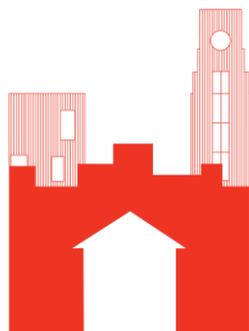


Règlement pour une métropole mixte



*Montréal : métropole inclusive ou
exclusive ?*

MÉMOIRE DU P.O.P.I.R.-COMITÉ LOGEMENT
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE
MONTRÉAL

le 10 octobre 2019

Présentation

Le P.O.P.I.R.- Comité logement est un organisme qui se consacre principalement au droit au logement et milite pour la défense des droits des locataires à Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard.

Le P.O.P.I.R.-Comité logement intervient sur deux volets principaux. Premièrement, nous travaillons avec les locataires à la défense individuelle de leurs droits. Nous offrons de l'information et de l'aide de première ligne au sujet des augmentations de loyer, des reprises de logement, de l'insalubrité, etc. Nous essayons de nous assurer que les locataires soient accompagnés dans la lutte quotidienne pour le droit au logement sur le marché privé.

Deuxièmement, nous nous organisons pour la défense collective des droits, pour le logement social et contre la gentrification et l'embourgeoisement de nos quartiers.

Table des matières

<i>Introduction</i>	4
<i>1. 2019: La situation du logement dans le Sud-Ouest¹</i>	6
<i>2. Le Sud-Ouest, berceau de l'inclusion: retour historique critique</i>	7
<i>3. Des objectifs d'inclusion de logements sociaux nettement insuffisants</i>	8
<i>4. Du logement abordable qui ne l'est pas</i>	9
<i>5. Développer du logement familial doit passer par le logement social</i>	10
<i>6. Un fonds d'inclusion à utiliser le moins souvent possible, qui doit être décentralisé dans les arrondissements et des contributions qui doivent être réellement dissuasives</i>	11
<i>8. Des alternatives structurantes à la gentrification et au mal-logement</i>	13
• <i>Des budgets pour le logement social</i>	13
• <i>Des réserves de terrains et de bâtiments</i>	14
• <i>Des mesures pour protéger le parc locatif</i>	14
• <i>Une intervention en salubrité</i>	15
• <i>Un moratoire sur les condos</i>	15
• <i>Pas d'inclusion sur des sites publics : un développement 100% social et communautaire</i>	16
<i>Conclusion</i>	17

¹ Afin d'alléger le texte, nous référons dans le présent texte au Sud-Ouest toujours en excluant Pointe-Saint-Charles puisqu'il ne s'agit pas d'un quartier que nous desservons. Sauf indication contraire, le quartier Pointe-Saint-Charles est toujours exclu des données qui réfèrent au Sud-Ouest.

Projet de règlement pour une métropole mixte

Introduction

Le projet de *Règlement pour une métropole mixte*, déposé par la Ville de Montréal en juin 2019, souhaite porter une vision inclusive et répondre aux objectifs montréalais établis au moment d'adopter le *Plan d'urbanisme de Montréal* (2004) et le *Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération* (2015), soit :

- « • d'assurer la création et le maintien de quartiers pouvant accueillir une diversité de besoins résidentiels : il s'agit tout autant d'assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs que de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis;
- de favoriser une offre résidentielle équilibrée et de qualité sur l'ensemble du territoire : il faut poursuivre la consolidation de Montréal dans la dynamique régionale, ce qui exige, en matière d'habitation, à la fois d'y soutenir le développement et de veiller au parc résidentiel existant;
- de répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché : il faut développer une offre de logements pérenne – un patrimoine collectif – pour traduire concrètement la solidarité montréalaise »².

Or, ce règlement soulève des questions et des inquiétudes quant à sa capacité à répondre à ces objectifs, particulièrement pour les ménages locataires du Sud-Ouest, dont près de 63% sont des ménages locataires et dont une part de 31,3% (soit 6910 ménages) dédie plus de la norme de 30% de leur revenu pour se loger, au détriment de leurs autres besoins essentiels³.

