

**Mémoire** produit par Marie-Eve Bouchard et Bernard-Louis Bourque dans le cadre de l'étude du Document de consultation *Stratégie centre-ville : soutenir l'élan par l'Office de consultation publique de Montréal*

**Esprit** : Du divertissement exclusif à la permission qualifiante : le droit au logement et l'outillage communautaire en réponse à l'indigence soignée.

### Résumé :

Ce mémoire s'intéresse à l'objectif principal de la Stratégie, de capter l'augmentation des titres de valeur émis, sous forme de plus-value immobilière au centre-ville. Il s'intéresse à ses effets sur le logement, à la mise à la mise en marge des personnes par le fonctionnement même de l'économie marchande, qu'elle soit des immeubles ou du travail.

En première partie, nous montrons comment ont évolué les principaux indicateurs de la capacité d'habiter, peu mais précisément évoqués par la Stratégie. Nous mettons ces indicateurs en rapport avec l'évolution de l'économie du sol, notamment avec celle des écarts de revenu liant locataires et propriétaires et la provenance même de ces revenus. Le pouvoir d'achat décroissant des locataires va de pair à la mise à la marge du travail et à la part, toujours plus grande, de la rente, du gain en capital et du crédit au sein de l'économie.

La précarité des ménages locataires au sein de l'arrondissement, leur taux d'effort croissant et alarmant, surtout chez les femmes, nous placent devant la nécessité de promouvoir le *Droit au logement*. Cela, pour des raisons humanitaires évidentes mais aussi, logiquement économiques. En effet, contrairement à celle d'autres biens reproductibles, la valeur du sol tient à son ancrage dans la collectivité, au cumul et à l'escompte de l'investissement collectif.

Cette distribution des revenus, cette dévalorisation du travail par l'émission monétaire, motivent de vigoureuses taxes assurant la prévalence du travail, à commencer par la production du logement social. Bien que nous recommandons d'innover ainsi en fiscalité, des mécanismes actuels existent, permettant d'assurer le Droit au logement. Nous cherchons à en montrer la pertinence et les limites, en rappelant des travaux de recherche et l'expertise des Comités logement. Leurs possibilités demande à la Ville de *prendre position* à l'égard du maintien des ménages locataires dans l'arrondissement.

En seconde partie, nous nous intéressons à l'aide et à la permission donnée aux personnes marginalisées, abritées ou non. Nous nous inquiétons de leur expulsion, cette fois aux mains des forces de l'Ordre ou plus généralement, de leur

marginalisation accentuée par le Foncier soutenu d'une Programmation urbaine que nous envisagerions plutôt qualifiante pour les personnes marginalisées.

Devant le caractère structurel de l'exclusion économique, de la destruction du travail industriel et créatif, nous invitons la Ville complètement réviser la destination de ses équipements. S'ils assuraient autrefois la dépense par des manœuvres structurées (sports, transports), ils assureraient maintenant la part réelle de la production économique, de façon autodéterminée, permissive, à l'épreuve de la vie en commun. Cela, pour la qualification sociale.

L'outillage, la *réindustrialisation conviviale* que nous proposons alors s'inscrit, nous croyons, en ligne directe avec l'objectif Stratégique de promouvoir l'innovation et de *défendre* le travail créatif. En asseyant cette réindustrialisation sur la *rue* ou d'autres espaces relationnels et littéraires, notre proposition répond aux enjeux éthiques et sociaux de l'innovation; elle conçoit la ville comme une école. Ce point de vue, l'objectif novateur de la Stratégie conduit à transformer le divertissement d'État en enseigne sur les processus (re)productifs, en tourisme d'investissement.

Enfin, en troisième partie, nous effleurons la sécurité civile dans l'espace public par le biais des Transports. Nous offrons nos observations les plus élémentaires en sécurité piétonne et cyclable, dont la pertinence nous semble toujours vitale.

## Sections :

Première partie : **Habiter face au marché: un droit, un problème à poser pleinement pour y prendre position** p.4

p.5 Une intention inflationniste à l'origine de la Stratégie

p.7 L'appauvrissement des locataires par le marché immobilier : une iniquité structurelle commandant une vigoureuse correction.

p.8 L'embourgeoisement : les moins riches sont marginalisés socialement parce que spatialement.

p.10 Une compréhension de la socio-économie de l'immobilier qui se prête à l'application du droit au logement.

p.12 Taxer les transactions (im)mobilières et ceux qui en bénéficient d'abord

p.13 Des voies immédiatement abordables pour financer le logement social et contrôler les prix du logement privé

p.14 La Stratégie d'inclusion du logement social et abordable

p.16 Étendre la cotisation au Fonds de contribution à l'ensemble des projets immobiliers privés

p.17 Consacrer les terrains municipaux sous-utilisés au logement social

p.17 Recréer des réserves foncières municipales destinées au logement social

p.18 Supplémenter le loyer

p.20 La salubrité du logement

p.21 Instaurer un registre des baux résidentiels

Deuxième partie : **La situation des personnes marginalisées, de la répression à la permission**

p.21 Profilage, intolérance et déni systématique de droit

p.22 Un biais interventionniste obscur sur la nature de l'intervention

p.24 Très humainement, sur l'aide à la personne

p.27 Dans la ville programmée : l'autodétermination et l'innovation ; la qualité et l'intervention

p.29 Offrir (plutôt) des équipements enrichissants et qualifiants

p.30 Du divertissement à l'outillage et au tourisme d'investissement

p.32 À la base du développement des liens et capacités : éduquer et défendre les Droits

p.33 Les personnes itinérantes au contrôle de l'immondice

Troisième partie : **Un tout premier danger à traiter à l'avant-plan** p.34

## **Première partie : Habiter face au marché: un droit, un problème à poser pleinement pour y prendre position**

L'évolution du coût du logement ces 20 dernières années a conduit les ménages locataires - formant 74% des ménages de l'arrondissement - dans une condition d'asservissement et de pauvreté dramatique. La pauvreté qui résulte d'une stagnation de leur revenu réel depuis 30 ans (IRIS, note 1% p. 6), de pair à l'augmentation du coût de leur logement, sévit à Montréal mais prévaut dans Ville-Marie. Le document de consultation en dresse portrait statique et très sommaire en p. 23 :

*Ville-Marie apprend-t-on, «est l'arrondissement où le revenu médian des ménages locataires est le plus bas, soit 26 000 \$ en 2010. Ainsi, près de 15 000 ménages ont des difficultés financières à se loger faible revenu et taux d'effort de 30 % et plus), soit 41 % des ménages de l'arrondissement».*

*De même, «La production résidentielle des dernières années s'adresse quant à elle à une population plus aisée : les nouveaux occupants ont des revenus plus élevés que la moyenne de la région métropolitaine et la moitié d'entre eux gagnent 100 000 \$ et plus par année».* Du reste, on apprend que 35% des ménages locataires d'une seule personne engloutit la moitié du revenu pour le loyer.

Devant ces chiffres, le Document aurait dû faire état de l'évolution antérieure et attendue du prix du sol dans l'Arrondissement. Selon une étude conduite par professeure Hélène Bélanger à la demande du Comité logement Ville-Marie, la valeur moyenne des immeubles aurait augmenté de 69% dans l'arrondissement entre 2004 et 2011. Cet «élan» inflationniste ne peut que s'amplifier par l'application d'une Stratégie de valorisation foncière.

Il importe également de considérer que, si la stratégie se préoccupe de la condition locative des familles, elle est pratiquement muette sur le sort des femmes locataires. C'est à dire, considérant leur condition sociale. Cela sachant, premièrement, que leur revenu annuel médian est de 28 481\$, soit 7 321\$ de moins que celui d'un homme. Ainsi deuxièmement, que leur taux d'effort est nettement supérieur : 40,6% des femmes locataires engloutissent plus de 30% de leur revenu pour se loger, soit 267 735 d'entre elles au Québec. Comparativement, 32,9% des hommes sont dans cette situation selon le FRAPRU (Dossier noir, 2014).

Les conséquences de cette injustice fréquente sont dévastatrices pour elles et leur famille. Mères, elles ne peuvent compromettre le paiement du loyer alors les autres besoins fondamentaux en sont grevés. Plusieurs mères d'ici se privent d'aliments, parfois durant plusieurs jours pour en donner le peu restant à leurs enfants. Parfois, c'est le harcèlement sexuel qu'elles endurent ainsi ou même, la prostitution, une

condition intimement dégradante pour survivre au marché immobilier effleuré en pp. 7 et 23.

On note que si la Stratégie (p.7) se soucie des familles «bientôt forcées de quitter le centre-ville» vu l'offre du marché privé, elle doit se préoccuper d'autant plus des femmes locataires. Car les besoins locatifs familiaux ne résultent pas tous de la «fondation d'une famille», idéalement évoquée par le Document. En effet, le fait d'être seul parent relève plus souvent de l'inévitable ou de la protection que d'un acte fondateur. Or, la très grande majorité des familles monoparentales sont dirigées par des femmes. De plus, des familles, monoparentales ou non, se trouvent déjà dans l'arrondissement, étranglées par le marché immobilier.

Le document exprime donc clairement l'incapacité du marché du logement privé d'offrir un logement, un contexte accessible à la très grande majorité des locataires actuels. Il identifie également la condition par laquelle ces locataires peinent à continuer d'habiter leur logement contenu dans l'arrondissement.

De fait, le Document ne le pose qu'indirectement, *l'enjeu principal en fait d'habitat est bien la capacité des ménages locataires du centre de continuer l'habiter l'arrondissement*. Cela vu la dynamique immobilière rapportée mais aussi, souhaitée par le Document. Ce souhait est clairement d'augmenter la valeur du sol pour en encaisser les dividendes, sous forme monétaire; la p.46 traitant de l'un des trois chantiers n'en laisse aucun doute, comme *condition* au développement de l'arrondissement : *«Cette fenêtre sur le fleuve est une condition au développement du centre-ville, à l'intensification de ses activités et à sa densification résidentielle. Les secteurs riverains offrent également un potentiel unique pour accueillir des projets de développement à forte valeur ajoutée»*. Notons que cette «fenêtre sur le fleuve», lorsqu'elle n'existe pas encore, est prévue dans le quartier Centre-Sud où reposent les logements les plus abordables de l'arrondissement.

### **Une intention inflationniste à l'origine de la Stratégie**

La chronologie de l'introduction de la Stratégie, immédiatement après l'application par Vancouver, d'une taxe de 15% sur l'investissement immobilier étranger, parle autant que le contenu de la Stratégie. En effet, la taxe imposée le 2 août dernier aurait pour effet, selon deux économistes du groupe TD s'exprimant au Devoir (27 juillet 2016) d'abaisser de 20% le nombre de transactions, et de 5% les prix. Avant l'annonce, le Bureau du Surintendant des Institutions Financières demandait aux prêteurs de simuler l'épreuve d'une baisse de 50% des prix à Vancouver, 30% dans le reste du Canada. Et si l'Ontario songe à imposer une taxe équivalente, Québec prend la position contraire. L'absence explicite d'arrimage entre le contenu de la Stratégie et celui d'autres documents de planification comme le *Plan d'Urbanisme*, le

PALLÉE ou le *Plan de déplacement local* Ville-Marie, dont les consultations sont suspendues, suggère le détachement citoyen de la Stratégie, son appartenance de la Stratégie au marché financier international.

Est-il également significatif de constater la fréquence du mot «locataire(s)» revenant deux fois au sein du Document, dans son portrait uniquement. Par comparaison, le mot «famille(s)» revient à 16 reprises, tant au portrait qu'aux chapitres des orientations et chantiers.

