996) illustre également l'arrivée d'une clientèle mieux nantie dans la Petite-Bourgogne. Les revenus des ménages propriétaires (65 794 \$) est de 10 000 \$ supérieur à la moyenne montréalaise et l'écart avec les revenus des ménages locataires (24 286 \$) atteint plus de 40 000 \$. Cette situation dépasse de beaucoup la moyenne et reflète un fossé économique qui ne peut que s'agrandir compte tenu des nombreux chantiers haut de gamme en cours dans ce quartier.
- ◆ Les données qualitatives sur **les demandes de hausses de loyers** par les propriétaires aux locataires résidentiels (7 % de plus en 2001 à Saint-Henri entre 1998 et 1999) et aux locataires commerciaux (de 3 à 5 \$ du pi²) sont des signes à considérer, et elles sont invoquées en raison de la valeur marchande que prend le secteur et non à la suite de rénovations.
- ◆ **L'augmentation du nombre de transactions** dans le résidentiel (de 33 % entre 1999 et 2000) est grandement attribuable à celles des condos dont le nombre a subi une hausse de 92 % et représente la moitié de toutes les transactions dans le Sud-Ouest. Les quartiers Saint-Henri et Pointe Saint-Charles ont subi respectivement des hausses sur le plan des transactions de 62 % et de 63 % durant cette période.
- ◆ La reprise générale du marché immobilier à Montréal s'est matérialisée depuis 2 ans à Saint-Henri, Pointe Saint-Charles et Petite-Bourgogne, reprise associée à une **hausse des valeurs marchandes** pour certaines catégories d'immeubles. Ainsi, le prix des transactions est supérieur à celui de l'évaluation (en 1999): de 6 % dans les unifamiliales (de 3 % à Montréal) ; de 1 % dans le multiplex (de -2% à Montréal) ; et de 7 % dans les condos (de 4 % à Montréal). Les prix de vente des propriétés du Sud-Ouest se distinguent de ceux de quartiers comme Hochelaga-Maisonneuve et Rosemont où les différents types de propriétés se sont vendues, en moyenne, sous le prix de l'évaluation foncière durant cette même période.
- ◆ Le nombre de **demandes de permis de rénovation ou de subventions** dans le cadre du PRQC démontre qu'il y a eu (entre 1996 et 2000) plus d'interventions sur des bâtiments barricadés dans le Sud-Ouest qu'à Montréal (35 % versus 10%). Le **recyclage à des fins résidentielles** a contribué à 39 % des nouvelles unités produites dans le Sud-Ouest depuis 1996 (contre 21 % pour Montréal) et la part de ces unités a représenté 12,5% de celles de Montréal entre 1996 et 1999.
- ◆ **La conversion en copropriétés divisées** a été très minime à ce jour mais on dénote une légère augmentation depuis 1993 et un regain dans la période 1999-2000. Saint-Henri semble plus propice à ce genre de pratique avec 50 % des conversions entre 1993 et 2000.
- ◆ Les informations relatives à la **hausse de la spéculation** sont pour la plupart issues d'observations qualitatives. La demande alimentant la spéculation, les agents immobiliers estiment que de nombreux propriétaires « s'assoient » sur leurs valeurs (surtout dans le cas de terrains vacants) et sont plus gourmands. Des promoteurs ne se gênent pas pour dire qu'ils lorgnent du côté de certains terrains

aux abords du canal (à Saint-Henri plus précisément) pour développer de nouveaux projets domiciliaires. Des résidents autour du parc Georges-Étienne Cartier à Saint-Henri se font de plus en plus solliciter par des ménages privés pour vendre leur propriété (notes à leur porte, affichage dans le parc).