Bien que le droit au logement soit d'abord du ressort des gouvernements supérieurs et que les ressources à y consacrer doivent avant tout provenir de leurs goussets, la Ville de Montréal est au cœur des mécanismes qui peuvent garantir sa réalisation sur son territoire, ou a contrario, se traduire par des dénis de droit menant à un accroissement des inégalités sociales, voire à l'exclusion sociale des plus vulnérables. Compte tenu d'un développement économique tumultueux, d'un accroissement tout aussi important du nombre de ménages s'établissant sur le territoire, d'une pénurie de logements qui tend à s'étendre dans tous les

² Ville de Montréal, (2019) *Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif*, p. 8, Récupéré de <http://ocpm.gc.ca/fr/metropole-mixte>

³ Front d'Action populaire en réaménagement urbain. (2018). «Dossier noir, logement et pauvreté: Sud-Ouest», commande spéciale des données du recensement 2016 à Statistique Canada

arrondissements, dont le Sud-Ouest et à s'enraciner, avec, à la clé, une spéculation foncière qui fait grimper abusivement le prix de l'immobilier, le logement est un enjeu central à Montréal, qui demande des mesures structurantes, tant les problèmes de mal-logement, comme nous le verrons, y sont importants.

Alors que la Ville est redevable auprès de ses citoyennes et de ses citoyens, en jouant un rôle fondamental dans le développement du logement sur son territoire, elle a aujourd'hui les moyens de faire une différence grâce au pouvoir d'inclusion, acquis en septembre 2017, par le biais de la loi lui conférant le statut de métropole. Selon les choix et le courage dont elle va faire preuve, elle pourra soit commencer à répondre aux besoins criants des ménages mal logés, en permettant de développer du logement qui répond à leur capacité de payer, à calmer la spéculation immobilière et à freiner la pénurie de logements locatifs abordables ; ou au contraire, si elle cède aux pressions du marché, laisser la situation s'aggraver, abandonnant par le fait même nombre de ménages mal logés.

Pour que Montréal accomplisse ses mandats en matière d'aménagement du territoire et de logement et réponde aux objectifs exposés dans le cadre du présent projet de règlement, le P.O.P.I.R.-Comité logement est d'avis qu'elle doit :

1. Choisir de ne pas considérer le logement comme une marchandise, une opportunité d'affaires, un prétexte de rivalité ou de concurrence, dynamique malheureusement trop souvent constatée entre villes voisines ;
2. Favoriser ouvertement le logement social, véritablement structurant, pour garantir aux familles et aux personnes à faible et à moyen revenus leur droit au logement, de manière pérenne ; nous parlons ici de logements hors marché, sans but lucratif, subventionnés, afin d'assurer des loyers véritablement abordables pour toutes et tous, qui sont possédés collectivement, dans lesquels les locataires peuvent exercer un contrôle sur leurs conditions de logement.

D'autant que le logement social contribue également :

- o À faire atterrir sur le territoire des subventions des gouvernements supérieurs ;
- o À soutenir l'économie locale puisque les montants de loyer, épargnés par les ménages à faibles et à modestes revenus qui y habitent, sont le plus souvent utilisés dans l'achat de biens et de services de première nécessité dans les commerces et les services de proximité ;
- o À faire en sorte que les mesures visant à contrer les effets des changements climatiques ne se traduisent pas par le déplacement des plus pauvres et des plus vulnérables.

Compte tenu des objectifs visés par l'administration municipale et de l'ampleur du défi à relever, notamment dans un contexte de financiarisation de l'habitation et de la fragilisation du droit de cité pour les populations vulnérables, le POPIR-Comité logement recommande à la Ville de ne pas céder aux pressions des promoteurs, mais plutôt de revoir à la hausse ses ambitions en matière de logement social.

2019 : la situation du logement dans le Sud-Ouest

Les quartiers que nous desservons subissent une forte gentrification. Par exemple, à Saint-Henri, le loyer médian a augmenté de 19,8% et le revenu médian, de 37,1% entre 2016 et 2011⁴. Si on aurait tendance à se réjouir de cette dernière statistique, pensant que la pauvreté a diminué dans le quartier, on constate plutôt sur le terrain qu'on assiste à un déplacement des populations moins nanties. Le salaire minimum n'a augmenté que de 10%⁵ durant le même laps de temps. Sans programme de logement social adéquat, les locataires à faibles revenus sont forcés de quitter leur quartier, et par le fait même, leur réseau social.

Tous ne sont pas égaux non plus dans le cadre du marché locatif. Les ménages immigrants sont encore plus mal-logés que les ménages non immigrants, surtout dans les quartiers où il se construit peu de logements sociaux comme à Côte-Saint-Paul ou à Ville-Émard. Ce sont respectivement 37% et 34,5 % des ménages immigrants qui sont mal-logés dans ces quartiers⁶. Les personnes seules, elles, sont également surreprésentées; 41% d'entre elles paient plus de 30% de leur revenu pour se loger⁷. Les jeunes et les personnes âgées sont aussi surreprésentés dans les ménages mal-logés : chez les 65 ans et plus, c'est 35% qui consacrent une part trop importante de leur revenu à se loger et chez les 14 à 24 ans, c'est 62%⁸!