Particulièrement, devant la disparité des valeurs foncières ou des revenus rapportée (p.23) entre les parties situées à l'est et à l'ouest de la rue St-Hubert, on se demande pourquoi le quartier Centre-Sud est inclus au territoire visé par la Stratégie. La raison nous semble liée au «potentiel immobilier», c'est-à-dire inflationniste trouvé dans Centre-Sud; ce potentiel menaçant directement la capacité des locataires actuels de demeurer dans le quartier. Cela, à moins qu'un objectif de maintien des populations soit clairement adopté, promu avec une cible quantifiable et deux indicateurs véritable : la stabilité du taux d'effort et la mobilité résidentielle.

Vu son intention inflationniste au potentiel réel, la Ville doit publier les données sur la mobilité résidentielle (l'expulsion et le parcours des locataires chassés), attribuable à une augmentation de la valeur foncière. Elle doit surtout *prendre position à l'égard du maintien des ménages résidant actuellement dans l'arrondissement*, ou non. Elle doit également être sûre quant au moyen d'y parvenir. Nous soutenons que pour des raisons d'équité sociale, de complémentarité sociale, de santé des populations et de développement social (de maintien des réseaux de soutien et de la persévérance scolaire), *la Ville doit inclure l'objectif de maintien des ménages habitant actuellement l'arrondissement* au coeur de sa Stratégie pour le centre; cela, sous forme d'objectif particulier (p.11) et d'axe (p.50), à titre de «Milieux de vie complets et inclusifs» qui ne peuvent l'être autrement. Cela, d'autant plus qu'elle dit agir en développement social (p.11) et que la Loi lui permet d'agir sur le foncier pour favoriser le *logement social* et le *bien-être général*.

Incidemment, nous proposerons en fin de chapitre des moyens permettant immédiatement de mettre en oeuvre cet objectif de maintien. Cependant, l'inflation croissante permise par le marché immobilier doit susciter une lecture attentive du parcours des flux et des actifs, notamment entre locataires et propriétaires. Cette lecture permettra d'inventer une fiscalité qui restaure le droit au logement et à l'ouvrage (au travail utile, signifiant et réel) du même souffle, dont la Stratégie distille une pétale en l'«Innovation».

**L'appauvrissement des locataires par le marché immobilier : une iniquité structurelle commandant une vigoureuse correction.**

L'accroissement du prélèvement, par propriétaires, auprès des ménages locataires s'exprime en partie par l'évolution du loyer; on peut tirer un enseignement en observant l'augmentation du loyer médian de part et d'autre de la «crise» du logement au tournant du siècle jusqu'à maintenant. Incidemment à Montréal, entre 1992 et 1999 (avant la crise), le loyer mensuel d'un logement de 2 chambre à coucher passa de 488\$ à 506\$. Entre 2000 et 2008, il augmenta de 509\$ à 659\$, soit dix fois plus rapidement qu'avant la crise. Cependant entre 2006 et 2011, lorsque le taux d'occupation d'un 2 chambres à coucher approchait le seuil de 3% à Montréal son loyer médian, au lieu de se «corriger», s'accru de 13,0%. Parallèlement le revenu médian des locataires ne crû que de 8,6% au dernier intervalle (source : FRAPRU, dossier noir, logement et pauvreté, 2014 pp. 3, 5).

On en comprend que la «crise» du logement en est d'abord une d'inégalité sociale opérant par la nécessité sociale et physique immédiate et du logement (d'où l'absence de pouvoir de négociation du locataire), plutôt que de rareté d'un bien autrement substituable et reproductible.

En conséquence de la rigidité du besoin en logement, du caractère irréductible de ce qu'il assure mais aussi conséquemment à la dévalorisation du salaire, le taux d'effort des ménages locataires n'a cessé de croître depuis 1981 vers des niveaux alarmants. À cette époque, 28,3% d'entre eux consacraient plus de 30% de leur revenu au loyer. En 2011 c'était 36,8% d'entre eux. De même en 1981, 13,6% d'entre eux survivaient en payant plus de 50% de leur revenu pour se loger; en 2011, c'est 17,5% des ménages locataires, et leurs enfants, qui payaient sous ce loyer exorbitant.

Toujours, le RCLALQ (janvier 2013) estimait qu'une personne travaillant au salaire minimum engloutit maintenant 40% de son revenu dans son loyer. Pour une chef de ménage perdant son travail, une prestation de base à l'Aide sociale de 574\$ en 2011 ne couvre plus le loyer médian (694\$) cette même année; elle fait face à la rue à très brève échéance. Une personne endurent une contrainte permanente à l'emploi touchait une prestation mensuelle de 812\$ cette même année. Vu la primauté du besoin logement dans une société d'excès et de pauvreté socialement construite, 1,7 million de demandes sont faites chaque mois auprès des seules banques alimentaires chapeautées par Moisson. Depuis 2008 (depuis l'effondrement du marché financier par voie immobilière), le nombre de demandes a bondi de 28%.

Pour ces raisons humanitaire, et structurelle liée au caractère non-reproductible d'un bien tirant sa valeur d'une inscription dans la collectivité, nous soutenons qu'il faut littéralement *mettre en vigueur le droit au logement*. Cela, en réformant

l'économie du secteur immobilier et en socialisant les valeurs foncières suffisamment pour l'assurer.

Reconnaître le logement comme un droit applicable, c'est reconnaître ce qui fait la valeur du logement pour le locataire, une place dans une collectivité, une condition de la dignité... Et pour le propriétaire, que cette valeur naît de la même collectivité, de ces mêmes conditions. Cela est aussi reconnaître que sans le logement abordable, l'organisation de soi, la conservation et l'apprentissage, l'éducation, la qualification sociale sont impossibles.

La pauvreté indigente et persistante décrite plus haut, est d'autant plus inquiétante que le travail lui-même en occident polarise deux groupes sociaux diamétralement opposés en fait de revenu, de capacité d'expression et d'ascension sociale. D'une part les professionnels pouvant contracter le crédit hypothécaire mais portant peu de dettes de consommation forment le groupe croissant le plus rapidement (aux États-Unis); d'autre part, le plus grand groupe formé des travailleuses des services personnels, précaires, mal payées et grevées de dettes d'épicerie, tient le second rang pour la croissance de son effectif.

Cette polarisation de la pauvreté inquiète aussi par sa transposition spatiale, opérant de façon socio-économique par privation, association à un territoire dégradé. Ici, l'induction de coût direct inhérent au territoire planifié de façon fonctionnaliste, visant la stabilité par le gaspillage et la ségrégation, s'ajoute à la construction psycho-sociale de la dégradation.

Le milieu de la p.7 et court portrait dressé en p. 23 du Document renvoient-t-ils à ce processus de ségrégation et d'expulsion, en juxtaposant l'offre résidentielle très faste au 35% des ménages locataires qui dévoient plus de la moitié de leur revenu pour ce loger. Ces ménages sont en instance immédiate d'expulsion économique des quartiers centraux, où se concentrent les valeurs collectives telles que Métro, la densité culturelle, la proximité des institutions d'enseignement supérieur ou spécialisé. Celles-ci, trouvées jadis au milieu des populations défavorisées, sont accaparées progressivement par les plus riches.

**L'embourgeoisement : les moins riches sont marginalisés socialement parce que spatialement.**

Le Document évoque à peine le processus d'embourgeoisement pour l'habitation mais reconnaît sa réalité foncière pour les étudiants et les travailleurs du secteur culturel, décrits comme «*acteurs plus sensibles aux prix du foncier*» (Document p.54). Ceux-la doivent céder place aux nouveaux occupants plus riches appréciant, en plus de la densité des commodités, la densité culturelle inventée par leurs concitoyens

précaires. Devant l'embourgeoisement qui en résulte, la Stratégie (p.55), entend «*Défendre les lieux émergents de création et en soutenir la consolidation*». On ne peut être plus clair (et plus pertinent). Or, nous soutenons que l'embourgeoisement exerce les mêmes effets sur les résidents précaires que sur les travailleurs précaires, et qu'il affecte la viabilité de la ville de la même façon.

Dans ce processus d'éviction, les ménages plus pauvres sont marginalisés socialement parce spatialement. Ils répondent au prix du foncier en accédant à des secteurs périphériques *dégradés et dégradants*, tant de point de vue scolaire, identitaire et physique. Fait délétère que nous évoquions, ces secteurs excentrés planifiés de façon «fonctionnaliste» tels que l'est de Montréal-Nord ou l'ouest de La-Salle, sont ceux où l'usage même du territoire est le plus dispendieux, et dégradant : le travail y est marginalisé, rémunère peu et le périmètre de l'habitat (le sol et sa façade) y est inappropriable. L'automobile y est nécessaire pour accéder à l'intérieur comme à l'extérieur. La ségrégation fonctionnelle y prévient la concertation des déplacements, et ce mode de transport balistique confisque la sensibilité et l'usage de la raison au sein des rapports humains. La personne en est réduite à sa valeur quantitative dans un milieu réduit à un champ de manoeuvres.

Cette pauvreté signifiante (sémiotique) dégrade à la fois les rapports humains et la motivation (la cohérence) de la fréquentation scolaire. Tandis que la mobilité expresse augmente d'autant le prix des aliments, contrairement aux rues commerciales du centre où la fréquentation commerciale survient par défaut, donc facultativement.

Ainsi dans la «zone», on trouve la plus grande fréquence des ménages à faible revenu, de pair aux plus hauts taux de motorisation de l'île de Montréal... Une aberration que paient les enfants d'autant privés de ressources, d'un milieu culturellement qualifiant, sinon violentés plus qu'ailleurs par l'automobile; son usage nécessaire sur un territoire les y exposant davantage (larges rayons, larges voies, fréquence des accès véhiculaires, etc) les happe. En effet, à Montréal-Nord par exemple, la part des collisions impliquant des piétons, est comparable à celle des quartiers centraux où cumule pourtant le transit motorisé. Elle y atteint 19 % des collisions (pour 6 % des piétons blessés montréalais); elle est à comparer à 8 % dans l'arrondissement de Saint-Laurent (pour 3 % des piétons blessés montréalais) , ou à 14 % dans Saint-Léonard (pour 4 % des piétons blessés montréalais), peut-être pour des raisons sociologiques. Ces données par Morency et Cloutier (DSP) qualifient l'intervalle 1999-2003.

Bref, la marginalisation socio-spatiale apparaît comme un phénomène d'appauvrissement social, personnellement violent et central à la dynamique des populations issues du centre. Un gâchis dont la Stratégie doit se préoccuper au premier plan, auquel les enseignantes ne pourront remédier seules, que la Police ne

pourra contenir... Alors que les quartiers centraux, beaucoup plus instructifs (complexes, polyvalents et immédiatement transactionnels) que les banlieues fonctionnalistes, motivent la fréquentation scolaire, l'apprentissage informel, la coexistence problématique, l'expression raisonnable et sensible de la *rue*, que l'automobile confisque et dévoie.

Nous partageons l'intérêt exprimé par la Stratégie à l'égard de ces attributs éducatifs et relationnels des quartiers centraux, qu'elle investit d'une valeur «innovante». Cependant, nous devons rappeler que les principaux enjeux de l'innovation restent la production éthique, la pertinence sociale et (réciproquement), la poursuite de la transmission. Et que l'on y répond dans la mesure où la ville demeure *foncièrement* inclusive, permissive, non-moins problématique mais où les problèmes se fondent par la parole et l'expressivité, non la répression et l'évacuation des moins favorisés.

Certainement, convenons qu'il résulte de la pauvreté ici nommée une misère et un blocage des possibilités de développement humain inquiétants, inadmissibles... Alors que le PIB québécois croît de façon soutenue, que le revenu du 1% plus riche atteint une concentration inégalée au Canada depuis les années 1940, selon l'IRIS, soit 14% du revenu disponible.