- ◆ Le rattrapage du côté de l'emploi (entre 1996 et 2000) et la croissance particulière de l'industrie culturelle et de l'information participent à façonner un nouveau caractère au secteur. Ce moteur de développement a contribué à **l'implantation de nouveaux services et équipements plus distinctifs** pour desservir les besoins des nouvelles clientèles résidentielles et de travailleurs. Dans ce registre, on peut observer une diversification progressive de l'offre commerciale et un certain regain de l'achalandage sur la rue Notre-Dame à Saint-Henri et plus faiblement sur la rue Centre à Pointe Saint-Charles. Les commerçants se prennent en main avec des projets de revitalisation concrets du côté de la rue des antiquaires (rue Notre-Dame dans la Petite-Bourgogne), sur la Plaza Monk et au Marché Atwater. Quelques commerces particuliers à l'ouest de la rue Notre-Dame à Saint-Henri témoignent d'une volonté de renouveau. Enfin, la venue de magasins à grande surface (Home-Dépôt, Super C) est la preuve que ces chaînes estiment, au travers de leurs études de marché, que le pouvoir d'achat de la population locale du Sud-Ouest commence à leur être favorable.

Bilan

Pour conclure sur l'état de la gentrification, nous pouvons confirmer que **le Sud-Ouest est dans une phase précoce de gentrification**, démontrée par certains indicateurs, et qu'il réunit toutes les conditions favorables à son amplification.

En regard des impacts de la revitalisation et des effets gentrificateurs occasionnés, nous ne constatons **pas encore d'impacts négatifs majeurs** :

- ◆ en ce qui concerne le déplacement ou le déracinement des locataires par des propriétaires dans le résidentiel comme dans le commercial, la disponibilité de terrains et de bâtiments vacants pour des projets résidentiels a permis d'exempter jusqu'ici le parc locatif d'opérations de conversion et de rénovation massives ;
- ◆ l'accroissement des valeurs marchandes et des demandes de hausse de loyer commencent par contre à se faire sentir dans certains quartiers ainsi que chez des clientèles pionnières, tels les artistes et artisans ;
- ◆ les réseaux communautaires, particulièrement structurés et organisés dans le Sud-Ouest, ne sont pas prêts d'être fragmentés ni de disparaître par l'afflux de nouvelles populations ;
- ◆ les conflits entre anciens et nouveaux résidents sont apparemment encore inexistantes. La polarisation socioéconomique, de son côté, est apparente dans la Petite-Bourgogne, exacerbée par la ségrégation spatiale; et les lieux de convergence sont rares. La constitution d'enclaves résidentielles dans un environnement industriel offre toutefois un terrain propice à des revendications accrues quant à la diminution des nuisances causées par la pollution et le camionnage, comme cela s'est vu dans le cas des nouveaux résidents établis à proximité de la Robin Hood dans la Petite-Bourgogne.

Du côté des **impacts positifs** pour la population du Sud-Ouest, on dénote :

- ◆ une plus grande mixité économique et des investissements en matière de revitalisation permettant de rehausser l'image du secteur trop souvent associée à la pauvreté ou à la criminalité ;
- ◆ un renouveau progressif dans l'offre commerciale et culturelle ;
- ◆ un accroissement des opportunités d'emploi dans de nouveaux secteurs et desquelles il faut tirer parti.

L'état émergent de la gentrification dans le Sud-Ouest constitue un **moment stratégique pour intervenir de façon efficace** dans l'objectif d'en minimiser à temps les impacts négatifs. Cette intervention doit prendre en compte les vulnérabilités mises en relief ainsi que les **problématiques et défis** propres au Sud-Ouest :

- ♦ **La polarisation dans le développement** : la ségrégation spatiale des classes socioéconomiques accompagnée d'une différence de revenu excessive entre propriétaires et locataires dans la Petite-Bourgogne, la stigmatisation des produits en fonction des clientèles et des prix, le danger que les projets haut de gamme s'approprient les localisations de choix au détriment des logements sociaux et à coût abordable posent le défi d'*assurer, dans un souci d'équilibre et pour toutes les classes socioéconomiques, l'équité en matière d'accès aux services et aux localisations, évitant ainsi de reproduire le cas de la Petite-Bourgogne.*
- ♦ **Le manque de contrôle sur la planification du territoire comme unité d'intervention** : le zonage à la pièce, le non respect du plan d'urbanisme, de mauvais choix de cohabitation résidentielle-industrielle, l'absence d'un plan directeur à jour et concerté, d'un contrôle sur ce plan ainsi que sur sa mise en oeuvre, appellent à un *exercice assidu de planification physique en matière d'habitation et de cadre de vie qui passe non seulement par la connaissance pointue des quartiers, des besoins des populations et des opérations en jeu, mais aussi par la gestion des étapes de la revitalisation.*
- ♦ **Les obstacles à la réalisation de nouvelles unités de logement**
La rareté croissante des terrains et bâtiments vacants : les terrains qui restent sont petits, permettent surtout des projets en insertion et rendent impossibles les économies d'échelle. *Le défi est et sera de gérer le peu d'espace et de bâtiments encore disponibles, de prendre des décisions judicieuses quant à leur usage et de s'assurer que la rareté n'accentue pas l'iniquité, tout en protégeant le parc existant qui risque de faire l'objet de spéculation croissante dans une phase plus active de gentrification.*