Ces statistiques ne sont que la pointe de l'iceberg. La crise du logement n'a fait qu'exacerber les besoins impérieux en logements sociaux, et la spéculation immobilière continue de faire de plus en plus de personnes mal-logées, voire même de sans-logis. L'analyse des décisions prises en conseil d'arrondissement par l'adoption de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), ce que les élu.e.s de l'arrondissement appellent le « Sud-Ouest en évolution⁹ », démontre

⁴ Front d'Action populaire en réaménagement urbain. (2018). «Dossier noir, logement et pauvreté: Sud-Ouest», commande spéciale des données du recensement 2016 à Statistique Canada

⁵CNESST. (2019). *Historique du salaire minimum*. Récupéré de <https://www.cnt.gouv.qc.ca/salaire-paie-et-travail/salaire/historique-du-salaire-minimum/>

⁶ *Ibid*

⁷ *Ibid*

⁸ *Ibid*

⁹ Expression utilisée dans les bulletins d'information de l'arrondissement Sud-Ouest.

une effervescence immobilière aux dépens du logement locatif financièrement abordable.

Par exemple, lors du Conseil d'arrondissement du 8 avril 2019¹⁰, 3 projets ont été adoptés qui ont un impact sur 6 adresses de Saint-Henri. En continuité avec des projets antérieurs, ces projets visent à une modification des logements locatifs existants affectant significativement le droit au logement des locataires à faibles revenus. Ainsi, pour les adresses allant du 4833, 4847, 4855 et 4861 Notre-Dame Ouest, une compagnie à numéro a acheté les immeubles, a mis tous les locataires dehors, achetant parfois leur départ. La compagnie va maintenant procéder à des travaux puis relouer à des prix inabornables pour les locataires qui vivaient avant dans ces logements. Notons que les mêmes investisseurs, sous le nom d'une autre compagnie, ont fait la même chose au 241 à 249, rue Bourget et 253 à 263, rue Bourget. Ces histoires se répètent rue après rue, généralement en cachette. Le cas des 43 locataires de Hillpark qui a été fortement médiatisé à l'automne 2018¹¹ n'est malheureusement que la pointe visible de l'iceberg!

Le développement frénétique de condominiums est selon nous à blâmer pour la gentrification et ses impacts sur les locataires. En effet, on constate une augmentation de 55,5% du nombre de condominiums construits dans l'arrondissement au cours des dix dernières années, comparativement à 25% pour l'île de Montréal durant la même période¹².

Le Sud-Ouest, berceau de l'inclusion: retour historique critique

La Stratégie d'inclusion est née dans le Sud-Ouest de Montréal. À Saint-Henri, elle a été appliquée la première fois dans le cadre du développement d'Imperial Tobacco. En 2006, les résidentes et résidents de Saint-Henri, dont plusieurs avaient travaillé dans l'usine qui avait récemment fermé, étaient mobilisés pour un redéveloppement 100% communautaire et social dans l'usine. Le promoteur Prével est plutôt arrivé avec un projet 100% condos. Les positions étaient opposées, mais l'administration a tout de suite pris le parti du promoteur privé. De consultations publiques en demande de référendums, le promoteur a fini par proposer l'inclusion de logements sociaux. Finalement, c'est la seule fois où il y a eu inclusion de logements sociaux dans un projet à Saint-Henri. Après ceci d'autres projets de condos se sont développés, mais n'ont jamais donné lieu à de l'inclusion. Soit le projet a été négocié

¹⁰ Arrondissement Sud-Ouest. (2019). *Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 8 avril 2019 à 19h*. Récupéré de:

https://ville.montreal.qc.ca/documents/Adi_Public/CA_Sud/CA_Sud_ODJP_ORDI_2019-04-08_19h00_FR.pdf

¹¹ Radio-Canada. (2018). *Les victimes invisibles de l'embourgeoisement*. Récupéré de

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1135791/saint-henri-gentrification-sud-ouest-eviction-loyers-regie>

¹² Arrondissement Sud-Ouest. (2018). *Portrait statistique: Population du territoire de l'arrondissement Sud-Ouest*. Récupéré de

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SO_CIOD%C9MO_SUD-OUEST%202016.PDF

avant que le Ville de ne se dote de sa Stratégie, soit le promoteur y échappait, car il construisait de plein droit ou bien son projet ne comportait pas assez d'unités (sic).

En 2012, l'administration Dorais, a décidé de miser sur l'inclusion en bonifiant la Stratégie montréalaise. Il l'a toutefois bonifié à l'intérieur de son Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels¹³.