Un tel niveau d'extorsion et d'inégalité sociale, dont l'apparition remonte aux années 1980, laisse peu de doute quant aux intentions réelles des grands détenteurs émetteurs de capitaux, ou de la *production de la marginalisation* par la concentration capitaliste. Il revient aux pouvoirs publics, s'ils existent encore autrement que pour divertir et policer les masses, de renverser radicalement cette notamment par une intervention vigoureuse sur le marché immobilier (et mobilier). Cela, afin d'assurer le droit au logement dans la partie centrale de la ville, laquelle est la plus propice à l'apprentissage et à la participation sociale.

### **Une compréhension de la socio-économie de l'immobilier qui se prête à l'application du droit au logement.**

Une intervention immobilière judicieuse, visant à rétablir le droit au logement, doit s'appuyer sur une lecture étendue de la socio-économie du logement. Une telle compréhension apparaît nécessaire pour rétablir l'équité, et ne pas pénaliser un groupe social indigent. L'acquisition du revenu par le biais du logement (de l'actif immobilier) et le rapport entretenu par le salaire au prêt hypothécaire sont au centre de cet examen. Cette acquisition et ce rapport conduisant à l'écart de revenu croissant séparant locataires et propriétaires, spolient les locataires placés en position d'inégalité structurelle.

Considérons d'abord l'acquisition d'une part croissante du revenu des locataires par les propriétaires, via le loyer. Cette acquisition est structurellement inique, et néfaste car le prix du loyer n'est pas le point d'échange de valeurs issues réciproquement du travail, mais de l'encaissement de valeurs collective cumulées et escomptées. Ces valeurs sont produites par le cumul historique de l'investissement tiers, les Travaux publics mais surtout, induites via l'inflation. En effet, les banques utilisent le sol urbain (dont la valeur est collective par essence) pour émettre une part substantielle de la monnaie sous forme de prêts, alléguant qu'en vertu de cette émission croissante (elle doit inclure les intérêts antécédants), la valeur du sol ne peut fléchir.

Mais notons qu'au besoin, c'est *l'action directe du gouvernement* qui assure le maintien des prix du foncier. En effet, pendant que la «crise des subprimes» empruntait un détour foncier aux États-Unis, le gouvernement canadien (SCHL, 2009) consenti 120G\$ aux banques canadiennes en rachat d'hypothèques à risque. Ce rachat était adossé à 80G\$ de prêts, principalement à la production et à la consommation automobile. C'est dire au passage, à quel point le prix des immeubles, est subventionné par les particuliers (les travailleurs) Canadiens.

Cette pratique bancaire d'ajout monétaire conduit les détenteurs (les propriétaires) à contracter d'importantes dettes qui seront éventuellement noyées par l'inflation, mais à conserver l'actif correspondant à ces dettes. Inversement, les travailleurs et les locataires (les personnes ne détenant pas d'actifs mobiliers) touchent en dernier l'argent neuf émis. Lorsqu'il parvient à leurs mains laborieuses, leur pouvoir d'achat a déjà décliné d'autant, contrairement à celui des détenteurs d'actif (au sillage de la classe financière) qui accèdent à cet argent en premier, avant que les prix à la consommation ne se soient corrigés en correspondance. En somme le système financier, au sein duquel la propriété immobilière est placée en concurrence aux fonds spéculatifs et autres machinations assurant factivement un fort rendement, spolie les locataires et les salariés, les appauvrit de façon structurelle. Cette spoliation, on le voit, ne peut que croître sans *intervention publique* qui l'assure actuellement, telle une fraude sur l'économie réelle. Une intervention inverse doit soutenir, restaurer le droit à l'ouvrage et au logement.

Dans les faits, entre 2002 et 2011, le revenu des propriétaires s'est accru de 11,3%, et celui des locataires de 7,6% en dollars constants, au Québec. Le revenu annuel moyen après impôt des locataires (37 000\$) y est actuellement moitié moindre que celui des propriétaires (65 000\$).

(source : <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/sociodemo-vol20-no2.pdf#page=18>). Tandis qu'à Montréal, selon les données colligées par le FRAPRU pour l'intervalle 1981-2011, le revenu médian

des ménages locataires s'est «accru» de 119% quand leur loyer croissait de 200% (source : Dossier noir\_2014).

Fait significatif, l'accroissement de ces deux écarts va de pair avec l'abaissement de la part des salaires dans le revenu total partagé par 99% des moins riches au Québec. Cette part était de 76% en 1982 mais de 67% en 2010. Au sein du 1% les plus riches, la part des salaires oscille plus fréquemment durant cet intervalle mais passe de 48% à 44% des revenus partagés (source : IRIS, note : 1%, p.3-5).

Plus particulièrement, sur l'effet socio-économique de la détention immobilière au Québec, on note que «Les deuxième et troisième quintiles ont surtout vu leur richesse totale augmenter en raison de l'appréciation de la valeur de leurs avoirs immobiliers, comme l'indique le tableau 4. Les familles des quatrième et cinquième quintiles ont, quant à elles, pu compter autant sur l'augmentation de la valeur de leurs avoirs immobiliers que sur celle des avoirs qu'ils détiennent dans des régimes de pension. Le quintile supérieur a aussi vu sa valeur nette prospérer à cause de la croissance de ses capitaux investis dans des entreprises» (source : IRIS - Inégalités\_2 : 4).

En détail, la plus value immobilière compte pour 63% et 60% de l'accroissement total de l'actif des deuxième et troisième quintiles, respectivement, entre 1999 et 2012. Pour ces deux groupes les autres classes d'actifs, bancaires ou faits de capitaux d'entreprises, comptent pour moins de 5% de l'accroissement du patrimoine net. La dominance du logement dans l'enrichissement de la classe moyenne, et moyenne supérieure est donc très claire. Au sein du quintile le plus riche, le même document (p.6) indique que les avoirs dans les régimes de pension privés (36%), les capitaux d'une entreprise (15%) surpassent les actifs non-financiers (34%), principalement immobiliers. On se demande toutefois, surtout dans un centre-ville métropolitain, quelle part des revenus et de ces capitaux d'entreprise revient directement du secteur immobilier.

### **Taxer les transactions (im)mobilières et ceux qui en bénéficient d'abord**

Nous nous réjouissons de l'intention annoncée par la Ville (p.52) de «*Développer des mesures incitatives de nature financière et réglementaire visant l'intégration de logements familiaux dans les nouveaux projets résidentiels*». Nous croyons que ces mesures fiscales doivent capter les plus-values foncières et mobilières émises par les banques, ou acquises par la spéculation sur les marchés financiers. Une solide taxation du marché immobilier nous semble à préconiser.

Nous croyons toutefois qu'il faille étendre cette intention au logement social dans son ensemble. Cela, puisque l'inflation des valeurs du sol, encouragée par la Stratégie, exercera un effet haussier sur l'ensemble du secteur locatif résidentiel.

Pour y parvenir, il importera que la Ville détermine quelle part des revenus provient du travail (utile), de l'invention monétaire et de la spéculation. Cela, en distinguant, par exemple, la provenance immobilière et mobilière de ces flux financiers, sous forme de rente, de prêts hypothécaires, et d'intérêt prélevé à terme sur ces prêts.

Puisqu'il promet leur augmentation, le Document de consultation devrait montrer leur évolution absolue et comparée, particulièrement à celle de l'activité productive réelle. Car les valeurs utiles et les valeurs d'occupation (spéculatives) seraient taxées différemment, avec des effets très différents sur l'économie : taxer la plus value immobilière (les transactions immobilières) et l'intérêt touché sur les prêts stimulerait l'enrichissement collectif réel, c'est-à-dire la production et son utilité éprouvée. Surtout, cette taxe restaurerait l'équité sociale et l'abordabilité du sol. Elle permettrait de soulager les taxes sur l'habitation, soulageant les locataires et propriétaires résidents, pour qui l'habitat est une valeur d'usage et un droit.

Imposée aux vendeurs d'immeubles et aux banques, cette taxe conserverait la collectivité d'une valeur collective, et tirerait les valeurs imaginaires émises vers le plancher de l'économie productive, à commencer par la production du logement. La valeur utile du bâtiment, et non celle du sol serait soutenue de pair à une persistance beaucoup plus grande de l'occupation. Cela, avec son cortège d'effets vertueux sur la santé, la persévérance scolaire, le lien, la confiance mutuelle et l'obligation sociale, ainsi de suite. On se demande d'ailleurs si cet effet est désirable ou non pour les grands émetteurs, et planificateurs de l'économie politique.

Ainsi la Ville devrait prendre position à l'égard de ces déterminants du développement social et, nous croyons, user de persévérance contentieuse pour étendre les droits de mutation, récupérer la moitié du gain en capital actuellement exonéré lors de la vente d'actifs; ou encore, taxer directement les banques et les assureurs, le secteur de la Finance qui parasite l'économie productive et en détourne la permission – la monnaie dans des fonds spéculatifs ou offshore. Le «Statut de métropole» revendiqué par la Mairie donnera-t-il des pouvoirs à cet égard?

### **Des voies immédiatement abordables pour financer le logement social et contrôler les prix du logement privé**

Le besoin et le droit au logement se passent de circonvolutions fiscales. Autrement dit, dans une société essentiellement confrontée au gaspillage structurel et à une

surcapacité de production consommée par la concurrence et l'obsolescence programmée (la nôtre), aucune justification ne peut soutenir une pauvreté socialement construite. Et puisque la Stratégie promeut un «développement à haute valeur ajoutée» (p.46), le logement des ménages au statut précaire identifiés par le Document deviendront inabordable à terme. *Actuellement*, la Ville dispose de pouvoirs lui permettant de protéger ces ménages locataires, à commencer par les 15 000 ménages identifiés en p. 23 du Document, engloutissant 50% de leur revenu au loyer et menacés d'expulsion à plus ou moins brève échéance. Cette protection passe par la production du logement social, la supplémentation du loyer, et le contrôle du loyer privé.

### **La Stratégie d'inclusion du logement social et abordable**

La *Stratégie d'inclusion* entend soutenir la production de logements sociaux au sein des projets d'habitation privés; elle est admise par la Ville pour la valorisation de terrains publics. Ainsi la Stratégie l'emploie-t-elle pour la conversion des immeubles hospitaliers rendus excédentaires au CHUM et au CUSM. Nous saluons vivement la vision de cette conversion soutenue en p. 48 du Document pour plusieurs raisons.

D'abord puisqu'elle assurera la continuité vocationnelle hospitalière des ensembles patrimoniaux, un sentiment accru de sécurité et d'appartenance chez les personnes les plus vulnérables, et car la tenure coopérative (sans but lucratif) assure une stabilité propice au développement de l'enfant. La forme des bâtiments (leur volumétrie, leur aménagement fait de *chambres* et de lieux communs) se prête aussi à cette requalification de façon économe. Pour ces raisons, nous suggérons que les personnes seules, en plus des familles, soient admises aux projets de conversion. Les logements pour familles (l'accès au sol) pouvant être réalisés plus abordablement en des bâtiments neufs sur les stationnements actuels des ensembles.

Nous sommes toutefois très inquiets de lire qu'à cette fin, la Stratégie dise agir «*Dans le respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordables*». Cela pour plusieurs raisons qui tiennent aux barèmes économiques de la Stratégie d'inclusion, au caractère facultatif (épisodique) de sa mise en oeuvre, à l'actuelle remise en question des programmes provinciaux (Accès-Logis) nécessaire à l'achat des logements ici inclus, au manque d'adéquation des logements aux besoins des plus pauvres lorsque inclus en projets privés, à l'insuffisance des fonds perçus auprès des promoteurs préférant indemniser plutôt que céder l'espace, et au caractère discrétionnaire de leur investissement éventuel.

