

Compte rendu de l'atelier thématique 1 :
Loger les familles à Montréal
tenu le 30 octobre 2007, de 19 h 00 à 22 h 30,
à la salle 100, Marcel-Pepin, du Centre Saint-Pierre,
1212, rue Panet, Montréal

La Commission :

M^{me} Jocelyne Beudet, présidente
M^{me} Judy Gold, commissaire
M. Weber Laurent, commissaire
M^{me} Stéphanie Espach, secrétaire
M^{me} Hélène Bilodeau, analyste
M^{me} Louise Roy, présidente de l'atelier

Pour la Ville de Montréal :

M. Pierre Bélec, conseiller spécial du directeur général, Affaires corporatives
M. Jean Dominique, chargé de mission, Affaires corporatives
M. Denis Quirion, directeur, Direction de l'habitation
M^{me} Suzanne Laferrière, conseillère au développement, Direction de l'habitation

Groupe-témoin :

M^{me} Jacynthe Tremblay, jeune maman
M. Daniel Gill, professeur-chercheur, Institut d'urbanisme, Université de Montréal
M^{me} Damaris Rose, professeure-chercheure, INRS Urbanisation, Culture et Société
M^{me} Édith Cyr, directrice générale, Bâtir son quartier
M^{me} Marie-Hélène Legault, consultante, Association coopérative d'économie familiale de l'Est de Montréal

Étaient également présents dans la salle des représentants de divers services de la ville et des arrondissements et une vingtaine de personnes à titre individuel ou représentant de groupes ou organismes.

-
1. Après un mot de bienvenue, la présidente de la commission, Mme Beudet, invite Mme Marie-Andrée Beudoin, mairesse de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et responsable de la famille au sein du comité exécutif de la ville de Montréal, à faire une allocution.
 2. Mme Beudoin souligne que le Plan d'action famille est tourné vers l'action. Il est orienté vers les besoins des familles installées à Montréal et

visé, de plus, à accroître leur nombre. La Ville est à l'écoute des commentaires.

3. La présidente de la commission remercie Mme Beaudouin et présente Mme Roy, présidente de l'OCPM, qui présidera la série d'ateliers, Mme Roy débute en exposant les objectifs de l'atelier «Loger les familles» et son déroulement. Elle invite d'abord le représentant de la Ville à prendre la parole.
4. M. Bélec fait une brève présentation sur le plan d'action et la démarche de la Ville. Le plan s'inscrit en complémentarité avec d'autres politiques et stratégies de la Ville, par exemple, en transport, en habitation, en culture et en environnement.
5. M. Quirion résume la situation de l'habitation à Montréal. Le parc résidentiel est diversifié et généralement en bon état. La ville comporte des secteurs à caractère plus familial. Le marché locatif est à peu près revenu à l'équilibre après la crise d'il y a quelques années ; il y a cependant pénurie de grands logis locatifs abordables pour les familles.

Par ailleurs, le prix des unités d'habitation a presque doublé depuis 2000, ce qui a réduit l'accès à la propriété. Enfin, malgré un nombre annuel relativement élevé de mises en chantier, et malgré des résultats appréciables en termes de création de logements abordables (plus de 30 % des mises en chantier), cela répond peu aux besoins des familles.

M. Quirion présente les différentes actions de la Ville visant l'amélioration de l'offre de logements abordables, qu'elle finance elle-même et avec ses partenaires, dont la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal), la SHQ (Société d'habitation du Québec) et la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). En matière de logement social et communautaire, en particulier, la Ville serait la plus dynamique de toutes les grandes villes canadiennes.

L'ensemble de ces mesures ne vise pas uniquement les familles, mais souvent un quota leur est réservé.

M. Quirion rappelle, par ailleurs, que dans le choix de leur lieu de résidence les familles doivent tenir compte, en plus du coût du logement, des coûts de transports et d'autres facteurs tels que les gains de temps dans la conciliation travail-famille. Il termine en rappelant les mesures contenues dans le Plan d'action famille pour ce qui a trait à l'habitation.

6. Mme Roy présente les membres du groupe-témoin et les invite à faire une courte présentation.

7. Mme Jacynthe Tremblay pense que le coût d'habitation est le facteur décisif dans le choix du lieu de résidence des familles. Or, c'est trop cher à Montréal. Par ailleurs, il y a beaucoup d'intolérance face aux familles dans le marché locatif.

Il y a peu de grands logis ; ils sont chers et peu adaptés aux besoins des familles. La vitesse dans les rues rend l'environnement non sécuritaire. La cohabitation avec des voisins âgés n'est pas toujours facile. Il doit y avoir des services à proximité, ce qui n'est pas toujours le cas. Pour rester à Montréal, les familles doivent donc faire des compromis importants. Elles connaissent peu les programmes d'aide.

8. M. Gill indique qu'à son avis le rêve des familles demeure la maison unifamiliale parce que le parc résidentiel n'est pas adapté et que la situation est pire lorsque le nombre d'enfants grandit.

Les jeunes viennent à Montréal pour étudier mais ils repartent après leurs études pour fonder une famille, en particulier parce qu'en début de carrière ils n'ont pas des revenus élevés. Les départs se font aux premiers temps de la famille, même si souvent le premier enfant naît à Montréal. La ville est donc un incubateur de familles.