La Stratégie locale fait passer le seuil pour appliquer la Stratégie à 100 condos (plutôt que 200 logements) ainsi que la création d'un registre pour cumuler les condos construits par des promoteurs de plus petits projets. Elle prévoit aussi des montants de contributions possibles pour les promoteurs qui ne l'appliquent pas et la création d'un fonds de compensation.

Au niveau de Saint-Henri, le constat est clair: la présente stratégie n'a fait atterrir aucun nouveau logement social! Pour ce qui est de Griffintown, si la stratégie a permis de créer plusieurs centaines de logements sociaux, force est de constater que cette mixité sociale se fait au dépens des locataires les moins fortuné.e.s : difficile de se nourrir, d'envoyer ses enfants à l'école, d'avoir accès à des services de santé ou communautaire dans un quartier qui a été conçu de toutes pièces par les promoteurs immobiliers. L'inclusion n'est pas la panacée et elle ne peut pas être qualifiée de mesure structurante. Qui plus est, la gentrification suscitée par le développement frénétique de condominiums et par la hausse du prix du foncier crée encore davantage de besoins en logements sociaux, suite aux hausses de loyers et aux évictions, telles que décrites ci-dessus.

Des objectifs d'inclusion de logements sociaux nettement insuffisants

Près de 3355 ménages locataires engagent plus de 50% de leur revenu pour leur logement. Pour 1535 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette dans la mesure où plus de 80% de leur revenu y passe¹⁴.

Si la Ville a la réelle volonté d'augmenter l'offre de logements accessibles financièrement pour les ménages mal-logés, c'est essentiellement par du logement social qu'elle peut y parvenir, son loyer étant fixé en fonction de la capacité de payer des occupants et non du prix du marché. Or, il en manque cruellement. Alors que 1173 ménages dans le Sud-Ouest sont

¹³ Arrondissement Sud-Ouest. (2012). *Plan d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*. Récupéré de:

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INCLUSION_PLAN%20D'ACTION%20SUD-OUEST_5JUN2012.PDF

¹⁴ Front d'Action populaire en réaménagement urbain. (2018). «Dossier noir, logement et pauvreté: Sud-Ouest», commande spéciale des données du recensement 2016 à Statistique Canada

actuellement en attente d'un HLM, dont 814 pour un logement familial¹⁵. C'est sans compter tous ceux qui espèrent une place en OBNL ou en coopérative d'habitation, la proportion de logements sociaux représente seulement 11,5% du parc locatif montréalais. Cette proportion a peu progressé au cours des dernières années, et ce, malgré les besoins criants et l'impact de mauvaises conditions de logement sur tous les autres aspects de la vie, notamment la santé et l'éducation.

La Ville a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux, mais les pourcentages de logements sociaux visés dans le présent projet de règlement sont indéniablement insuffisants vu l'ampleur des besoins. Avec un objectif aussi maigre que 20% de logements sociaux sur des ensembles de 50 unités et plus, même en diversifiant les outils pour en développer davantage, on est en droit de se demander comment Montréal va réussir à assurer la mixité sur son territoire. Si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages montréalais qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement ! De plus, même si on affirme qu'il s'agit d'un outil parmi d'autres pour bâtir du logement social, la part du développement qui se fait en inclusion ne cesse d'augmenter depuis l'adoption de la Stratégie d'inclusion¹⁶. Sans se doter de davantage d'outils pour réellement contrôler le prix du foncier, nous craignons que la présente stratégie ait l'effet inverse que celui désiré.

Du logement abordable qui ne l'est pas

Le règlement de la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion de logements sociaux et abordables légèrement rehaussés par rapport à ceux en vigueur dans la stratégie, mais elle continue de prévoir la même proportion l'abordable et le social. Or, les représentants et les représentantes de la Ville l'ont reconnu lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, le volet abordable ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif). C'est ainsi paradoxal que les loyers plafonds ciblés pour les logements abordables soient calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires.

On est alors en droit de se demander quels ménages dans le centre-ville ou les quartiers centraux, comme Griffintown, pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre

¹⁵ Office municipal d'habitation de Montréal. (2018). *Demandeurs par territoire de résidence*. Ces données incluent Pointe-Saint-Charles.