Plus particulièrement, nous observons que depuis l'adoption de la Stratégie en 2005, près de 60 000 «condos» ont été produits à Montréal, de pair à environ 10 000 logements sociaux dont, typiquement, la moitié permet aux ménages de payer le

quart de leur revenu. Parmi ces logements sociaux, environ 3 500 auraient été réalisés dans le cadre de la Stratégie selon les données colligées par le CRACH (Bilan critique, 2015). Le CRACH constate également que le nombre de «condos» produit s'accru entre 2005 et 2013, alors que le nombre de logements sociaux et communautaire produits décru durant l'intervalle. Statistiquement, notons qu'Accès-Logis finançait alors la construction de 2500 à 3000 logements sociaux annuellement au Québec mais qu'en 2014, ce nombre fut réduit de moitié. Généralement, la comparaison s'invite donc avec d'autres programmes montréalais tels qu'Opération solidarité 5000 logements qui, selon le CRACH, produisit en trois ans le nombre de logements produits depuis l'instauration de la Stratégie d'inclusion, soit en plus de dix ans.

Une des raisons en est que la Stratégie d'inclusion, par son statut «incitatif» ne s'applique qu'aux promoteurs nécessitant une dérogation réglementaire lorsque le nombre de logement compris à sein d'un projet dépassait, à l'origine, 200 unités. On conçoit aisément que la majorité des projets, réalisés de plein droit, échappent à l'application de la Stratégie d'inclusion. D'autre part, la majorité des projets présentés dans les quartiers centraux n'atteignent pas le nombre de 200 unités, même de 100 unités vu la taille des lots, ou la fragmentation visant à en éviter délibérément l'application.

Enfin, nous observons qu'assujettir la production du logement social à celle du logement privé induit trois effets pervers, inhérents aux logiques d'investissement et aux besoins résidentiels soumis à l'inclusion. Premièrement, elle oblige les OBNL à acquérir le sol au moment du cycle économique où il est le plus dispendieux, au lieu de permettre aux pouvoirs publics d'agir à profit, de façon contre-cyclique. Deuxièmement, il apparaît clairement, dans le plan des ensembles construits, que la partie «sociale» des ensembles constitue souvent l'écran offert à la partie «privée» de l'ensemble exposé aux nuisances. Les deux grands projets réalisés par Interloge au coin des rue De Lorimier et Sainte-Catherine, et de la rue Ontario et de la voie du CP (totalisant 170 unités) l'exemplifie. De même, les besoins résidentiels diffèrent selon les classes sociales; le jeu des enfants et le dortoir diffèrent du spectacle culinaire vers la chambre d'ébats et commandent des typologies de logement très différentes. Or en visant l'économie, les promoteurs affichent un jeu de types similaires (de pochoirs aux systèmes superposés), voué à leur clientèle dominante. Surtout, les ménages plus pauvres ont des besoins de localisation différents des plus riches, notamment à l'égard du prestige (une valeur superflue) et de l'accès alimentaire à pied, incontournable. Enfin troisièmement, nous observons lorsque le projet comporte plusieurs phases, que le logement social est relégué aux phases ultérieures pour maximiser le prix de vente du volet privé. Or, les phases ultérieures ne sont pas toujours construites et l'avortement entraîne une réticence ultérieure de la SHQ.

## Étendre la cotisation au Fonds de contribution à l'ensemble des projets immobiliers privés

Alternativement à la cession d'espace par un promoteur à même son projet dérogatoire, la Stratégie d'inclusion permet à ce propriétaire de verser une cotisation dont la hauteur nous semble toutefois insuffisante. En effet ce fonds, instauré en 2012 suite à la révision de la Stratégie d'inclusion, permet aux promoteurs d'*échapper au principe même de l'inclusion* en préservant l'homogénéité (sociale) de leur offre résidentielle. Le Fonds est alors constitué de cotisations des promoteurs prélevées selon des «secteurs de marché» fixant le prix de l'empreinte au sol d'un logement, entre 22 500\$ et 41 000\$. De ces seuils, l'octroi d'Accès-Logis (12 000\$) est retranché.

Nous convenons qu'en principe, l'instauration du Fonds signifie une reconnaissance, par la Ville, que les 12 000\$ par unité mis à disposition des GRT par la Société d'habitation du Québec, afin d'en acheter le sol, sont insuffisants pour réaliser des projets d'habitation à Montréal. Nous partageons cette reconnaissance, comme l'intérêt d'un financement montréalais conjoint aux programmes provinciaux. Mais depuis son instauration, le Fonds a cumulé un famélique 4M\$, dont la destination est précisée sans le concours des Groupes de ressources techniques (GRT). Le mandat éprouvé de ces Groupes est pourtant d'inventer et de piloter les projets de logements sociaux; la SHQ en prescrit l'embauche avant d'octroyer ses fonds Accès-Logis.

Ainsi puisque le Fonds permet aux propriétaires d'*échapper au principe de l'inclusion*, que son enchâssement actuel au sein de la Stratégie d'inclusion l'empêche de financer des logements en nombre et taille répondant aux besoins des personnes (des familles) vulnérables, nous recommandons à la Ville d'étendre la cotisation prévue au Fonds à l'ensemble des projets immobiliers privés, résidentiels et commerciaux. Dans cette formule, la cotisation au Fonds devra égaler la *valeur réelle de l'espace autrement cédé* par le promoteur. Évidemment, les GRT et autres intéressés devraient décider, en termes égaux à ceux de la Ville, de l'allocation des recettes.

En plus d'engager équitablement les promoteurs privés à la production du contexte urbain inclusif et sûr qui valorise leur produits résidentiels, cette formule aura l'intérêt de dissoudre les effets pervers décrits plus haut; donc de permettre aux GRT l'achat plus économe de lieux répondant mieux au besoin des ménages visés, en leur laissant une meilleure maîtrise d'oeuvre.

Surtout, cette formule permettra *réellement* d'approcher la part de 15% logement social jugée opportune par la Stratégie d'inclusion. Notons ici que la majorité des

pays se disant développés ont réalisé un parc de logement social comptant pour une part bien supérieure à la nôtre au sein de leur parc de logements. À ce titre, les données rassemblées par le CRACH (bilan critique de la SI, 2015) montrent que cette part est de 17% en France ou en Finlande, de 20% au Danemark ou de 35% aux Pays-Bas. À Montréal selon le collectif de recherche, cette part est de 6% du parc de logements.

### **Consacrer les terrains municipaux sous-utilisés au logement social**

Vu le nombre extensif de ménages menacés d'expulsion et de marginalisation à très court terme selon le Document, et le temps requis pour financer une cette part adéquate de logements sociaux via l'investissement privé, nous considérons que la Stratégie soit appuyer la réalisation de ces logements sociaux (même éventuels) par son investissement direct. Cela, en fixant un nombre cible de logements sociaux à produire localement en un terme, en fonction du nombre de ménages dont elle estime le taux d'effort difficile ou discriminant (30% inscrit en p.23 du Document).

L'un de ces investissements consisterait, pour la Ville, à réserver l'ensemble de ses propriétés foncières à la stricte réalisation de logements sociaux, et à les céder à titre gratuit aux OBNL, coopératives et à l'OMHM à mesure de leur disponibilité. Nous recommandons à la ville d'adopter clairement cette position, et nous saluons l'ouverture exprimée à cet égard en p. 49 du Document.

### **Recréer des réserves foncières municipales destinées au logement social**

La Ville peut procéder à des réserves foncières aux seules fins de leur constitution, et céder les immeubles réservés à titre gratuit à des OBNL pour fin de logement et de service communautaire. Elle l'a fait lors d'opérations de requalification urbaine. Elle peut aussi décréter la suspension du développement immobilier sur un secteur balisé afin d'en stabiliser la valeur. Ainsi, nous croyons que la Stratégie doit comprendre un programme d'acquisition d'immeubles aux seules fins de logements sociaux et de services communautaires. Le caractère gratuit ou non de la cession dépendrait des fonds rendus disponibles par les niveaux de gouvernements supérieurs.

Par exemple, nous croyons que la Ville doit user de son droit de préemption pour acheter les sites hospitaliers excédentaires comprenant l'ancien Institut de la *Miséricorde* (CHSLD Jacques-Viger), les pavillons excédentaires de l'hôpital *Notre-Dame* (Simard, etc.), l'*Hôtel-Dieu*, l'Institut *Thoracique* et le *Children Hospital*. Cela, pour garantir la réalisation des projets de logement et services communautaires préconisés par la Stratégie. Notons que ces projets sont avancés par des sommités

engagés dans le champ des services aux personnes et de l'architecture (voir à ce sujet notamment, le Document de travail Communauté Hôtel-Dieu, juin 2016).

Cet achat pour fin de cession (à titre gratuit et conditionnel) aux OBNL porteurs assurera la conservation de la vocation hospitalière des communautés religieuses fondatrices de Montréal; cette vocation nous semble aussi importante d'un point de vue patrimonial, que les bâtiments érigés à cet usage... Par essence, cette vocation implique la part du «caring» immanente à la conservation de la personne en relation, soit la résidence, le soin, l'éducation vivrière et le contrôle des déterminants sociaux de la santé. Ces missions hygiéniques cruciales sont pratiquement abandonnées par l'entreprise du CHUM et du CUSM, au profit de la cure et de sa commercialisation. Donc nous ne saurions insister suffisamment sur la justesse de ces projets communautaires.

De façon générale, nous croyons que tous les terrains publics excédentaires de l'arrondissement doivent être réservés et cédés (à titre gratuit) pour des projets de logement social et de services communautaires. C'est le cas des stationnements de Radio-Canada, de Télé-Québec, d'Hydro-Québec (rues Fullum et Parthenais), de la STM (rue Du Havre), de l'ancien CLSC des Faubourgs, d'écoles désaffectées ou des terrains portuaires désaffectés détenus par la Société immobilière du Canada. De façon réparatrice, *Je me souviens*, en effet, des logements abordables du Faubourg à M'lasse détruits; ou ce ceux, très salubres et très grands, bordant la rue Notre-Dame détruite, pour cette «autoroute qui ne sera jamais construite». De tous ces ménages laborieux chassés de leur milieu pour ces *raisons d'État* et leur stationnements.

### **Supplémenter le loyer**

Dans une revue de littérature comparative, l'INRS-USC par Dansereau et coll. (PUL, 2005 disponible à la SHQ) considère que l'aide à la personne est une façon dispendieuse, et potentiellement contre-productive d'assurer l'abordabilité du logement; cela, comparativement à la production de logements sociaux tenus hors-marché privé.

Cependant, certaines personnes ne veulent pas quitter le logement qu'elle louent, et devraient pouvoir y rester si leur condition physique le permet. Chez certaines, c'est la proximité de leur famille, celle cruciale des aidés ou des aidantes qui se jouent; pour d'autre le choix scolaire ou encore, l'appartenance à un réseau de soutien en dépend.

Le principal inconvénient des allocations logement indique l'étude, «*est que leurs coûts sont difficiles à contrôler à moins que l'on n'impose des plafonds de loyer ou un loyer plafond de référence pour le calcul de l'allocation. Ces restrictions peuvent*

*s'avérer des désincitatifs pour les propriétaires bailleurs concernés ou pour les bailleurs de fonds privés qui investissent dans le logement social. Jusqu'ici, c'est en Grande-Bretagne que ce problème se pose avec la plus grande acuité, de sorte que même le gouvernement conservateur en était arrivé à la conclusion qu'il serait plus efficace de verser des aides à la pierre aux promoteurs de logement afin de créer des logements sociaux (...) que de miser sur un système d'aide à la personne, qui subventionne les locataires afin qu'ils puissent payer les loyers du marché dans le secteur locatif privé à but lucratif.*

*Cette conclusion est renforcée par une série de recherches très poussées qui concluent que la méthode la plus efficace de fournir des logements subventionnés réside dans une combinaison des aides à la pierre et des aides à la personne» (Dansereau et coll. 2005 :183).*

Précisément, l'auteur indiquent les auteurs, *«les allocations logement, versées pour réduire le loyer d'un logement du marché privé à but lucratif mais « conventionné », peuvent être des outils flexibles et pratiques dans certains cas particuliers : par exemple, pour le logement des ménages à faible revenu là où les listes d'attente pour un logement en HLM sont très longues, ou pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées dans un contexte de forte augmentation des loyers sur le marché privé (en Colombie-Britannique ou au Québec, par exemple)».*

Actuellement, la SHQ soutient le loyer des personnes de plus de 52 ans qui en font la demande. Suivant les recommandations de l'INRS citées plus haut, nous croyons qu'un supplément doit être offert à quiconque en démontre la nécessité pour conserver son logement, sa santé ou celle de leur proches, l'appartenance scolaire et sociale de ses enfants bref, les déterminants sociaux de sa santé où le logement figure au premier titre. *Le rapprochement des aidés et des aidants (par exemple au sein d'une famille) pourrait être un objectif explicite de la supplémentation, dans une perspective intergénérationnelle.* Ces personnes autrement isolées, ces aidantes souvent exténuées ont autant de difficulté à gagner un salaire suffisant qu'à entreprendre la demande d'un logement social ou de deux logements concomitants. Dans l'esprit du PSL privé dispensé par la SHQ, ce supplément permettrait l'atteinte d'un taux d'effort de 25%.

