

Adopté par le conseil d'administration le 22 mai 2007

MISE À JOUR DE LA STRATÉGIE EN HABITATION DANS LE SUD-OUEST

Dans son rapport adopté par le conseil d'administration du RESO en septembre 2002, le Comité Habitation Sud-Ouest, qui réunissait des intervenants communautaires, privés et publics en habitation, constatait que le Sud-Ouest était dans une phase précoce de «gentrification» et que les conditions étaient réunies pour que cela aille en s'amplifiant, générant ainsi des impacts qui pouvaient se révéler positifs ou négatifs. Le comité concluait qu'il était encore temps d'agir afin de prévenir les effets potentiellement négatifs d'un tel renouveau (déplacement des populations plus démunies, fracture sociale,...) et de maximiser les effets positifs (accroissement de l'emploi, offre commerciale et culturelle plus diversifiée,...).

Un processus qui s'accélère

Cinq ans après le rapport de 2002, nous pouvons constater que, tel que prévu, le secteur de l'habitation est en effervescence dans le Sud-Ouest, reflétant le renouveau économique que le Sud-Ouest connaît depuis une dizaine d'années et amplifiant le renouveau urbain enclenché par la mise en valeur du canal de Lachine et de ses abords.

De 2001 à 2005, le Sud-Ouest a produit annuellement une moyenne de 383 nouveaux logements, ce qui le situe dans la moyenne supérieure à Montréal. En six ans, le Sud-Ouest a mis en chantier 1868 nouvelles unités, dont 1104 copropriétés (condos) et 737 unités locatives; à cela s'ajoutent 510 unités dans des bâtiments recyclés.

Au plan des transactions immobilières, le Sud-Ouest en a connues 710 en 2005 (4,2% des transactions réalisées sur l'île de Montréal, ce qui correspond à la proportion de logements du Sud-Ouest, 4%, par rapport à Montréal). Dans toutes les catégories d'immeubles, les prix moyens dans le Sud-Ouest demeurent inférieurs à la moyenne montréalaise mais on note des hausses plus fortes dans le Sud-Ouest entre 2001 et 2005; par exemple, le prix d'une unifamiliale dans le Sud-Ouest est passé de 115 000\$ en 2001 à 216 000\$ en 2005 (hausse de 87%); celui d'un triplex de 133 000\$ à 276 000\$ (hausse de 108%); celui d'un condo de 117 000\$ à 221 000\$ (hausse de 89%).

Le même phénomène se vérifie aussi dans le coût de loyers bruts moyens; ils demeurent inférieurs à la moyenne montréalaise (de 12 à 27% moins chers selon le type de logements) mais ont connu des hausses plus importantes qu'ailleurs à Montréal entre 2001 et 2006 (de l'ordre de 30% pour les logements de 2 et 3 chambres à coucher).

Etant un secteur encore abordable, le Sud-Ouest a attiré acheteurs et locataires mais il connaît un rattrapage accéléré dans les prix; tout laisse croire que ce rattrapage se poursuit. Ce phénomène se reflète dans un taux d'inoccupation de seulement 1,7% en 2005 par rapport à 2,1% pour l'île de Montréal; le marché locatif est donc plus tendu dans le Sud-Ouest qu'ailleurs.

Un indicateur important des besoins en logement à coût modique, c'est le taux d'effort (% du revenu brut) consenti par les ménages pour se loger. En ce qui concerne les ménages locataires (au nombre de 22 750 dans le Sud-Ouest), le taux d'effort (selon les données du recensement 2001) demeure significatif dans le Sud-Ouest et correspond à la moyenne montréalaise : près d'un ménage sur deux, soit 10 795, consacrait en 2001 plus de 25% de son revenu pour se loger; 8 105 ménages (35,6%) consacrait plus de 30% de leur revenu; et enfin, 4 190 ménages payaient plus de 50% de leur revenu, ce qui place la majorité de ces ménages dans une très grande précarité. Avec les hausses importantes du coût du logement qu'a connues le Sud-Ouest au cours des dernières années, il faut s'attendre à ce que le taux d'effort pour se loger se révèle encore plus important dans les résultats du recensement 2006.

Le Sud-Ouest a été pro-actif

L'arrondissement du Sud-Ouest (ses élus et son administration) et la communauté locale (citoyens et organismes) ne sont pas restés les bras croisés devant cette pression plus forte du marché immobilier dans le Sud-Ouest. Dans le rapport de 2002, le Comité habitation Sud-Ouest insistait sur la nécessité de «*gérer la revitalisation selon les principes du développement équitable*», en se donnant les moyens de «*contrôler le développement local*» et d'«*assurer l'existence d'un parc de logements à coût abordable*», notamment en renforçant l'offre en logement social, coopératif et communautaire.