La pénurie de logements locatifs : le faible taux d'inoccupation actuel participe à aggraver les cas de reprises de logement et de conversions. *En plus de trouver des solutions urgentes à l'absence de logements locatifs, une veille active doit être maintenue sur les mises en chantier, le recyclage et les demandes de conversion, particulièrement dans les quartiers Saint-Henri et Pointe Saint-Charles qui réunissent les conditions favorables à la gentrification, à savoir un haut pourcentage de locataires, la présence de plex au cachet particulier et des prix relativement bas.*

Le mauvais état des terrains résiduels : le Sud-Ouest a hérité de lourds problèmes de contamination et plusieurs terrains renferment des problèmes de capacité portante ce qui contribue à augmenter considérablement les coûts de réhabilitation et à compromettre la réalisation de projets résidentiels à coût abordable. *Il importe de saisir les gouvernements concernés de l'importance de compenser les coûts de développement supplémentaires dont font maintenant les frais les populations de quartiers qui furent le berceau de la grande industrie.*

La difficulté d'agir rapidement et avec succès dans un marché spéculatif : la difficulté pour un obnl promoteur de retenir un terrain ou un bâtiment et la dépendance du développement de projets au financement et au long processus d'approbation publics impliquent *la nécessité pour les obnl d'être dotés des outils nécessaires pour pouvoir développer dans ce marché spéculatif.*

L'amélioration du cadre bâti et les contraintes liées à l'achat-rénovation : les prix encore relativement bas dans le parc existant ont souvent pour corollaire le mauvais état des immeubles. L'importance d'améliorer le parc de logement locatif fait appel au maintien des outils et programmes permettant sa restauration, mais leurs exigences quant à la remise aux normes et le manque de flexibilité dans le code du bâtiment, lorsque appliqué au vieux parc de logements du Sud-Ouest, empêche la réalisation de nombreux projets. La faible capacité à payer de la majorité des locataires est exacerbée dans le cas de rénovations par le manque de suppléments au loyer. *Cette situation révèle trois principaux défis : de poursuivre l'amélioration du cadre bâti dans un contexte de faible taux d'inoccupation qui a tendance à favoriser les interventions en construction neuve; de permettre*

l'assouplissement du code sans compromettre la sécurité et la qualité des unités livrées, et ce, dans des situations particulières; et d'adapter le programme d'achat-rénovation aux besoins des résidents de chacun des projets pour garantir le maintien dans les lieux.

La pérennité du parc de logement social : la large part de logement social du Sud-Ouest a pour avantage de protéger les membres-locataires des aléas du marché mais *le milieu doit demeurer préoccupé par la pérennité du parc dans l'objectif de conserver ses acquis.*

L'approche du développement par programme pour le financement et le développement de projets : la difficulté de répondre aux exigences précises d'un programme et celle de cumuler le financement de différents programmes pour un même projet démontrent que les approches intégrée et multisectorielle ne sont pas courantes au Québec dans le développement de l'habitation (contrairement aux États-Unis). *Repenser les façons de faire dans ce secteur implique de pouvoir décroïsonner les programmes, d'en faciliter leur cumul, et d'asseoir autour d'une même table différents acteurs publics dans l'objectif de trouver des solutions efficaces à une problématique de développement et, dans certains cas, d'interpeller et d'associer le secteur privé à des projets spéciaux.*