Dans un autre ordre, les OBNL et les coopératives ont peine à recruter des locataires (membres) lorsque le loyer initial, fixé à 5% sous le loyer médian du secteur, est élevé comme dans les quartiers centraux. En effet actuellement, la moitié des logements produits par ces organismes ne sont pas subventionnés. Au fil du temps, certains organismes réussissent à «conventionner» 70% de leurs logements par la SHQ; mais initialement, la difficulté du recrutement s'ajoute à l'écart (moral, social) séparant alors le groupe subventionné de l'autre, lequel mitige la coopération. Ainsi,

les OBNL et coopératives devraient aussi pouvoir accueillir un-e locataire dotée d'un Supplément au loyer privé.

### La salubrité du logement

Suggerons que les «*désincitatifs*» cités plus haut chez Dansereau et coll. ont trait au manque d'intérêt, par un propriétaire privé, d'entretenir son logement s'il est certain de trouver preneur hors du marché privé ou, similairement, au sein d'un marché tendu comme actuellement. D'ailleurs, au sein des Administrations scrutées par les auteurs, l'entretien et la réfection des logements insalubres est une visée centrale aux partenariats et contrats-plans d'intervention sur le logement existant. Ce qui s'avère être «un véritable *marché du logement insalubre*» (p.103) est explicitement visé par ces programmes impliquant des rénovations majeures. Nous croyons donc que l'inspection sanitaire périodique doit soutenir un programme de supplément évoqué au chapitre précédent; lequel, surtout, ne pénaliserait pas le locataire (par une mention de refus d'un HLM) exerçant sa préférence sur le marché du Supplément, ou un autre.

Nous relevons que les situations, fréquentes, d'insalubrité impliquent l'évacuation obligatoire des locataires lorsqu'elles sont référées aux pouvoirs publics. Avec pour conséquence le déracinement ou la réticence des locataires à quitter leur taudis, dans un marché résidentiel sous tension. Pour cette raison, nous recommandons que l'objectif louable d' «intervenir auprès des propriétaires immobiliers afin d'améliorer le cadre bâti» (p.51) s'exprime, au sein de la Stratégie, par le rachat des immeubles insalubres par la Ville. Ce rachat permettra aux occupants des taudis d'être relogés en priorité au sein du parc de logements publics. Il s'avérera, du coup, un puissant incitatif d'entretien pour les propriétaires : la valeur d'expropriation (l'évaluation municipale) est souvent moindre qu'une valeur opportune transigée.

Nous recommandons également que cet objectif visant les propriétaires de taudis s'exprime par l'augmentation du nombre d'inspecteurs, notamment par son incorporation au mandat étendu de *Visiteur* promu par les employé-es de Postes Canada; ce projet viserait à promouvoir les visites à domicile pour vérifier et entretenir l'état de santé des personnes (seules), physiquement et mentalement.

Vu la diminution recensée de la durée, de la qualité du sommeil et de l'attention mentale dans notre société, nous recommandons d'étendre l'insalubrité du logement aux causes environnementales de la perturbation du sommeil. Des causes telles que les vibrations (climatiseurs), la pollution lumineuse et la pollution électromagnétique (inhibiteurs de la mélatonine et perturbateur du rythme circadien) devraient pouvoir être avérées et corrigées à titre salubre.

## **Instaurer un registre des baux résidentiels**

Cette pièce essentielle à l'exercice du droit au logement permettrait au ménage aménageant d'assumer une hausse de loyer raisonnable ou, au contraire, alignée aux taux prescrits par la Régie du Logement. En effet, à la Section G d'un bail résidentiel obligatoire, le propriétaire d'un logement doit indiquer le loyer payé par le locataire quittant un logement. Cette référence permet au locataire entrant de négocier une hausse de loyer raisonnable et, en cas d'abus, d'en faire fixer le loyer par la Régie du logement. Bien qu'à peine 1% des loyers doivent être fixés à la Régie, les propriétaires ne complètent rarement la Section G, privant de fait le nouveau locataire d'un argument important lors de la négociation du loyer.

Bien qu'un tel registre prenne sens régionalement, l'augmentation rapide des valeurs foncières immanquablement induite par la mise en oeuvre de la Stratégie donne sens à ce registre, nécessaire pour contrôler la hausse de prix du logement locatif existant. Nous recommandons ainsi à la Ville de créer, au sein des arrondissements compris par la zone d'étude (visée par la Stratégie), de créer un registre public des baux selon des modalités de consultation comparables à celles du Rôle foncier. Toutefois la consultation devrait en être gratuite.

## **Partie 2 : La situation des personnes marginalisées, de la répression à la permission**

Le statut des personnes itinérantes et leur droit d'occupation dans l'espace public sont deux sujets traités avec beaucoup d'ambigüité par la Stratégie. Sachant que cette population reçoit le quart des constats d'infraction émis au centre-ville, et connaissant les pratiques des Sociétés de développement commercial (SDC) envers elle, cette ambiguïté nous semble très, très préoccupante. Elle dissimule des enfreintes aux droits fondamentaux, et un biais interventionniste qui contraint l'expression problématique d'une démocratie, autant que le service social pouvant être rendu par les personnes investissant l'espace public, même pour y résider.

## **Profilage, intolérance et déni systématique de droit**

Trois intervenant-e-s de rue nous ont expliqué que les «itinérant-e-s» sont victimes d'intimidation, de détention provisoire (visant l'expulsion, parfois agressées par les forces de l'ordre, publiques ou privées. L'intimidation, la détention provisoire, la mise à l'amande pour des offenses tolérées chez les citoyens plus riche, et l'expulsion seraient systématisées.

Tous trois confirment l'exemple où les services de sécurité agissant pour le compte des SDC effectuent des patrouilles en période d'achalandage, séparant les chalands fortunés de ceux qui ne le sont pas, «flânant» alors. Les policiers sont appelés par gardes et les expulsent, parfois au bout de l'île, flanqué d'une contravention et d'un ordre de ne plus fréquenter le secteur où évoluent leurs pairs, et où leur expression trouve sens.

Plusieurs personnes m'ont affirmées avoir été battues une fois reconnues et appelées par leur prénom, lors de leur détention temporaire ou dans une ruelle, et avoir subi alors des blessures graves telles qu'un traumatisme crâniocérébral. Un intervenant oeuvrant en logement nous confirme avoir été témoin de trois incidences de cette gravité en dix ans de pratique. Personnellement, nous observons que les personnes itinérantes, même assises au sol et ne présentant aucun danger, sont constamment interpellées par les policiers, parfois fouillées sommairement et sommés de déguerpir.

Cependant, deux intervenants concordent sur le traitement différent administré par les policiers, suivant leur degré de formation aux problèmes de désorganisation mentale et géographique. Nous y reviendrons.

Face aux pratiques d'interpellation différentielles et systématiques que nous rapportons, nous insistons pour rappeler à la Ville que la circulation, la libre expression, l'association et la réunion pacifique, comme la demeure en toute partie du pays sont des libertés fondamentales. De même qu'à droit, toute personne, à la liberté et à la sécurité de sa personne, autant qu'au secours.

Nous croyons que, dans le cas des personnes itinérantes, ces Droits et libertés sont brimés de façon discriminatoire. Nous croyons aussi que les raisons apportées pour les enfreindre, telles qu'un sentiment particulier d'insécurité sociale, des situations conflictuelles ou même, l'image de la ville ne justifient pas leur suspension dans le cadre d'une société libre et démocratique. Au contraire l'admission de la différence, la tolérance et la mise en évidence d'un problème posé par la pauvreté ou l'exclusion sociale apparaissent essentielle à toute démocratie.

### **Un biais interventionniste obscur sur la nature de l'intervention**

Particulièrement ambiguë, la stratégie affirme (p.24) : « *L'itinérance et les problématiques qui y sont associées (santé mentale, toxicomanie, etc.) demeurent un enjeu important au centre-ville* ». Le Document reste muet sur la nature de cet enjeu et surtout, sur les personnes qu'il implique.

L'enjeu serait-il, comme nous l'entendrions, la souffrance et la désorganisation de ces personnes pour elles-mêmes? Serait-il socialement formé, par exemple, de l'incapacité des résidents (des parents) à interagir avec des personnes en survie à des fins éducatives? La dangerosité objective de seringues ou leurs gestes serait-ils en cause... Comparativement, par exemple, à ceux des conducteurs? Ou plutôt, l'enjeu en est-il un d'image, d'une définition de l'espace, de l'enrichissement ou du désirable qui confond l'ostentation, le dynamisme ou même la compétitivité à la valeur dite «économique»... Cela sans considération usuelle, éthique ou culturelle?

Cette prise de position sur le caractère utilitaire des relations humaines et de la représentation de soi nous laisse très perplexes sans considérations éthiques approfondies, tant sur ce caractère que sur la notion même d'utilité. Surtout, nous imaginons qu'une aussi grande discrétion sur la définition d'un problème qui doit être pourtant visible traduit toute la discrétion d'agir laissée au pouvoir policier, et aux «clientèles» de le définir.

Quant aux personnes dérangées par l'itinérance, la citation suivante suggère qu'il s'agit de la Ville elle-même, probablement sensible aux revendications géopolitiques des commerçants. En p. 25, la Stratégie précise la pensée de la ville, aussi pudique qu'elle soit envers... l'espace public :

*« Les enjeux de cohabitation entre les personnes itinérantes, les riverains et les commerçants sont récurrents dans plusieurs secteurs du centre-ville. Si le sentiment de sécurité est globalement positif sur l'ensemble du territoire, plusieurs espaces publics connaissent des situations conflictuelles entre les itinérants ou la population marginalisée et les autres usagers, notamment le square Viger, la place Émilie-Gamelin, le Village ou le Faubourg Saint-Laurent. Des démarches de médiation ont été mises en place telles que l'Équipe mobile de référence et d'intervention en itinérance (brigade EMRII), composée de policiers et d'intervenants sociaux, ou encore les pôles d'intervention en itinérance de l'arrondissement de Ville-Marie, visant une prise en charge des personnes itinérantes et un soutien aux riverains aux prises avec des problèmes de cohabitation (Accueil Bonneau, Village, et square Cabot). Des projets de réaménagement et d'animation du domaine public sont également menés par l'arrondissement et les acteurs du milieu ».*

Notons ici que les parcs cités où la Ville agit sélectivement sur l'image et la fréquentation, par l'ajout de gardiens, d'activités programmées et de mobilier, jouxtent des projets immobiliers destinés à une classe sociale supérieure... Sinon que le quartier, programmé pour le «spectacle», vise à l'entretenir.