¹⁶ Ville de Montréal. (2019). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels: Bilan retombées 2005-2018*, p.15, Figure 13, Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/fr/metropole-mixte/documentation>

880 \$ pour un studio et 2000 \$¹⁷ pour un 3 chambres à coucher et plus. Les personnes seules devront avoir des revenus d'au moins 35 200 \$ par année afin de ne pas en consacrer plus de 30% pour louer un studio dans les quartiers centraux. Les familles qui pourront se permettre un loyer mensuel de 2000 \$¹⁸, quant à elles, devront avoir un revenu annuel d'au moins 80 000\$, alors que le revenu moyen des couples avec enfant dans Griffintown en 2016 était de 69 034\$¹⁹ et celui des familles monoparentales était de 27 938\$²⁰.

Un autre problème identifiable concernant l'accès à la propriété dite abordable est l'absence de mécanismes pour contrôler le type de ménages qui accédera à ces propriétés et le prix à la revente. Non seulement la Ville ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements qu'elle subventionnera soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers. Seuls les premiers acquéreurs pourront bénéficier d'un prix avantageux obtenu grâce aux contributions municipales. Rappelons au passage que c'est d'ailleurs à des mécanismes similaires que doit la famille Trump son succès dans l'immobilier, c'est-à-dire par des subventions à des développeurs privés pour faire du logement soi-disant abordable²¹.

Selon le P.O.P.I.R.-Comité logement, pour pallier à ce problème, la Ville devrait mettre en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir de l'actuel rôle d'évaluation. Cela pourrait permettre, à tout le moins, le suivi des ventes, à quel prix, mais assurerait aussi aux ménages locataires montréalais de ne pas subir des augmentations abusives de loyer.

Développer du logement familial doit passer par le logement social

Cela fait déjà quelques années que la Société canadienne d'hypothèques et de logement constate une diminution de la proportion de logements familiaux disponibles sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation des unités de trois chambres à coucher étant de seulement 0,8 %²² à l'automne dernier.

¹⁷ Ville de Montréal. (2019). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels: Bilan retombées 2005-2018*, p.15, Figure 10, Récupéré de <http://ocpm.gc.ca/fr/metropole-mixte/documentation>

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Front d'Action populaire en réaménagement urbain. (2018). «Dossier noir, logement et pauvreté: Sud-Ouest», commande spéciale des données du recensement 2016 à Statistique Canada

²⁰ *Ibid*

²¹ Samuel Stein. (2019). «The Developer President and the Private Side of Planning History». *Capital City, Gentrification and the Real Estate State*. Verso, p. 116-156

²² Société canadienne d'hypothèques et de logement.(2018). Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal. Récupéré de <https://bit.ly/2IR4Ncf>

La Ville le reconnaît : la situation est telle que nombre de familles locataires doivent quitter l'île afin de se loger convenablement. Celles qui restent se retrouvent le plus souvent en situation de surpeuplement et cela n'est pas sans conséquence sur la santé des personnes, adultes comme enfants, et sur le parcours scolaire des plus jeunes. Or, selon l'Observatoire des tout-petits, le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles. Dans la métropole, plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans vit dans des logements de taille insuffisante²³. La région montréalaise se classe ainsi tristement deuxième au palmarès, tout juste derrière le Nord-du-Québec, reconnu pour ses problèmes de surpeuplement des logements.

Comme nous venons de le démontrer, contrairement à l'administration municipale, le P.O.P.I.R.-Comité logement est d'avis que le développement de logements dits « abordables », tels que définis par le projet de règlement pour une métropole mixte, ne permettra pas de répondre aux besoins des familles locataires. De fait, là encore, si la Ville souhaite réellement produire des logements de grande taille à des prix véritablement abordables, il faut le faire avec les porteurs de projets de logements sociaux. Rappelons d'ailleurs que la proportion de familles monoparentales dans le Sud-Ouest a diminué de près de 10% depuis les dix dernières années. Un des facteurs explicatifs pourrait être justement que ces familles ont été déplacées par la gentrification, ayant plus de difficulté à louer un logement avec un seul revenu. Si on veut garder les familles les plus précaires dans le Sud-Ouest, l'expérience nous montre que c'est par le logement social que cela doit se faire : c'est surtout par le biais des coopératives d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Montréal, au cours des dernières années.

Un fond d'inclusion à utiliser le moins souvent possible, qui doit être décentralisé dans les arrondissements et des contributions qui doivent être réellement dissuasives

Entre 2005 et 2012, avant la création des fonds d'inclusion de logements sociaux et abordables, l'application de la stratégie est restée aléatoire. Après 2012, les promoteurs ont trop souvent eu recours aux fonds, monnayant ainsi le droit d'exclure les logements sociaux de leur développement, particulièrement dans les quartiers centraux comme Griffintown. Fin

²³ Zacharie Goudreault. (2019). La crise du logement affecte la santé des familles à Montréal. Journal Métro, Récupéré de <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

2018, un montant de 21 400 000 \$ avait été accumulé pour le logement social²⁴. Même si cette somme peut effectivement permettre de combler des budgets, s'il n'y a plus de sites où développer, en laissant libre cours au marché, cet argent va s'avérer inutilisable. En d'autres termes, le recours au fond ne doit pas permettre d'échapper à la construction de logements sociaux *in situ*. Et si cela s'avérait absolument incontournable, il faudrait revoir les paramètres du règlement pour une métropole mixte entourant l'exclusion.