D'une part, l'arrondissement a organisé une large consultation, à laquelle a participé activement la communauté, pour redéfinir le plan d'urbanisme (chapitre du Sud-Ouest); il a aussi tenu un forum sur la situation de l'habitation. L'arrondissement s'est aussi donné une stratégie de négociations avec les différents promoteurs, en se servant du zonage et de la réglementation, afin que leurs projets prennent en compte les besoins du Sud-Ouest (qualité du milieu de vie, intégration urbaine, logement social et abordable,...). C'est ainsi que le Sud-Ouest a été un des rares arrondissements à exiger des promoteurs de grands projets (Imperial Tobacco, Nordelec) le respect des minima suggérés par la Ville de Montréal dans sa stratégie d'inclusion de logements sociaux (15%) et abordables (15%).

Pour leur part, les organismes de la communauté que ce soit en habitation (défense des locataires, développement du logement communautaire), en développement local (le RESO) ou en concertation de quartiers (tables de quartier) ont aussi été pro-actifs pour proposer des pistes d'aménagement des grands sites, pour exiger et réaliser de nouvelles unités en logement social et communautaire, pour faire valoir les besoins des ménages à faible et moyen revenus,...

Cette détermination a permis au Sud-Ouest de se classer au 4^e rang des arrondissements montréalais dans la production de nouvelles unités de logement social et communautaire : 391 unités réalisées, 265 faisant l'objet d'engagements et 124 en traitement, pour un total de 780, depuis 2002. Dans les programmes d'aide destinés au secteur privé, le Sud-Ouest a aussi bien tiré son épingle du jeu, se situant au 3^e rang avec 1 110 nouveaux logements sur une période de 10 ans.

La volonté de développer le logement social et communautaire a une longue histoire dans le Sud-Ouest. En fait, la dimension du logement a toujours fait partie de la stratégie de revitalisation du Sud-Ouest; la «relance» devait prioritairement profiter à la population résidante, améliorer les conditions de vie et permettre aux personnes plus démunies de continuer à habiter leur quartier. C'est ce qui explique que le Sud-Ouest peut compter sur un important parc de logements sociaux et communautaires (HLM, coopératives, OBNL), qui représente environ 25% du total de ses logements (comparativement à 7% pour tout Montréal). Cela représente une protection pour une partie importante des résidants qui ont des revenus modestes contre les effets pervers de la «gentrification» mais les besoins sont encore importants pour des milliers de résidants comme l'indiquent les taux d'effort élevés pour se loger.

Le Sud-Ouest : un grand chantier

Si le Sud-Ouest connaît un renouveau important depuis quelques années, notamment dans le domaine immobilier, tous les indicateurs annoncent que cela ira en s'accéléralant dans les prochaines années. Le Sud-Ouest est le troisième arrondissement à Montréal pour la superficie des sites vacants à redévelopper (friches industrielles); il compte aussi des secteurs importants à requalifier, comme par exemple tout le quartier Griffintown; il offre l'avantage stratégique de la proximité du centre-ville. Le Sud-Ouest devient de plus en plus attractif pour les entreprises de la nouvelle économie et pour les personnes qui veulent vivre dans un milieu urbain dynamique de qualité.

Si on considère seulement le potentiel des grands projets en cours ou sur le point de démarrer (Imperial Tobacco, Lowney, Le Nordelec, Dompark, ETS, dernière phase du Quai des Eclusiers) et celui de ceux annoncés ou tout simplement envisagés (Griffintown, Postes Canada, cour CN), on parle d'une possibilité de quelque 7 000 à 8 000 nouvelles unités sur un horizon de cinq à dix ans. Cela signifie l'ajout de quelque 15 000 résidants, représentant une augmentation de plus de 20% de la population du Sud-Ouest! Evidemment, la réalisation de ces projections dépend de la conjoncture économique et de la capacité d'absorption du marché. Mais ce qui est évident, c'est que s'il se passe quelque chose à Montréal, il y a de bonnes chances que ce soit dans le Sud-Ouest. Le marché des lofts et condos de très haut de gamme connaît une certaine saturation; les promoteurs visent donc une clientèle ayant des revenus moyens et élevés et un certain virage semble se prendre vers des condos «abordables» pour ménages sans enfant. A ce potentiel, vont s'ajouter les petits projets qui s'inséreront dans la trame des quartiers, ce qui peut représenter plusieurs centaines d'unités sur une période de cinq à dix ans.

On peut donc envisager un potentiel pouvant atteindre près de 10 000 nouvelles unités sur une période d'une dizaine d'années. Il n'est pas exclu que ce potentiel se concrétise plus rapidement si la conjoncture permet aux promoteurs de rentabiliser leurs investissements sur une période plus courte; il n'est pas non plus exclu que ce potentiel prenne plus de temps à se réaliser s'il y a stagnation économique ou démographique. Il faut que le Sud-Ouest ait les moyens de canaliser ce développement au rythme où il se produira pour que la population actuelle, particulièrement les ménages à revenus modestes et moyens, y trouve son compte.