Plus explicitement, la Stratégie reconnaît tacitement les organismes d'aide, de logement et d'organisation collective dans une chaîne apparentée au parcours de

sortie de la rue. Nous saluons la reconnaissance du rôle important de ces organismes, qui devrait comprendre ceux de l'éducation populaire et de défense des droits, nécessaires au développement social des personnes stigmatisées, et démunies : «Le territoire réunit la majorité des organismes d'aide et des structures d'accueil comprenant refuges, maisons d'hébergement, centres de jour, logements transitoires, et un parc de maisons de chambres» (p.24). Ce cortège de ressources évolue toutefois de pair à la notion de «pôle d'intervention» (p.25) visant une «prise en charge et un soutien aux riverains aux prises avec des problèmes de cohabitation».

La différence, la tolérance et la mise en évidence publique d'un problème social disions-nous, sont essentielles à toute démocratie.

Si en définitive, l'itinérance était perçue comme un problème et un défi posés à l'ordre public, au commerce ou à sa formulation esthétique, ce défi et ce problème doivent être d'emblée reçus comme étant légitimes dans leur expression persistante. En effet les inégalités, la concentration du pouvoir, son exercice abusif qui conduisent à la dégradation sociale, environnementale ou à l'indigence doivent être perceptibles s'ils existent. Mais au contraire, l'affirmation positive de la tolérance et du respect des droits personnels et sociaux, par le pouvoir public, confère à ce dernier légitimité et cohésion.

En conséquence, nous recommandons à la Ville de promouvoir, comme axe central de la Stratégie, la tolérance envers les personnes itinérantes, l'accommodement raisonnable de leurs pratiques, leur expression citoyenne *en public*, et des formes de secours non-discriminatoires quant au droit d'occuper l'espace public et d'y circuler. Cette promotion pourra prendre la forme d'un mobilier urbain qui permette à celles-ci de dormir et de se laver, y compris au chaud dans la saison froide. Elle peut s'agir de soutenir des organisations d'art-thérapie ou d'expression authentique *en public* ou encore, transformer le défi posé à l'ordre en service public. En tout les cas, la médiation voulue par la Stratégie (p.25) doit s'appuyer sur une expression (culturelle) bilatérale, en plus de prévenir les débordements dûs à l'intoxication passagère.

Nous demandons également à la Ville de modifier sa réglementation afin de réduire la judiciarisation des personnes itinérantes ou marginalisées, la propension des policiers de les interpeler.

Par exemple, nous lui recommandons de permettre *la sollicitation* (et le don) d'argent et de biens de subsistance, en notant que la sollicitation commerciale, au centre-ville, est beaucoup plus insistante (et choquante) que celle des personnes itinérantes. Dans le même ordre l'occupation du domaine public et le séjour prolongé moyennant une installation légère ou mobile devraient être permis. Ne

l'est-il pas pour l'automobile, occupant encore la quasi-totalité de l'espace public, avec son esthétique paramilitaire et batracienne, ses vrombissements ostentatoires? *L'affichage citoyen* (d'intérêt public) serait généralement permis ou sa possibilité étendue dans une large mesure. Enfin, le profilage systématique des personnes marginalisées doit cesser pour faire place à la protection des droits fondamentaux basée sur des faits.

### **Très humainement, sur l'aide à la personne**

La difficulté de justifier clairement la nature de l'intervention prônée renvoie la Stratégie (p.24) au *Plan d'action montréalais en itinérance* et au *Protecteur des itinérants*.

Nous n'avons pas pris connaissance de ce *Plan d'action* mais aimerions faire bénéficier la Ville de l'expérience transmise par les travailleurs de milieu (rue et logement supervisé), ainsi que la nôtre à côtoyer les personnes itinérantes.

L'itinérance nous apparaît comme un phénomène complexe où la désorganisation mentale (suivant par exemple un traumatisme) provoque une désorganisation géographique et sociale. Parfois, cette relation causale est inverse et notons qu'une série d'études conduites par le *St-Michael's Hospital* de Toronto et le *Centre for Research on Inner City Health* montrent qu'à Toronto, 45% des «itinérant-e-s» ont subi un traumatisme crânio-cérébral; une proportion qui atteint 60% à Ottawa. La première, conduite sur 111 hommes de tout âge, indique que de ce nombre, 87% auraient été blessés avant leur itinérance. En revanche, une forte exposition à la circulation automobile expose d'autant la personne itinérante (intoxiquée) à des traumatismes.

Par l'installation dans cette situation marginalisée et désorganisée ou encore, en le processus même de guérison, la personne adopte parfois une identité propre, «de rue» par exemple pour contrôler une dégradation ontologique. On en comprend que qu'une éventuelle intégration est toujours un processus autodéterminé répondant à des motivations intrinsèques. Dans l'intervalle, la personne marginalisée tente de maîtriser sa situation géo-sociale par la débrouillardise, l'entraide entre pairs, l'évitement ou une réaction très hostile à l'oppression vécue, institutionnelle ou non. La difficulté de répondre aux protocoles, aux attentes institutionnelles ou hégémoniques entretient cette organisation à la marge, souvent la seule possible. La consommation d'intoxiquant est employée comme remède, avant ou après l'installation dans la dégradation sociale.

Au cours de cette galère ancrée dans la souffrance, le maintien des liens bienveillants, notamment d'amitié ou de défense des droits, exerce un rôle salutaire

crucial, souvent entre désir de vie et de mort, entre des méfaits réduits ou ultimement délétères. Dans bien des cas, l'itinérance nous apparaît d'abord comme une rupture de ces liens affectifs et citoyens, la fermeture d'une possibilité d'exister réellement.

Dans ces conditions, et les intervenants nous le confirment, *l'accessibilité du logement* reste un socle préventif ou restaurateur clé. Il assure la protection, capacité de s'organiser, de s'affirmer et de se reconnaître en ses semblables (la dignité). Toutefois cette population devenue vulnérable nécessite, affirment tous les intervenants, une *aide psycho-sociale intimement liée à leur milieu de vie*, aux défis qui s'y déroulent, *aux moments où ils surgissent*.

Il est donc très profitable que cette aide soit liée à l'habitat, notamment par la présence d'une intervenante psycho-sociale. D'elle dépend souvent la capacité d'éviter ou de résoudre des conflits, d'utiliser les services de santé ou de réduction des méfaits, de se conformer aux protocoles institutionnels ou à contrôler toute situation socialement exigeante comme l'envahissement (mental), la ponctualité ou tout acte de mémoire tels que l'anticipation et la planification. La sécurité subjective est-elle aussi renforcée par cette formule de « *logement avec soutien communautaire* ». Les intervenants interrogés nous disent d'entrée de jeu « *ça prend du logement social, et davantage que du logement* ». L'un nous dit l'importance de prévenir la toxicomanie par l'intervention.

Conséquemment, nous ne pouvons suffisamment recommander à la Ville de soutenir les organismes qui développent et assurent cette aide psycho-sociale liée à de véritables logements, protégeant de la promiscuité. En ce sens, nous soutenons fortement l'œuvre attendue du *Protecteurs des itinérants* (p.24), de créer 1000 logements pour personnes vulnérables et itinérantes d'ici 2020. Nous observons toutefois que l'objectif ne reflète pas le nombre de personnes recensées par les organisations d'aide aux personnes (entre 15 000 et 30 000 itinérant-t-es à Montréal). De même, l'horizon temporel 2014-2020 nous semble expensif. Rappelons qu'en moitié-moins de temps on a déjà construit et racheté 3000 logements dans les quartiers centraux dans l'Opération solidarité 5000 logements ou... 30 000 condos.

En fait de refuge cependant, les intervenants que nous avons interrogés s'entendent sur la nécessité de rouvrir une deuxième halte-chaleur cet hiver, dès -15 degrés celcius. Similairement, de pourvoir un refuge acceptant les personnes et leurs animaux.

Dans un autre ordre que nous évoquions, les trois intervenants interrogés constatent une évolution nettement favorable des pratiques policières depuis l'instauration de la *brigade EMRII*. L'intervention de ses agent-e-s socio-

communautaires dit-on, serait moins répressive, plus aidante, directement et via ses références plus judicieuses. Toutefois mitige-t-on, *l'esprit d'intervention, l'attitude* et les méthodes «opérationnelles» ne semblent pas se transmettre informellement aux collègues hors de la brigade *EMRII*. Ces collègues ajouteraient plutôt au traumatisme (physique, moral) et à la désorganisation des personnes itinérantes. En ce sens, il est possible que la communauté profite d'une extension de cette formation... autant que de l'expérience même de la rue, de la privation momentanée de dignité, de stabilité, de repères et de ressources, par les agent-e-s socio-communautaires. Nous leur recommandons vivement cette expérience.

### **Dans la ville programmée : l'autodétermination et l'innovation ; la qualité et l'intervention**

Puisque l'amélioration de sa santé et de sa condition sociale est *toujours un acte autodéterminé*, répondant à des aspirations profondes (un projet), nous recommandons fortement à la Ville de produire des lieux d'engagement enrichissant et valorisant, où ce projet peut prendre forme.

À cet égard, nous saluons prudemment un certain soin porté à la programmation d'activités médiatrices gratuites au sein «des» espaces publics. Cependant, des «activités» non-programmées, c'est-à-dire une réserve de capacité expressive et productive (*des médias, des outils et instruments*) peuvent être aussi médiatrices, de façon plus enrichissante et sans doute plus vraie. C'est ce que nous recommandons. Incidemment nous constatons, des deux extraits suivants (pp. 50-52), que *la programmation prévue de l'espace public convient très peu aux besoins réels des personnes marginalisées*, qu'elles soient itinérantes ou simplement, exclues du Marché (du travail); aussi nous y trouvons une cohabitation malaisée de l'intervention et du principe d'inclusion dans la gratuité :

#### *1.2 Contribuer à l'amélioration de la cohabitation entre les populations marginalisées et les autres usagers dans l'espace public :*

*Les espaces publics seront conçus comme des espaces ouverts et inclusifs (gratuité, sécurité, propreté) où peuvent coexister de multiples usages (sport, loisir, art, culture, social, mobilité, etc.). La Stratégie soutient les initiatives qui s'inscrivent dans cette perspective, qu'elles proviennent de citoyens, de organismes communautaires, d'entreprises ou d'institutions. En outre, elle soutient le fonctionnement des pôles d'intervention mis en place par l'arrondissement de Ville Marie et la création d'autres pôles d'intervention intégrés, notamment au square Viger.)*

*La Stratégie vise à :*

*(...)*

*Soutenir le fonctionnement des poles d'intervention et la création d'autres pôles d'intervention intégrés, notamment au square Viger».*

Cette programmation ne lui convient peu car une grande part en est formée de *manœuvres* (des sports et des transports, de la mobilité), plutôt que d'un potentiel offert à l'autodétermination. Elle lui convient peu car elle s'agit principalement d'activités consuméristes qui nécessitent, au préalable, un autre autre lieu structurant et l'accès à des surplus comme le temps, la nourriture et la santé. De même, lorsque ces activités existent actuellement (comme la Culture), leur acceptation ou leur nature est essentiellement *divertissante* (tels que les spectacles scéniques). D'ailleurs, la teneur de ces activités ou de leur contenant est essentiellement une représentation de l'ordre et de la culture bourgeoise... Par leur catégories formelles hiérarchisées le long d'un axe circulatoire, la progression topographique, le jaillissement ou simplement, l'évacuation du recueillement et du travail réel en public. Ce programme vise, tel que le précise la Stratégie en p.40 ou ailleurs, à créer une «mosaïque d'ambiance», c'est-à-dire à entretenir une relation consumériste à l'environnement, au milieu de vie.

Dans la même voie, les « *lieux du quotidien – travail, école, CPE, parc, commerces – et (...) lieux de destination occasionnelle – salles de spectacle, musées, berges du fleuve* » (p.40) nous semblent totalement décrochés des besoins des personnes marginalisées, les éloignant du «milieu complet et inclusif» pourtant prôné. Bien entendu, nous prôtons tout le contraire de cette relation consumériste normalisée à l'environnement, le droit de le produire.