Les difficultés et le paradoxe liés à l'accession à la propriété : l'apparente impossibilité de livrer, selon le mode de construction traditionnel, un logement abordable et accessible dans la fourchette de prix recherchés (autour de 85 000 \$) par un nombre accru de ménages locataires à revenu moyen du Sud-Ouest (*entre 40 000 \$ et 70 000 \$*) empêche d'être concurrentiel par rapport aux banlieues : les ménages qui font le choix d'acheter en ville visent l'achat d'un petit plex comme premier achat ou font le compromis d'acheter d'abord plus petit dans le neuf. Bien que l'achat dans l'existant ou la conversion demeurent les façons les plus économiques de favoriser l'accession à la propriété, cette option est paradoxale dans le contexte actuel de pénurie de logements locatifs. L'importance de retenir ces ménages et de protéger les locataires à revenu moyen de futures hausses de loyer pour éviter leur éventuel exode pose le défi de *réunir une multitude de conditions et solutions novatrices qui sauraient répondre à l'ensemble des obstacles à l'accession à la propriété, particulièrement ceux des prix et de la rareté des terrains.*

SECTION 4 – RECOMMANDATIONS

Principes généraux :

En regard des impacts de la revitalisation et des effets gentrificateurs positifs et négatifs qu'elle peut occasionner, l'orientation générale de **gérer la revitalisation selon les principes du développement équitable** a été retenue.

Le développement équitable vise : « la création et le maintien de communautés économiquement et socialement diversifiées et stables dans le long terme à travers des moyens qui occasionnent un minimum de coûts de transition aux résidents à faible revenu ».

Cette orientation mise sur les cinq principes suivants :

- a) Que la revitalisation du Sud-Ouest valorise la mixité des fonctions urbaines (génératrices d'emplois et de vitalité) dans un cadre organisé et la diversité des produits résidentiels offerts aux différentes classes socioéconomiques en place (les ménages à revenu faible et moyen en priorité) soit par l'offre d'une mixité dans les types de tenure (locatif, condos, individuelle, collective) et les modes de gestion résidentielle (osbl, coop, public, privé), dans la densité, la taille, les typologies de logements, les localisations et dans le coût des produits ;
- b) Que le développement résidentiel des quartiers du Sud-Ouest se fasse dans une perspective de prise en compte des besoins des populations en place (ceux des ménages à revenu faible et moyen en priorité) ;

- c) Que tout nouveau projet (d'habitation ou mixte) fasse l'objet de négociation avec le milieu, dans un objectif d'appropriation du développement et de revitalisation du territoire afin de mieux les gérer ;
- d) Que les processus de planification du territoire permettent d'intégrer et d'accroître la participation des résidents des quartiers ;
- e) Qu'une approche intégrée soit privilégiée en vue de décroïsonner l'approche sectorielle et par programmes et de faciliter la résorption des problématiques de développement identifiées sur le territoire du Sud-Ouest.

Stratégies concrètes et mesures retenues

Afin de mettre en oeuvre l'approche et les principes, deux principaux buts ont été ciblés pour relever le présent défi du Sud-Ouest :

- ♦ But 1 : Contrôler le développement local
 - ♦ But 2 : Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable
- * Ces deux buts en sous-tendent un troisième soit d'accroître l'accès à des ressources financières au profit du développement équitable. Pour chacun de ces buts, des stratégies ont été mises de l'avant, assorties de certains outils, mesures et pistes d'action privilégiés et jugés prioritaires dans le contexte.