Nous proposons de poursuivre les objectifs suivants dans le secteur de l'habitation :

- **Répondre prioritairement aux besoins des ménages à faible et moyen revenus qui sont obligés de consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger et qui veulent continuer à vivre dans le Sud-Ouest.**
- **Bien intégrer les nouveaux projets au cadre urbain des quartiers en respectant leur identité, leur histoire et leur dynamique et en ayant le souci d'y améliorer la qualité de vie.**
- **Inscrire tout développement résidentiel important, particulièrement sur les grands sites, dans une approche plus large de développement mixte intégrant les dimensions de l'emploi, des services de proximité, de la culture et des espaces verts.**
- **Privilégier une approche de mixité sociale qui permet à des personnes ayant des conditions socio-économiques diverses, de tous les âges, vivant seules ou élevant une famille et de diverses origines de cohabiter dans un même secteur.**
- **Préserver le parc de logement existant, qui est l'un des plus âgés à Montréal, en favorisant la rénovation jumelée à des mesures de protection des locataires.**

Plus précisément, nous proposons:

- **De renforcer l'offre en logement social et communautaire par une stratégie à deux volets : premièrement, en continuant d'insérer dans la trame existante des quartiers une centaine de nouvelles unités par année, soit par la construction neuve, soit par une approche d'achat-rénovation; deuxièmement, en incluant dans tout projet résidentiel majeur une proportion significative d'unités sociales et communautaires qui prendra en compte les caractéristiques du projet et du site sur lequel il s'implante ainsi que les besoins et attentes de la communauté et qui répondra au moins à la cible de 15% prévue dans la stratégie d'inclusion de la ville. Conséquemment, sur la base d'un potentiel de 10 000 nouvelles unités construites dans le Sud-Ouest sur une dizaine d'années, nous visons qu'au moins 2 000 de ces unités soient de caractère social et communautaire; dans le cas des grands projets (200 unités et plus), la production des unités sociales et communautaires s'adaptera au rythme de leur réalisation.**
- **De développer de nouveaux outils et partenariats qui permettent de saisir les opportunités de réaliser de nouvelles unités sociales et communautaires (par exemple, la création d'un fonds d'acquisition, la négociation avec les**

promoteurs de grands projets de conditions facilitant la réalisation de ces unités,...).

- **D'inciter la Ville et l'arrondissement à utiliser tous les leviers possibles pour faciliter la réalisation de nouvelles unités sociales et communautaires (par exemple, l'utilisation des terrains municipaux, la récupération de bâtiments abandonnés, l'acquisition d'immeubles dont veulent se départir d'autres instances publiques,...).**
- **D'encourager la production d'unités abordables privées qui répondent aux besoins de ménages à revenus moyens, notamment à ceux de familles avec enfants qui souhaitent vivre en milieu urbain; dans le cas des grands projets, la cible de 15% souhaitée par la Ville en logement privé abordable apparaît comme un minimum.**
- **D'appuyer la volonté de l'arrondissement et de la Ville de soumettre tout nouveau projet à un plan d'aménagement en utilisant tous les outils à leurs dispositions.**
- **D'évaluer la stratégie de la Ville pour favoriser l'accès à la propriété pour des ménages à revenus modestes, notamment les familles avec enfants, afin de mieux répondre à la situation de ces ménages et d'expérimenter une formule mieux adaptée dans le Sud-Ouest.**
- **D'exercer une veille continue et partagée (arrondissement, milieu communautaire, milieu institutionnel) sur la situation de l'habitation dans le Sud-Ouest, sur l'évolution des besoins, sur la problématique du maintien de la population actuelle ou de son exode, sur l'intégration de la nouvelle population,...**
- **De mobiliser la communauté du Sud-Ouest pour que Montréal et plus particulièrement l'arrondissement du Sud-Ouest obtiennent des gouvernements du Québec et du Canada le financement nécessaire à l'atteinte des objectifs énoncés précédemment, notamment pour la production des unités sociales et communautaires, pour la décontamination des sols et bâtiments, pour l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes et moyens,...**

A la demande du conseil d'administration du RESO, une démarche de mise à jour de la stratégie adoptée en 2002 suite au travail d'un comité habitation Sud-Ouest, a été menée avec la participation de responsables et d'intervenants communautaires et avec la collaboration de ressources en habitation de la Ville et de l'arrondissement. Trois réunions ont été tenues pour la réalisation de cette mise à jour; la démarche a été animée par le RESO.

Ont participé à la définition de la nouvelle stratégie :

Murielle Sauvé, Regroupement Information Logement (RIL)

Louis Cyr, comité logement POPIR

Jacques Forget, comité logement POPIR

Edith Cyr, Bâtir son quartier

Christian Roberge, Bâtir son quartier
John Bradley, CSSS Sud-Ouest/Verdun
Steeve Dupuis, Concertation Emard/Saint-Paul
Vicente Perez, Coalition de la Petite-Bourgogne
Maggie St-Georges, Solidarité Saint-Henri
Karine Triollet, Action-Gardien (Pointe Saint-Charles)
Pierre Morrissette, RESO
Pierre Richard, RESO.

Ont contribué à enrichir la réflexion :

Julie Nadon, Arrondissement Sud-Ouest
Normand Proulx, Arrondissement Sud-Ouest

Ont documenté la mise à jour :

Suzanne Chantal, Ville de Montréal
Marianne Cloutier, Ville de Montréal
Suzanne Dion, Ville de Montréal.