Les personnes marginalisées ont besoin d'accès à des ressources et à des moyens. Plus que la qualité (c'est-à-dire la conformité et *l'appellation contrôlée*) de leur vie, elles ont besoin d'améliorer leurs conditions de vie, et leur maîtrise sur leur vie. Elles ont besoin de capacité de recueillement et d'auto-organisation économique, sociale, juridique, et moyens de promouvoir leurs valeurs et leur identité souvent broyées.

Ainsi pour bon nombre de citoyennes et citoyens, le *programme activiste* de «milieux de vie inclusifs», décrit au pages 50-52, ne fait qu'amplifier la marginalisation; sinon que la juxtaposition du divertissement programmé, de la violence (routière, médiatique, économique) ou de l'austérité procure chez bon nombre usant de leur intelligence, le sentiment d'être cyniquement administrés... Ce qui, avouons-le, est nettement contraire à *l'innovation* chez ces sujets, à *ce surgissement autodéterminé et foncièrement subversif de valeur neuve*.

## Offrir (plutôt) des équipements enrichissants et qualifiants

Pour ces raisons et parce que *le travail (créatif et signifiant) est confisqué à nombre croissant de personnes souvent très instruites* (par la mondialisation et l'automatisation des «tâches», mêmes cognitives, réduites à des opérations logicielles), *nous recommandons à la ville d'offrir d'abord des équipements de production, de recueillement et d'expression*. Cela, en *concevant la ville comme une école* qui procède d'elle-même, comme les processus innovants. Et en concevant la production comme un loisir et un *acte citoyen*. C'est-à-dire par une transformation radicale de la destination des équipements (des infrastructures) qui viserait, au lieu de la dépense structurée, la production autodéterminée, éthique et matérielle. Cela, à même l'espace public en dialogue avec l'espace privé, sur base partenariale tel que prévu en p.52 pour l'accès au sport. En effet, puisque le capitalisme financiarisé détruit le travail (l'œuvre) et les capacités productives de biens tangibles, la Ville doit bien les reprendre... au lieu du Divertissement déjà bien assuré par le Marché.

Concrètement, des outils et capacités d'expression considérables doivent être mis à disposition citoyenne : des machines, à coudre, à couper, plier et cintrer les métaux, à bouveter le bois, à imprimer images et objets, à produire l'environnement et les objets du quotidien obsolète mais par une autre éthique. Usant de machines semblables à celles dont dispose l'industrie de la fabrication en déclin, les personnes marginalisées pourront produire des biens utiles et durables, pour elles-mêmes ou de façon entrepreneuriale.

De même, la livraison de systèmes agricoles donnant une quantité substantielle d'aliments doit dépasser le stade pilote et assurer réellement la sécurité alimentaire. Nous encourageons la Ville à inclure à la Stratégie, un objectif d'autosuffisance alimentaire comprenant des cibles. Cet objectif serait à comparer avec des initiatives adoptées en période de concentration du capital ou de désindustrialisation. Par exemple selon *Colasansti et Hamm (2010)*, Détroit MI pourrait produire 31% des légumes et 17% des fruits consommés localement en employant des méthodes d'agriculture intensive sur 263 acres de parcelles dispersées dans la ville. En prolongeant la saison par des serres non-chauffées rudimentaires et en adoptant des méthodes de conservation, cette proportion atteindrait 76% et 42% respectivement, en portant à 568 acres la superficie cultivable. Ces figures sont plausibles pour Montréal. Il ne faut pas sous-estimer cette cible d'autosuffisance et rappeler, par exemple, que les *Victory Gardens*, instaurés durant la dépression des années 1930 produisaient autant de végétaux que les exploitations commerciales aux États-Unis durant la *seconde guerre*, selon Wikipédia. Les deux-tiers de ces jardins étaient alors urbains.

Liés à des bibliothèques et à des groupes communautaires, ces équipements productifs seront sans commune mesure pour motiver ou substituer la

fréquentation scolaire et pour certains, construire l'assiduité d'un projet de vie réellement qualifiant. La Créasphère de la Bibliothèque Marc-Favreau en offre un exemple restreint, visant la création multimédia auprès des adolescents. À Québec, l'organisme *La Patente* ou à Montréal, le *FabLab* du *Pavillon d'éducation communautaire* (PEC) forment de ces exemples précaires qui pourraient être beaucoup mieux achevés par la Ville. Comme à la Serre du parc Walter-Stewart, tous pourraient y œuvrer à leur mesure sans égard à leur statut et les «travailleuses de milieux» pourraient s'y rendre.

Parallèlement à cet *écosystème culturel et productif* que nous proposons, de réelles capacités d'affichage citoyen, de grandes plages ouvertes devraient être offertes à la libre-expression. Cela, tout au long de l'espace public où la vocation urbaine est mixte, offrant au public une capacité d'expression semblable à celle des marchands et de l'Administration.

### **Du divertissement à l'outillage et au tourisme d'investissement**

Un tel écosystème culturel et productif *inscrit dans l'espace citoyen* serait un environnement éducatif assurant la maîtrise des enjeux de l'innovation tels que posés plus haut en p. 6. Comme enseigne économiste ou *galerie productive ouverte sur la rue*, cet écosystème ferait la fécondité de la ville dans l'économie du savoir et du talent revendiquée par la Ville. De notre point de vue, l'aboutissement logique de l'axe 2 promu en page 54 de la Stratégie est une modalité d'enseignement informelle générant un tourisme d'investissement, un tourisme industriel et productif.

De fait, nous partageons la perspective de la Stratégie selon laquelle : « *L'intensité des activités, l'effervescence liée aux institutions de recherche et d'enseignement et la richesse du réseau culturel et artistique du centre-ville offrent un potentiel d'innovation* ».

Nous partageons la volonté exprimée de développer ce potentiel s'il s'exprime aussi matériellement, utilement, et dans la proximité (la décentralisation) des milieux de vie. En ce sens, nous trouvons particulièrement intéressant de lire au titre 2.1, la volonté de : « *Soutenir l'écosystème d'innovation et de création dans les différents quartiers du centre-ville* ».

Justement, nous croyons que certaines parties du centre de la ville se prêtent mieux que d'autres à la *réindustrialisation de proximité*, à cet outillage convivial décrit précédemment, que nous encourageons vivement la Ville à poursuivre.

C'est le cas du *Quartier de l'innovation* et de *l'anneau ferroviaire du CP balisant l'ensemble des quartiers centraux*; ce dernier voit son assise industrielle être

appropriée d'une façon qui satisfait à l'intention de la Stratégie, de « soutenir les acteurs les plus sensibles au prix du foncier (entreprises en démarrage « (p.54), les «lieux émergents de création » (p.55). Cet anneau ferroviaire relie le vieux-port (Centre des sciences) au pôle d'innovation *Marconi-Beaumont* (guidé par un PDUES) en passant par le *Technopôle Angus* dont le développement est compatible à la réindustrialisation conviviale en appui sur des groupes communautaires.

De ce point de vue urbanistique, nous incitons la Ville à traiter l'espace public de cet écosystème comme une *rue*, à différence d'une route. C'est-à-dire comme espace public et habitable, propice aux relations de proximité (corporelles, sensibles, raisonnables et usitées) où se prolonge l'activité contenue au bâtiment; où l'occupation et la circulation transversale (à pied) ont une importance fonctionnelle égale à celle de la circulation longitudinale. Nous dirions même, le traiter comme une «*rue à jouer*», comme une cour de récréation et une bibliothèque à la fois. Cette rue, ce cheminement public à l'intérieur des processus imaginatifs et procédés productifs aurait pour objectif d'explicitier ces derniers, de les enseigner manifestement et de les rendre perméables à l'appel du public. S'agit-il en effet de produire des investisseurs autant que de les rassurer, en lien...

Dans cet écosystème qui ressemble à celui proposé par la Stratégie, le *Quartier de l'innovation* pourrait jouer un rôle éminent, notamment par son concept de *living lab* et ce qu'il reste de patrimoine industriel dans le quartier Griffintown. Nous invitons la Ville à traiter le domaine public du Quartier de la même façon, notamment les rues Ottawa (cœur du quartier), Ann et Shannon liant l'École de technologie supérieure au bassin Peel. L'école primaire ou secondaire projetée pour Griffintown (p.52) pourrait se prêter à l'ensemble vocationnel, par exemple sous la forme de l'ancien cylindre gasogène du *New-City Gas*.

De ce point de vue urbanistique, nous aimerions inciter la Ville à concevoir ses objectifs d'un écosystème d'innovation (2.1) et du tourisme commercial haut-de-gamme (2.2) de façon très distincte. Car leurs logiques économiques, leur utilité sociale et leur assise territoriale sont nettement distinctes, pour ne pas dire contradictoires. Nous n'aimons pas agiter de spectre mais le gâchis vocationnel et volumétrique de Griffintown ne doit pas se reproduire. On se souvient qu'en 2005, la firme Devimco entendait transformer ce quartier, *berceau industriel du Canada*, en *citée du magasinage de marque* à la façon du 10-30, par une sanction ahurissante donnée par la Ville : celle-ci conçut-elle un PPU alors que les permis étaient déjà donnés sur trois quarts du sol constructible. Cette aberration urbanistique et patrimoniale montrait-elle autant d'erreur vocationnelle que l'importance du blanchiment d'argent et du trafic d'influence au sein de la planification municipale.

Le respect des vocations, des populations, de la volumétrie ou de *l'esprit du lieu* nous importe car la création d'un écosystème productif convivial nécessite une

intervention *fine* mais parfois *volontariste* de la Ville, notamment à l'occasion de la mise en réserve et du remembrement des terrains, ou de la composition urbaine. En ce sens, nous croyons que les partenariats communautaires peuvent nous prémunir du trafic d'influence mais nous cherchons l'*intention réelle* de la Ville face à cette économie de la dévastation qu'est la nôtre. Par exemple lorsqu'elle annonçait l'an dernier, une subvention de 70,4M\$ pour la production d'un *autre amphithéâtre* sur l'île Ste-Hélène, simultanément à l'octroi de 60k\$ au développement du Quartier de l'innovation. Le rapport est de un pour mille.

Cet écart de moyens se reproduit sur la page « Des legs du 375e pour les Montréalais », où l'outillage collectif est à toute fin absent. Nous y retrouvons ce même alignement d'espaces honorifiques et allégoriques où seuls deux projets, l'*Espace pour la vie* et de *Cité-mémoire* permettent l'acquisition culturelle. Aucun budget d'immobilisation n'est précisé mais celui des opérations, des «spectacles» cumule 100M\$ et *Monsieur Rozon* en redemande. Cette gabegie gagnant la *conscience d'État* nous apparaît un mépris suspect et accablant de la capacité et des besoins réels des collectivités. Devant ce parti pris pour la production d'ambiance, pour la représentation du pouvoir au détriment de l'industrialisation de proximité, l'adhésion de la Ville au programme «100 villes résilientes» de la *Fondation Rockefeller* nous semble particulièrement satirique.

Ce Programme, indique le Portail officiel de la Ville « *devra améliorer la réponse de la Ville et de la communauté dans l'éventualité de chocs (catastrophes naturelles, tragédies, attentats) ou aider à corriger des situations qui accroissent la vulnérabilité de Montréal (vieillesse de la population, usure des infrastructures, pauvreté)* ».

En conséquence, nous nous attendons à ce que la Stratégie marque un revirement d'orientation (et d'allocation) des équipements collectifs, afin de construire cette «résilience de la communauté». Nous croyons que l'outillage productif des groupes communautaires en est la meilleure méthode en fait d'économie politique car l'économie de l'usage et du besoin qui en résulte répond aux injustices, à la marginalisation, à l'épuisement de la biosphère et à la désindustrialisation provoqués par l'évolution financière du capitalisme. Nous nous attendons à ce que *Rockefeller* le reconnaisse pudiquement devant une Ville adoptant cette approche.

