

Mémoire de l'Association des locataires de Villeray (ALV)

Les Ateliers de Castelneau, un rendez-vous manqué avec les besoins du quartier

Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre des consultations sur les Ateliers de Castelneau

10 mars 2014

Présentation

L'Association des locataires de Villeray (ALV) est un regroupement de locataires du quartier Villeray à Montréal qui s'entraident, s'informent et luttent ensemble pour améliorer les conditions de vie des locataires. Elle est un organisme à but non lucratif qui existe depuis 1977. L'ALV revendique la construction de logements sociaux ainsi qu'un meilleur contrôle du marché privé de l'habitation. L'ALV considère le logement comme un droit fondamental, un bien essentiel, auquel tous et toutes doivent avoir pleinement accès, quels que soient leur revenu, leur sexe, leur statut social, leur origine ethnique, leur orientation sexuelle, leur condition physique ou mentale, etc. Ce droit individuel et collectif au logement doit primer sur le droit de propriété. L'ALV considère que la Ville et ses arrondissements doivent jouer un rôle central en habitation. L'entreprise privée, basée sur la seule logique du profit et qui fait du logement une marchandise comme les autres, s'avère incapable de respecter ce droit et de permettre l'accès de toutes et de tous au logement. C'est pourquoi la Ville doit développer en priorité le logement social et assurer la présence d'un secteur non-spéculatif fort, sous forme de logements publics, coopératifs et sans but lucratif. La Ville doit aussi contribuer au contrôle du marché privé de l'habitation. Finalement, L'ALV vise le plus grand contrôle de l'ensemble des citoyens et des citoyennes sur leurs conditions de logement, l'aménagement du quartier et de leur milieu de vie.

Intérêt pour la démarche de consultation

L'ALV est préoccupé par les impacts négatifs du développement immobilier pour les locataires du quartier Villeray. L'ALV craint notamment que la venue massive d'unités supplémentaires de condominiums dans le secteur de Castelnau ait pour effet d'accentuer le processus de gentrification qui est en cours.

Portrait du quartier Villeray

Le quartier Villeray comporte 21 130 ménages locataires dont le revenu annuel médian est de 29 924 \$¹. Une proportion alarmante des ménages du quartier sont en situation de pauvreté. Tous ménages confondus, 39,63 % des ménages du quartier sont sous le seuil du faible revenu². Pour les locataires, la situation est encore plus inquiétante puisque ce sont 47,03 % des ménages qui se retrouvent sous le seuil du faible revenu³. Selon le CSSS Coeur de l'Île⁴, le coût moyen des logements évolue un peu plus rapidement qu'à Montréal, car le loyer brut a augmenté de 15,8 % depuis 2006, comparativement à 12,7% à Montréal. L'augmentation du revenu moyen des ménages locataires ne compense pas l'augmentation du coût d'habitation. Toujours selon le même portrait statistique, la proportion de logement de taille dite insuffisante varie de 6,3 % dans Villeray-Ouest à 10,1 % dans Villeray-Est. Cette statistique illustre bien que la grandeur moyenne des logements ne suffit pas à un nombre important de ménages nécessitant 3 ou 4 chambres à coucher. Le projet actuel des Ateliers de Castelneau comprend trop peu de logements « famille » dans la portion de logements sociocommunautaires. Ces nouvelles unités seront nettement insuffisantes pour répondre aux besoins des familles de Villeray considérant la composition des ménages en attente d'un HLM et que 50% de la liste des requérants de l'Association des locataires de Villeray sont des familles. Fort de ce constat, nous sommes d'avis que la Ville doit porter une attention plus particulière à la réalité accablante de ces ménages. Nous constatons donc :

1. Que le projet des Ateliers de Castelneau ne répond pas aux besoins en logement de la population à faible et modeste revenu des quartiers avoisinants.

La situation de logement des locataires du quartier Villeray

Une proportion beaucoup trop importante des locataires du quartier Villeray ont des besoins impérieux en matière de logement. Les personnes ayant un besoin impérieux en matière de logement sont celles qui déboursent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. À Villeray, ce sont 7730 ménages locataires qui sont dans cette situation, soit tout près de 37 % des ménages. Avec un tel taux d'effort, les ménages n'arrivent plus à répondre à tous

leurs besoins de base. De ce nombre, 3680 ménages doivent même déboursier plus de 50 % de leur revenu pour se loger et 1615 plus de 80 %.

Nombre et pourcentage des ménages locataires du quartier Villeray qui consacrent plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu pour se loger, en 2006⁵.					
Payent 30 % et plus		Payent 50 % et plus		Payent 80 % et plus	
Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
7730	36,6 %	3680	17,4 %	1615	7,6 %

Au bas mot, ce sont donc 7730 ménages qui auraient besoin d'un logement dont le loyer correspond à leurs moyens financiers.

À l'heure actuelle, nous constatons que le marché privé n'arrive pas à satisfaire les besoins de ces ménages. La construction de nouveaux logements locatifs par le privé est presque inexistante. La seule option réaliste pour répondre à leurs besoins est la construction de nouveaux logements sociaux. Nous recommandons donc :

2. Que le projet des Ateliers de Castelnau accorde davantage d'unités de logements sociaux adaptées aux besoins du quartier.