De prime abord, nous sommes stupéfaits que le projet de règlement prévoie la mise en place d'un fonds d'inclusion centralisé en remplacement des fonds décentralisés préexistants. On redoute que les fonds recueillis dans un arrondissement, en vue d'assurer une mixité sociale dans le milieu, servent à développer des logements sociaux ailleurs.

Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers — surtout s'ils sont de grande envergure — doivent pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers. De nouveaux logements sociaux pourraient également mettre à l'abri les locataires les plus vulnérables, trop souvent à la merci de promoteurs ou de propriétaires peu scrupuleux, cherchant à transformer des logements locatifs en condos (souvent par des voies illégales) ou à remettre les logements sur le marché, avec des augmentations abusives de loyer.

Bien que les montants des dédommagements prévus aux règlements soient significativement plus élevés que ceux en vigueur dans le cadre de la stratégie actuelle d'inclusion, ce, dans le but d'inciter les développeurs à préférer la cession de terrains à la Ville plutôt que la contribution, il n'en demeure pas moins que la méthode utilisée pour calculer cette contribution est défailante.

Au regard de l'augmentation phénoménale du prix des sites montréalais, qui devrait selon toute vraisemblance continuer sa course, nous doutons que les compensations financières, fixées sur la valeur foncière actuelle, c'est-à-dire avant construction, soient suffisamment élevées pour inciter les promoteurs à accepter de l'inclusion sur leur site ni suffisante pour permettre l'acquisition de sites aux alentours pour de futurs projets de logements sociaux. Pourquoi ne pas avoir pris l'exemple de certaines stratégies locales, tel que celle de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, qui prévoit : « dans un cas où il sera impossible de répondre aux objectifs d'inclusion sur site et qu'aucune autre solution alternative ne sera possible, l'arrondissement pourra accepter que le requérant verse une compensation

²⁴ *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Bilan des retombées 2005-2018*, Ville de Montréal – Service de l'habitation, septembre 2019.

monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 50% du nombre de logements privés du projet.²⁵»

Enfin, au regard de l'augmentation autrement plus importante du prix du foncier constatée ces dernières années, notamment dans les quartiers centraux, il est clair que le 2% d'indexation prévue annuellement ne suffira pas pour permettre l'achat d'autres sites pour du logement social. Le rôle d'évaluation de la Ville peut en témoigner.

Des alternatives structurantes à la gentrification et au mal-logement

Des budgets pour le logement social

Il est important de préciser ici qu'il s'est déjà construit beaucoup de logements sociaux dans le Sud-Ouest. On recense 3559 unités HLM (en incluant Pointe-Saint-Charles) qui ont toutes été construites avant 1994, année de retrait du fédéral²⁶. Il y a aussi 52 coopératives d'habitations, soit 1445 logements. Parmi ces coopératives, seule quatre a été construite grâce à l'inclusion et la très large majorité s'est développée dans les années 80-90 (47 coopératives sur 52). Finalement, on retrouve aussi plusieurs OBNL à vocation particulière et le premier OBNL familial en volet 1 d'AccèsLogis, la Citadelle de Saint-Ambroise qui s'est aussi construite en dehors de la Stratégie d'inclusion.

Le point commun de la plupart de ces projets de logement social, c'est qu'ils se sont construits avant la gentrification (et la spéculation subséquente) et grâce à de solides programmes de logement social. Quelle que soit la politique mise en place, cela prend des budgets aux paliers de gouvernement supérieurs. La priorité devrait donc être de faire les représentations adéquates avec l'énergie nécessaire pour qu'Ottawa et Québec investissent dans le logement social. La Ville de Montréal a un rôle majeur à jouer sur ce plan et elle ne devrait en aucun cas laisser passer le message qu'avec une bonne politique, qui plus est à la remorque du privé, on arrivera à répondre aux besoins en logement social.

Des réserves de terrains et de bâtiments : la priorité!