Contrôler le développement local

1. Que le processus de mise à jour du Plan directeur pour l'arrondissement soit amorcé à court terme et qu'il favorise la contribution active du milieu afin d'en refléter les aspirations.
2. Que les instances municipales compétentes mettent en place une réglementation visant à limiter les impacts négatifs sur le maintien de la population résidante que peuvent occasionner divers projets de développement et de mise en valeur physique du territoire du Sud-Ouest. Plus précisément :
 - 2.1 En ce qui concerne les sites privilégiés pour le développement résidentiel dans le Plan directeur du Sud-Ouest, que soit prévue une réglementation particulière visant la mise en place de mesures de zonage inclusif pour tout nouveau projet impliquant des opérations de construction, de conversion ou de recyclage. De telles mesures auraient pour effet :
 - a) de prévoir l'inclusion d'au moins 25 % d'unités de logements à coût abordable (ce qui peut inclure du logement social) dans le projet ;
 - b) d'assurer le remplacement de toute unité de logement à coût abordable présente et perdue sur un site en développement : le nombre des unités de logement remplacées devant équivaloir à au moins 25 % du nombre total d'unités envisagées dans le projet ;
 - c) de destiner les unités à coût abordable à des ménages à revenu faible ou moyen du Sud-Ouest ;
 - d) de permettre, dans le cadre de projets de petite envergure (de 32 unités de logement et moins), la réalisation des unités de remplacement en dehors du site ;
 - e) de veiller à ce que la réalisation de ces unités de remplacement respecte au minimum les normes en vigueur pour la réalisation de logement social.
 - 2.2 En ce qui concerne des investissements privés et publics majeurs (par exemple : de nature commerciale ou institutionnelle), que soit prévue une réglementation particulière visant, dans de tels contextes:
 - a) le maintien du parc locatif abordable et ayant pour effet d'assurer que tout logement démoli à cause de ces investissements fasse l'objet d'un remplacement ou qu'une compensation soit versée à un fonds pour le développement de logement social ;
 - b) le maintien de la qualité du cadre de vie et ayant pour effet de prévoir le versement de compensations à un fonds de développement social géré par le milieu pour le développement d'initiatives communautaires.

Assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable

Développer le parc de logement social et à coût abordable

De façon urgente, il est recommandé :

3. Que la Ville de Montréal collabore avec les acteurs sans but lucratif du développement dans les quartiers du Sud-Ouest à l'identification de sites tant pour l'achat-rénovation, le recyclage que pour la construction neuve, et favorise l'accélération du processus d'approbation des projets avec les budgets correspondant à la réalité des quartiers centraux en voie de gentrification.
4. Que la Ville de Montréal se mette à reconstituer une réserve immobilière communautaire de bâtiments et terrains afin de les mettre à la disposition de projets d'obnl pour le développement de logement social et à coût abordable dans le Sud-Ouest, soit : par le remembrement de ses terrains et immeubles excédentaires; par l'acquisition de gré à gré (ou au besoin par voie d'expropriation ou de mesures incitatives) d'immeubles abandonnés occasionnant des nuisances, d'écoles ou autres immeubles vacants ; par l'éclaircissement des titres de certaines propriétés; et par des opérations stratégiques de réhabilitation.
5. Que 400 unités de logements soient réservées pour le Sud-Ouest dans le cadre de « l'Opération 5 000 logements », soit : 300 en construction neuve et 100 en achat-rénovation. Ces unités seront réparties équitablement parmi les quartiers et viseront à répondre en priorité, parmi les ménages à faible revenu, à la demande des personnes seules ou couples (pour des 1 cc) et des familles avec un minimum de 2 enfants pour de grands logements (3cc et 4cc). La réalisation de ces unités nécessite un budget estimé à 46 millions \$, basé sur des coûts de 100 000 \$ pour les projets de construction neuve et de 87 700 \$ pour les projets d'achat-rénovation, et qui tient compte des frais additionnels nécessaires de réhabilitation.
6. Que, étant donné l'historique résidentiel et industriel des quartiers du Sud-Ouest, une enveloppe spéciale de décontamination de 4 millions \$ (programme provincial-municipal) et une enveloppe spéciale pour le pieutage de 2 millions \$ soient réservées pour y rendre possible le développement.
7. Que les subventions des programmes AccèsLogis, Logement abordable, Renouveau urbain et Décontamination puissent être cumulées.
8. Qu'une réflexion soit effectuée sur l'assouplissement du code du bâtiment pour l'achat-rénovation dans un vieux parc de logement.
9. Que la Ville de Montréal prenne en considération les poches de pauvreté qui existent dans Ville-Émard, Côte Saint-Paul et Saint-Henri afin que tous les quartiers du Sud-Ouest soient ciblés pour des interventions en rénovation résidentielle et en construction neuve.