Le choix de propriétés abordables est réduit à Montréal par rapport à la banlieue. La deuxième couronne attire encore plus parce que les habitations y sont plus abordables. Par contre des familles choisissent Montréal malgré les coûts d'habitation. Certains quartiers leur sont plus propices. Par ailleurs, les familles défavorisées n'ont pas les moyens de partir.

9. Mme Rose présente la situation des familles immigrantes à Montréal, une des clientèles ciblées par le Plan d'action famille. Ces familles ont un statut plus précaire économiquement que par le passé. Par rapport aux autres villes canadiennes, la population immigrante est moins grande ici, elle est plus jeune et les ménages sont plus petits. Le revenu des immigrants récents (arrivés depuis 1981) est plus faible malgré une scolarité élevée et il y a moins de propriétaires parmi eux (19,6 %).

Les besoins des immigrants rejoignent ceux des familles nées ici, mais avec une problématique additionnelle de préjugés et de discrimination. On constate, par ailleurs, un accroissement de ménages immigrants dans la clientèle des HLM et autres logements sociaux et communautaires.

10. Mme Édith Cyr constate elle aussi que, sur le terrain, la première motivation quant au lieu de résidence demeure le coût du logement. Les autres facteurs sont la localisation, les services disponibles à proximité, la qualité des écoles, la possibilité de mieux contrôler son environnement

par l'accès à la propriété (pouvoir aménager en fonction de ses besoins) et la recherche d'un milieu tolérant face aux enfants.

Lorsqu'elles doivent déménager, les familles à faibles revenus vont là où les transports en commun et les services de proximité existent. Le plan de transport de la Ville peut donc amener à ouvrir de nouvelles possibilités de développement sur l'Île. Il faut, par ailleurs, faire respecter les règlements sur la salubrité pour favoriser la réhabilitation de logements.

11. Mme Marie-Hélène Legault remarque qu'il y a une évolution dans les désirs des jeunes ménages à cause de l'explosion des prix. Le rêve du bungalow s'estompe au profit de plus en plus des «plex». Les jeunes ont souvent des dettes d'études et pas d'épargne. Les ménages envisagent maintenant de vendre leur automobile pour augmenter leur capacité de payer alors que ça leur aurait été impensable dans le passé.

Un des dangers de l'accession à la propriété lui paraît être que les ménages sous-estiment les coûts qui suivent l'acquisition d'un logement, pendant plusieurs années. Il ne suffit pas d'avoir la mise de fond du début, il faut pouvoir l'entretenir.

12. Durant les périodes de question, les principaux sujets qui ont été abordés dans l'atelier sont les suivants :

- Les subdivisions de logements et la transformation en condos diminuent l'offre de logements pour les familles.
- La Ville atteint ses objectifs du côté du logement privé abordable. Les besoins restent cependant immenses du côté social et communautaire, en particulier pour de plus grands logements.
- Difficulté de prioriser les familles dans les politiques au détriment d'autres clientèles (aînés en perte d'autonomie, personnes handicapées, itinérants, jeunes en difficulté, etc.).
- Les besoins des familles monoparentales.
- Soutenir les familles défavorisées pour qu'elles aient les moyens d'habiter dans des coopératives.
- La politique de régionalisation des immigrants.
- Longueur des listes d'attentes pour les HLM de Montréal.
- Certains règlements municipaux viennent en contradiction avec les besoins des familles. Par exemple, en demandant le stationnement dans les cours plutôt que sur les rues.
- Les critères des programmes qui apparaissent restrictifs alors que les prix des logements ont tant augmenté à Montréal.
- Faire plus d'efforts pour inciter les partenaires privés à participer à la réalisation ou au financement de projets de logements abordables.

- Envisager d'acquérir les habitations vendues pour défaut de paiement de taxes municipales pour du logement social et communautaire.
- Mettre davantage à contribution la SHDM pour acheter des bâtiments pour développement futur lorsque des occasions se présentent.
- L'état des lieux en regard des subventions de décontamination de terrains contaminés.
- Explorer d'autres solutions incitatives pour les partenaires éventuels pour favoriser l'accès à la propriété et la production de logements abordables, au niveau de la Ville ou des gouvernements supérieurs, comme des crédits d'impôt, des réductions de la taxe foncière, l'utilisation de la réglementation et autres.
- Inventer une formule de copropriété entre des ménages et des organismes comme la SCHL pour favoriser l'accès à la propriété.
- Utilisation des ruelles pour faire des lieux sécuritaires pour les enfants.
- Explorer des solutions favorisant les logements intergénérationnels.
- Améliorer les quartiers défavorisés pour les rendre plus intéressants tant pour leurs habitants que pour ceux qui pourraient y venir ; favoriser l'aménagement de ruelles de verdure.
- La reconduction et l'augmentation des programmes d'aide québécois et canadiens qui se terminent.
- Les efforts actuels et futurs de la Ville pour promouvoir les programmes de financement offerts par Montréal auprès des clientèles ciblées dans le Plan d'action.
- Contrer le rêve du bungalow en banlieue par une « propagande » sur le bonheur de vivre en ville.

13. Mme Roy rappelle la suite des travaux de la commission et lève la séance.

Les transcriptions sténographiques des échanges tenus pendant les ateliers thématiques seront disponibles prochainement sur le site internet de l'Office de consultation publique de Montréal : www.ocpm.qc.ca.