L'enjeu principal de nos quartiers est de trouver des terrains ou des bâtiments vacants pour la construction de logements sociaux. Les grands sites vacants ont déjà été développés, en

²⁵ Plateau Mont-Royal, *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, Février 2017, p. 13

²⁶ Office municipal d'habitation de Montréal. (2019). *Pointe-Saint-Charles-Côte-Saint-Paul-Ville-Émard*. Récupéré de https://www.omhm.qc.ca/sites/default/files/2019-03/Pte-St-Charles_Ville-Émard_CSP_Sud-Ouest.pdf

Office municipal d'habitation de Montréal. (2019). *Saint-Henri- La Petite-Bourgogne*. Récupéré de https://www.omhm.qc.ca/sites/default/files/2019-03/Petite-Bourgogne_Saint-Henri_Sud-Ouest.pdf

condos, ou se situent trop proches de l'autoroute ou de la voie ferrée. Il n'y a pas de grosses conciergeries comme dans certains secteurs.

Ainsi, depuis près de 20 ans, le comité logement du quartier revendique des réserves de terrains et de bâtiments à des fins de logement social. En 2002, par exemple, le POPIR-Comité Logement s'était installé dans un ancien garage de la rue Saint-Philippe pour en demander la mise en réserves. Le comité a essuyé un refus de l'arrondissement ; l'ancien garage a été transformé en condos!

Certaines avancées ont été faites sur ce dossier, mais restent peu significatives face à l'ampleur du problème. L'Arrondissement du Sud-ouest s'est doté d'un budget de 5 millions \$ pour acheter des sites et la Ville de Montréal a budgété 50 millions sur 10 ans. D'une part, les budgets ne sont pas suffisants; d'autre part, ils ne sont pas dépensés, et le prix des sites et des bâtiments continue d'augmenter.

De plus, la mise en réserve de terrains n'implique pas forcément des dépenses. La Ville peut décréter une réserve sur deux ans (renouvelable 1 fois). Au-delà de «geler» la spéculation et le développement sur le site en question, cela lance un message fort aux investisseurs immobiliers quant aux intentions de la Ville.

Finalement, le contexte nous semble d'autant plus favorable pour faire ce choix stratégique puisque la Ville s'est vu octroyer de nouveaux pouvoirs, dont le droit de préemption. En utilisant ce pouvoir dans notre quartier, elle pourrait ainsi se positionner comme première acheteuse et empêcher certains investisseurs peu scrupuleux de mettre la main sur les terrains et les bâtiments dont nous avons besoin.

Des mesures pour protéger le parc locatif

Tel que décrit ci-dessus, le parc locatif subit de fortes pressions.

Nous demandons que la Ville et l'Arrondissement se dotent d'outils pour le protéger et fassent les représentations face au gouvernement du Québec pour qu'il légifère dans le même sens:

- La Ville et l'arrondissement doivent modifier la façon dont ils donnent les permis afin de prendre en compte les objectifs réels des propriétaires. Il est connu que les propriétaires utilisent les permis d'agrandissement et de subdivisions pour évincer les locataires et augmenter les prix des loyers ; parfois, ils ne procèdent même pas aux travaux. L'Arrondissement du Sud-ouest a modifié la façon dont il délivre les permis de démolition afin de prendre en compte l'historique des locataires et de déceler les cas où l'immeuble a été vidé pour pouvoir être

démoli. C'est un premier pas intéressant qui démontre qu'avec la volonté politique nécessaire, le palier municipal peut agir.

- La Ville et l'Arrondissement doivent renforcer le moratoire sur la conversion en condos. Il y a un moratoire dans le Sud-ouest sur la conversion en condos divisés, mais il est nécessaire de bloquer la conversion des immeubles locatifs en condos indivisés. Il faut faire les représentations nécessaires à Québec. À ces conversions, s'ajoutent les transformations en unifiaables. Considérant la pénurie de logements, la Ville ne peut pas se permettre de perdre une unité. Cette interdiction est tout à fait possible via le zonage.
- La Ville de Montréal doit faire des représentations pour un registre obligatoire des baux et un contrôle des loyers. L'administration au pouvoir (Projet Montréal) a pris de tels engagements lors de la campagne électorale de 2017, elle a le devoir d'agir en conséquence et de presser le gouvernement du Québec.

Une intervention en salubrité

L'Arrondissement continue de perdre des immeubles à cause de leur insalubrité. Les locataires qui vivent dans ces logements se trouvent face à un dilemme : soit ils dénoncent les conditions indécentes dans lesquelles ils vivent, mais ils se retrouvent à la rue ou doivent changer de quartier si la Ville condamne leurs immeubles, soit ils endurent ces conditions.