Préserver le parc de logements à coût abordable existant

10. Que les organismes locaux poursuivent le travail au sein des regroupements fédératifs et avec la participation de la SHQ dans le but d'assurer la pérennité du parc de logements sociaux à long terme.
11. Afin de circonscrire la réduction du nombre de logements dans un contexte de carence, que la Ville de Montréal remplace l'ancien règlement sur la « protection du patrimoine immobilier » par un nouveau règlement :
 - a) qui limite et contrôle la possibilité de transformer les logements (en effectuant un changement du nombre d'unités résidentielles); et
 - b) qui interdise tous travaux dans un bâtiment résidentiel ayant pour effet de réduire le nombre de logements lorsque le taux d'inoccupation est de moins de 3 % sur le territoire de l'arrondissement.

12. Que, dans un contexte où l'application du code du logement incombera désormais aux arrondissements, la qualité raisonnable du parc de logement locatif soit assurée au travers du renforcement de l'inspection municipale et de l'incitation des propriétaires à la rénovation et à l'entretien régulier, tout en s'assurant que le coût des travaux sera équitablement imputé aux loyers et étalé dans le temps et qu'il ne donnera pas lieu à l'éviction induite de locataires.
13. Que soit bonifiées, dans le cadre d'une politique sociale à l'égard de la pauvreté, la poursuite du développement de logements sociaux et publics de type HLM géré dans le milieu ainsi que l'augmentation et la pérennité du nombre de suppléments au loyer dans le respect d'une fixation de loyers médians et plafonds pour éviter les abus des propriétaires.
14. Que la « coupure » des prestations d'aide sociale pour partage de logement soit abolie dès maintenant.
15. Que l'importance de reconnaître politiquement et financièrement le travail effectué par les organisations communautaires en matière d'habitation communautaire et de défense des droits soit réitérée aux responsables gouvernementaux.

Accroître les opportunités liées à l'accession à la propriété et à son maintien

16. Que le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec, élabore une politique particulière encadrant le développement d'une offre de produits d'habitations abordables sur le marché en vue de répondre à la demande des familles à revenu moyen, de favoriser leur enracinement dans les quartiers centraux en prévenant l'exode, et de leur permettre d'améliorer leurs conditions de vie.
17. Dans la perspective d'en arriver à développer une politique particulière, que le gouvernement du Québec, au travers de la Société d'habitation du Québec, appuie une expérience-pilote dans le Sud-Ouest de Montréal visant à diminuer, par le biais de stratégies mixtes, les obstacles à l'accession à la propriété pour les ménages à revenu moyen du Sud-Ouest (ayant un revenu entre 40 000 \$ et 70 000 \$) et comprenant des mesures permettant de garantir l'accessibilité à long terme de ces propriétés par des ménages à revenu moyen.
La mise sur pied d'une telle expérience-pilote impliquera plus précisément :
 - a) Le choix d'une localisation accessible pour un projet de construction neuve de moyenne envergure ;
 - b) La constitution d'un groupe-cible parmi les locataires du Sud-Ouest ;
 - c) La réalisation d'un montage financier faisant appel à la contribution de ressources privées, publiques, corporatives et associatives (ex : GECapital, institutions financières du Sud-Ouest, syndicats...);
 - d) L'exploration de méthodes alternatives de construction, de financement hypothécaire et de formules d'achat (ex : option d'achat d'un logement détenu et développé par un obnl local favorisant la préparation progressive des locataires en vue d'un achat; coopératives à capitalisation; coopératives de solidarité, fiducie foncière) ;
 - e) La mise sur pied d'un outil complet, reconnu et adapté, d'assistance, de formation et de suivi, destiné aux accédants à la propriété.

Outils d'intervention et de suivi :

L'importance de gérer la revitalisation dans un contexte de gentrification émergente fait appel à des actions stratégiques et à une vigilance particulière du milieu. Il est donc recommandé :

18. Que l'arrondissement Sud-Ouest mette sur pied un comité de veille organisée dont le mandat sera de poursuivre tous travaux permettant de mettre à jour de façon régulière le portrait de la situation et des tendances en matière d'habitation dans le Sud-Ouest et d'assurer un suivi particulier de l'évolution des indicateurs du phénomène de gentrification.