### **À la base du développement des liens et capacités : éduquer et défendre les Droits**

Enfin nous l'évoquons, l'éducation populaire (l'alphabétisation, l'éducation de base des immigrants) et la défense des droits individuels et collectifs, sont des pratiques essentielles à l'amélioration des conditions de vie des personnes vulnérables et marginalisées. Cette défense est parfois cruciale en fait d'accès aux ressources, de santé ou si l'on veut, d'intégration sociale. Dans cette même perspective qualifiante

ou *résiliente*, nous recommandons vivement à la Ville de soutenir les organismes d'éducation populaire et de défense des droits par des moyens dont la hauteur égale l'importance de leur mission.

Actuellement dans l'arrondissement, ces organismes sont sous-financés (leurs heures de prestation diminuent) et leur loyer abordable au sein de bâtiments de la CSDM est mis en cause par l'afflux d'enfants (prôné par la Stratégie) requérant ces bâtiments scolaires. Cela, comparativement aux 274 M\$ réservés par la *Direction des Sports et de l'Activité Physique* pour rénover les 34 arénas montréalais depuis trois ans; aux quelques 100 M\$ pour faire jouer les jeunes de quartier pauvres au soccer en des stades intérieurs neufs. Ou même, ces 32 M\$ investis par le Maire pour promouvoir le *baseball*... jusqu'à ce stade de 500 M\$ au centre-ville. Ou encore, comparativement aux 700 M\$ consacrés annuellement au *Service de Police* au sein d'une population encore largement analphabète.

Nous en convenons, quand les ménages sont dépourvus de capacités productives, quand l'automobile empêche les enfants de marcher et d'apprendre dans l'espace autrement instructif, la Santé et l'Ordre nécessitent une forme de contrôle, de conditionnement psychomoteur. Mais devant ces octrois, nous sommes ébahis que des organisations de base en fait de dignité, de justice sociale ou d'éducation doivent lutter pour éviter leur disparition, celle des *Centres d'éducation populaire (CEP)* qui les regroupe. Leur importance collective n'est-elle pas égale à celle des Sports, de la Police ou l'Ordre public... Dont la crédibilité est mise en cause par cette démesure en fait de surveillance et de conditionnement psychosocial? En conséquence, nous croyons judicieux pour la Ville de soutenir les opérations de ces organismes d'éducation populaire et de défense des droits, à une hauteur comparable aux octrois dont bénéficient la DSAP et les missions d'intervention sociale et de promotion du SPVM.

Dans cette voie, nous saluons la volonté, exprimée par la Stratégie (pp. 38, 49) d' « *accueill(ir) de nouvelles vocations communautaires (...) dans le centre et l'ouest du centre-ville* ». Conséquemment, nous faisons valoir que l'assise immobilière du *Centre d'éducation populaire* sis au quartier Centre-Sud doit être aussi pérennisée. Ainsi nous recommandons à la Ville d'acheter de la CSDM l'immeuble du 1710, rue Beaudry où loge le *Comité social Centre-Sud* assurant la mission du CEP, afin d'en défrayer la rénovation et de le lui céder gratuitement.

### **Les personnes itinérantes au contrôle volontaire de l'immondice**

Nous croyons que les personnes itinérantes entretiennent une relation très intime et très intense avec l'espace public urbain qu'elles habitent pratiquement (et qu'ils conçoivent comme l'espace familial). En ce sens, et car il les expose publiquement,

plusieurs d'entre elles ont à cœur d'entretenir ou même d'ordonner l'espace public, de s'embaucher publiquement à cette fin.

C'est peut-être en les observant travailler ainsi, ou risquer leur vie au *service à l'auto* que la SDC de Sainte-Catherine eu l'idée de les embaucher pour balayer les immondices jonchant la voie publique, en guise d'*insertion*.

Nous trouvons que cet essai salutaire doive être conduit beaucoup plus loin en principe. En fait d'immondice, nous observons que les personnes itinérantes sont exposées de près à la principale source de bavures et de violence rituelle, sans appel mais systémique, laquelle inflige publiquement cinq sévices corporels chaque jour à des piétons montréalais... Sans compter le nombre supérieur d'automobilistes ainsi blessés, par l'automobile.

Vu sa nature diffuse, les policiers s'avouent incapable de contrôler efficacement le danger routier, lequel recouvre et rapproche déviance et conformité. Par définition, puisqu'il est produit dans la bonne foi présumée de rapports si fugaces, où les figures de litiges se composent au gré de la force motorisée, ce danger doit être contrôlé de façon citoyenne, idéalement par les usagers les plus stables et vulnérables de la rue. En irait-il également de l'application du *Règlement sur le bruit*.

Nous pensons que certaines personnes *habitant* professionnellement l'espace public en ont à la fois la capacité et *l'intérêt*... Et qu'un programme facultatif leur permettant de documenter les abus de pouvoir, la déviance routière à des fins éducatives et coercitives rendrait un service immense à la collectivité. Le statut de ces personnes pourrait en être entièrement transformé, tout comme leur relation aux Forces de l'Ordre et aux Caméras de surveillance.

En cela, nous recommandons à la Ville de mettre en place des comités mixtes (où civils seraient majoritaires) servant à l'interprétation et à l'usage de cette preuve documentaire (vidéo) pour contrer la déviance routière. Des amendes pourraient être émises et des *rencontres d'intervention* pourraient unir les surveillants et les récidivistes, aidées professionnellement d'une policière et d'un éducateur.

L'échelle d'intervention de ces Comités mixtes devrait correspondre à celle de la pratique sociale et spatiale des personnes itinérantes, recouvrant sans-doute celle des agents socio-communautaires du SPVM.

### **Troisième partie : Un tout premier danger à traiter à l'avant-plan**

Nous tenons souligner que la Stratégie « vise à généraliser les aménagements favorables aux piétons » (p.51) dans l'objectif général (1.4) d' «Améliorer la

convivialité et la sécurité des grands axes ». Le mot «automobile» revient à cinq occasions dans le document, de l'histoire urbaine, du partage modal ou de l'engorgement. Toutefois, il n'est jamais question du danger motorisé.

À cet égard, notre compréhension objective et subjective du territoire est très différente de celle admise par la Ville : le danger, l'incivilité de l'automobile *en masse* nous préoccupe au premier plan. Sur l'île de Montréal, 13 000 usagers de la route sont blessés chaque année, dont près de 1 800 piétons. 15% d'entre eux subissent un traumatisme majeur. L'arrondissement Ville-Marie tient tête avec 16% des piétons et 17% des cyclistes montréalais blessés. Après cinq ans, le quart des intersections y connaît un piéton blessé (DSP, rapport annuel 2006 et Distribution géographique, Morency et coll.).

Ainsi, un des premiers objectifs poursuivis par la Stratégie devrait être de diminuer le nombre de véhicules routiers en circulation dans l'arrondissement, d'en réduire la distance parcourue et la vitesse de déplacement. Nous nous réjouissons toutefois de ce que l'augmentation de la densité et de la mixité fonctionnelle du tissu urbain, promue en pp. 41 et 52, participe d'un tel objectif.

Nous n'avons pas eu le temps de nous bien pencher au champ de la planification des déplacements mais voudrions souligner le fait que la *Stratégie* fut déposée au cours de la période d'élaboration du *Plan de déplacement local* de l'Arrondissement Ville-Marie. Nous jugeons pertinent de poursuivre cette démarche participative.

En nous réjouisant de ce que « Des mesures de sécurité, de convivialité et d'accessibilité universelle seront systématiquement appliquées » (p.51), nous voudrions encourager la Ville en référant aux trois documents suivants, par la DSP et Pre Sophie Paquin :

« La sécurité des piétons à Montréal : améliorer les aménagements routiers » (2013, Mémoire à la Commission permanente sur les Transports), un guide de composition de la voirie.

« Sécurité des piétons en milieu urbain : enquête sur les aménagements routiers aux intersections » (2013).

Paquin Sophie (2002). «Guide Pour un aménagement urbain sécuritaire. Montréal : Ville de Montréal (programme femmes et ville)» [www.cdec-cspmr.org/dl164](http://www.cdec-cspmr.org/dl164) (voir aussi, 2009)

Enfin, puisque la Stratégie entend « compléter le réseau cyclable en éliminant les discontinuités existantes » (p.51) et, qu'à cette fin, le réseau est actuellement

déployé sur les *artères*, nous souhaitons indiquer sommairement notre appréciation cyclable du réseau.

D'une part, le danger des intersections provient de voitures virant plutôt que de celle conservant leur direction perpendiculaire, facile à jauger. Les artères exposent à davantage de virages et leurs rayon de courbure, à des virages à plus grande vitesse.

D'autre part, les artères exposent généralement à des vitesses réelles de 50 à 65 km/h, comparativement à 30 ou 40 km/h pour les «petites» rues, tertiaires. La gravité des blessures (le risque d'être tué) y évolue de *façon exponentielle*. Ainsi selon le SÉTRA...

- à 30 km/h, les blessures les plus fréquentes sont des contusions légères avec une probabilité de 15 % d'être tué (...)

- à 50 km/h, invalidité et cas mortels fréquents avec une probabilité de 60 % d'être tué

- à 60 km/h, probabilité de 85 % d'être tué.

Logiquement donc, nous ne croyons pas que la Ville localise les pistes cyclables sur les artères pour des raisons de sécurité, qui devraient pourtant primer. Car comme l'indique la DSP en introduction de l'*Enquête* citée plus haut, « Sur l'île de Montréal, à volume de circulation automobile égal, les intersections avec artère(s) comptent 2,4 fois plus de piétons blessés et 3.5 fois plus d'occupants de véhicules à moteur blessés que les autres intersections »

En conséquence, nous croyons que c'est la trame des «petites rues», cassées par la *Rénovation urbaine* des années 1960 ou le CHUM dont il faille refaire la continuité pour les cyclistes. Des axes comme La Gauchetière-Overdale (à travers le CHUM), Logan-Robin, Sainte-Rose ou Lionel-Groulx, à dominance «est-ouest». Celles attenantes mais parallèles aux destinations artérielles seraient à privilégier, à moins de redonner valeur de rue à certaines, comme la rue Ontario.

... Sur un couple de rues parallèles à sens unique (Sainte-Catherine, Maisonneuve), des bandes doivent être placées à l'extérieur de la boucle décrite par la dominance des virages (donc du côté nord de Maisonneuve) plutôt qu'au cœur de cette boucle (tel qu'actuellement côté sud de Maisonneuve). Cela, de façon à soustraire les cyclistes de collisions dûes aux virages omniprésents d'une rue parallèle à l'autre.

... Après une collision mortelle au coin des rues Berri Ontario, on a compris de ne pas permettre le virage à travers une piste descendante depuis une direction parallèle (Ici la voie de service longeant la tranchée Berri). Ce virage fut empêché mécaniquement. Nous recommandons de traiter l'intersection des rues University et

Président-Kennedy de la même façon, empêchant le virage depuis la rue University (ici depuis le sud) à travers la piste University (descendant vers le sud).

Mais le moyen d'éviter assurément intersections et collisions reste d'employer les emprises ferroviaires lorsqu'elles sont présentes, comme à l'est de l'arrondissement. Nous recommandons si vivement le prolongement de son *Réseau vert* entre les rues Masson et Sainte-Catherine, puis à terme au Vieux-port mais du *côté sud* de la rue Notre-Dame pour épargner ses virages motorisés au cycliste. En effet, cette piste assure des déplacements entre les quartiers. Ce réseau participerait au *tourisme industriel* proposé en section précédente.

Merci.