Il est primordial de mettre en place une intervention proactive, préventive afin que ces situations ne se présentent pas. Nous revendiquons donc que la Ville se dote des ressources supplémentaires pour engager les inspecteurs et inspectrices qui pourront appliquer le Règlement sur la sécurité et la salubrité des logements soit :

- Aller au-delà d'avis de non-conformité et donner des constats d'infraction. On n'avise pas un automobiliste mal stationné, on lui donne un ticket !
- Faire un réel suivi des constats d'infraction et en émettre à répétition si le problème persiste;
- Effectuer les travaux en lieu et place du propriétaire négligent.

Un moratoire sur les condos

On a démontré qu'il ne se construit plus de logements sociaux parce que la spéculation est très forte et que malgré l'inclusion, il n'y a pas tant de développement de logements sociaux. Nous demandons donc un moratoire sur les condos dans notre arrondissement afin de :

- Lancer un message clair aux investisseurs immobiliers à l'effet que le Sud-Ouest n'est pas un terrain de Monopoly et qu'il n'y a plus d'argent à faire sur le toit des résident.e.s;
- Freiner la spéculation et redonner de l'air au marché afin que les organismes qui veulent développer du logement social puissent le faire sans être à la remorque des condos;
- Favoriser cette fameuse mixité sociale tant vantée. 100% ou presque du développement des dernières années s'est fait sous la forme de condos. Dans certaines rues, des centaines de condos ou de logements locatifs très chers ont été construits sans aucun logement social. Pour retrouver une certaine mixité, il est maintenant urgent de construire exclusivement du logement social. Rappelons que le logement social est le seul logement financièrement abordable pour les 6910 ménages mal-logés et que c'est aussi le seul parc qui développe des logements familiaux assez grands. La mixité sociale ne doit pas être vue à l'échelle d'un site à développer, mais bien à l'échelle d'un milieu de vie. Malgré ce que l'on prétend, la gentrification a entraîné une perte de mixité sociale dans notre quartier. Il y a plutôt une polarisation et un accroissement des inégalités sociales, aux dépens bien sûr des locataires moins nantis. Si on pense qu'ils ont leur place dans le Sud-Ouest, on doit consacrer tous nos efforts au développement du logement social, sans condos !

Pas d'inclusion sur des sites publics : un développement 100% social et communautaire

Pour le P.O.P.I.R.-Comité logement, il est également évident que les sites publics restants doivent servir à un développement 100% social et communautaire, consacré à des infrastructures collectives comme le logement social, des écoles, des locaux communautaires, etc.

Dans le Sud-Ouest, nous avons connu l'impact majeur du redéveloppement du Tri Postal, dont 75% du site a été développé en condos. Non seulement une partie du site qui était de propriété fédérale a permis aux promoteurs de privés de faire du profit, mais en plus, le milieu communautaire envisage d'abandonner une part de « son » 25% pour y développer une école publique dont le quartier a cruellement besoin.

Par ailleurs, les sites, tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel Dieu, et bien d'autres, payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion, comme ça a été le cas, mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux et d'équipements communautaires.

Conclusion

En conclusion, le P.O.P.I.R.- Comité logement déconseille l'adoption du présent règlement d'inclusion obligatoire qui ne répondra ni aux besoins des 6910 ménages mal-logés du Sud-Ouest, ni mêmes aux intentions de mixité sociale auxquelles prétend la Ville de Montréal. Les 6000 logements sociaux en quatre ans promis par l'administration Plante sont loin d'être suffisants assurer le droit au logement à Montréal et lutter contre la gentrification des quartiers populaires. Ils représentent à peine le quart des ménages en attente d'un HLM à Montréal, parfois depuis plus de 10 ans.

Nous maintenons que ce n'est pas en tentant de faire un compromis entre les impératifs économiques des promoteurs immobiliers et les besoins urgents des locataires mal-logés que nous répondrons à la crise du logement qui sévit actuellement à Montréal. Pour nous, des alternatives réellement structurantes doivent s'attaquer à la spéculation immobilière dans les quartiers et viser la socialisation des terrains et bâtiments vacants. La Ville doit se doter de mécanismes parallèles pour développer du logement social, à l'extérieur des projets de développements privés, et pour protéger le parc de logements sociaux et abordables existant. On pense notamment aux sites à acheter et à mettre en réserve pour de futurs projets de logements coopératifs ou sans but lucratif, à la mise en place d'un zonage locatif, d'un registre des logements et à de meilleurs systèmes pour empêcher la taudification des logements. Pour le dire simplement, il faut cesser de voir le logement comme une marchandise, mais bien comme un droit inconditionnel auquel la Ville de Montréal se doit de répondre!