Pour fixer cet objectif, nous suggérons que la cible soit fixée en fonction des personnes inscrites sur les listes d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal pour les habitations à loyer modique. Les personnes en attentes d'un HLM ont des besoins impérieux en matière de logement. Au 15 janvier 2014, la liste de l'OMHM compte 3372 demandeurs (2701 familles et 671 personnes de 65 ans et plus) pour l'arrondissement dont 881 demandes proviennent directement de Villeray. Nous recommandons donc :

3. Que la cible minimale en matière de construction de nouveau logement pour le secteur de Castelneau soit établie en fonction du nombre de ménages qui habitent Villeray, qui ont besoin impérieux en matière de logement qui sont inscrits sur la liste d'attente de l'OMHM.

Les stratégies à mettre en place pour développer de nouvelles unités de logement social

Pour assurer le développement de nouvelles unités de logement social, il est impératif de mettre rapidement en place des mécanismes efficaces. Le PDUES prévoit actuellement de recourir à la stratégie d'inclusion de logement social pour assurer la construction de nouvelles unités. Cependant, il nous apparaît clair que la majorité des projets de condominium échappent à l'application de cette stratégie en raison du nombre d'unités prévues par les projets. En ce sens, il nous semble évident que d'autres mécanismes doivent être mis de l'avant.

L'ALV réitère la nécessité d'utiliser le mécanisme de la réserve foncière pour développer des logements sociaux. À notre avis, cela démontre une ouverture à considérer des moyens adaptés au territoire visé. La réserve permet notamment de retirer de la spéculation immobilière, avant que les prix augmentent. Cependant, il nous semble qu'une seule réserve ne suffira pas pour construire un nombre suffisant d'unités.

4. Que le développement de logements sociaux soit assuré en priorité par le recours aux réserves foncières, en nombre suffisant pour assurer l'atteinte des cibles ciblées.

Villeray, un quartier qui subit la gentrification

Depuis plusieurs années, nous constatons qu'un processus de gentrification est en cours dans le quartier Villeray. Graduellement, mais sûrement, la population à faible et modeste revenu est remplacée par une population plus aisée. Un des aspects les plus inquiétants de ce phénomène est l'érosion du parc de logement locatif. Quoiqu'il existe présentement un moratoire sur la conversion d'immeubles résidentiels locatifs en copropriété divise, celui-ci comporte deux grandes failles. D'une part, il est possible d'obtenir une dérogation à l'interdiction de convertir. D'autre part, la conversion en condominium sous forme de

copropriété indivise permet de faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement. En ce sens, nous recommandons :

5. Que la Ville prévoit des mesures pour assurer la préservation du parc de logement locatif et que pour cela :

- l'arrondissement Villeray St-Michel Parc-Extension adopte un règlement interdisant tout conversion d'immeuble en copropriété divise sans possibilité de dérogation.

- la Ville de Montréal interpelle l'Assemblée nationale du Québec, pour lui demander de modifier sa législation de manière à ce que la conversion des immeubles en « condominium » indivis soit encadrée de la même manière que la copropriété divise.

Résumé des constats et des recommandations

- 1. Que le projet des Ateliers de Castelnau ne répond pas aux besoins en logement de la population à faible et modeste revenu des quartiers avoisinants.**
- 2. Que le projet des Ateliers de Castelnau accorde d'avantage d'unités de logements sociaux adaptées aux besoins du quartier.**
- 3. Que la cible minimale en matière de construction de nouveau logement social pour le secteur de Castelnau soit établie en fonction du nombre de ménages qui habitent Villeray, qui ont un besoin impérieux en matière de logement et qui sont inscrits sur la liste d'attente de l'OMHM.**
- 4. Que le développement de logements sociaux soit assuré en priorité par le recours aux réserves foncières, en nombre suffisant pour assurer l'atteinte des cibles fixées.**
- 5. Que la Ville prévoit des mesures pour assurer la préservation du parc de logement locatif et que pour cela :**
 - 1. l'arrondissement Villeray St-Michel Parc-Extension adopte un règlement interdisant toute conversion d'immeuble en copropriété divise sans possibilité de dérogation.**
 - 2. la Ville de Montréal interpelle l'Assemblée nationale du Québec, pour lui demander de modifier sa législation de manière à ce que la conversion des immeubles en « condominium » indivis soit encadrée de la même manière que la copropriété divise.**

¹Voir en annexe le Dossier noir 2009 : Logement et pauvreté dans Villeray. Les données du Dossier noir 2009 ont été compilées par Statistiques Canada à l'aide de données issues du Recensement de 2006.

²Ces données proviennent du Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension, Mai 2009, Direction de l'habitation : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Nous avons tenu compte que des quartiers de recensement (QR) 12 et 13. Une petite partie du QR 09 fait aussi partie de Villeray, mais il n'était pas possible pour nous de retenir seulement la portion qui nous concerne.

³*Idem*

⁴Portrait de la population du CSSS Cœur de l'Île, décembre 2013

⁵Dossier noir 2009 : Logement et pauvreté dans Villeray.