

Règlement pour une métropole mixte



Montréal : métropole
inclusive ou exclusive ?

MÉMOIRE DE LA CDC Action Solidarité Grand Plateau
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIC DE MONTRÉAL, dans le cadre
des consultations sur le règlement pour une métropole mixte

le 16 octobre 2019

Présentation

La Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP) est la table de quartier intersectorielle et multiréseaux des quartiers Saint-Louis, Mile-End, Milton Parc, Plateau Est et Plateau Mont-Royal. C'est un lieu de concertation et d'action pour le développement social local du Grand Plateau qui regroupe près de cinquante organismes du territoire.

Notre mission

Dans la perspective d'une société juste et équitable, agir collectivement pour l'amélioration des conditions de vie des citoyennes et des citoyens. Avec les organismes du Grand Plateau, bâtir des solidarités afin de développer des stratégies intégrées de développement social.

Nos valeurs

Solidarité

Mettre en commun, agir ensemble, partager et s'entraider.

Équité

Agir en fonction de favoriser une meilleure répartition des richesses, de rééquilibrer les pouvoirs et de promouvoir l'égalité des chances.

Engagement

Se responsabiliser et se mobiliser, individuellement et collectivement, en vue d'une société plus juste, plus solidaire et plus équitable, spécifiquement envers les populations fragilisées.

Autonomie

Capacité de s'auto-définir, de penser et d'agir démocratiquement, dans le respect des autres.

Respect de la dignité

Respect inconditionnel de l'être humain dans sa différence et son unicité, dans ses droits et dans ses libertés.

Citoyen et citoyenne

La définition de citoyenne et citoyen utilisée dans ce rapport est issue de la démarche en développement social "Tisser Le Plateau, un quartier pluriel" : Toute personne évoluant sur le territoire du Plateau-Mont-Royal que ce soit par son milieu de vie, son lieu de travail et/ou d'étude et son milieu d'appartenance.

Le territoire

Le territoire de la CDC Action solidarité Grand Plateau est défini par les limites de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal. Il est divisé en six (6) secteurs selon un découpage des milieux associatifs et communautaires qui tient compte de l'ancrage historique des comités de citoyennes et citoyens de Mile End et de Milton Parc ainsi que du sentiment d'appartenance en plein essor depuis quelques années dans le Plateau Est.

Du logement social et communautaire nécessaire plus que jamais mais dont le développement est compromis par de nombreux obstacles. Faisant face à des prix de loyer en hausse constante et à un parc locatif de plus en plus en désuétude, le logement social et communautaire s'avère une alternative indispensable pour conserver les locataires dans le quartier. Cependant, la rareté de l'offre de ce type d'habitation témoigne de la présence de nombreux obstacles à son développement, dont le plus important est le sous-financement depuis plusieurs années des programmes de développement de logement social par les divers paliers de gouvernement. Même si les derniers budgets de ceux-ci s'avèrent plus généreux que les précédents, l'augmentation des investissements qu'ils proposent est encore loin de garantir le développement d'une offre suffisante de logement social à long terme. Enfin, le manque de terrains libres dans le Grand Plateau représente un autre obstacle de taille qui rend inévitable le développement de nouveaux projets d'habitation en se tournant vers les immeubles existants et les terrains publics dont la valeur élevée est devenue le plus souvent prohibitive.

La mixité sociale : le rôle clé des pôles civiques, des services communautaires et de proximité dans la vitalité et la cohésion d'un quartier. Les transformations en matière d'aménagement et d'habitation ayant modifié le visage du Plateau-Mont-Royal ont notamment eu pour effet de remettre en question le droit des locataires au maintien dans les lieux ainsi que le droit à la ville de toutes et tous tant les résidents, les commerçants et les organismes communautaires dans le quartier. Il importe de préserver la mixité sociale du Grand Plateau en soutenant adéquatement la population à faible revenu du territoire afin qu'elle puisse continuer à y résider, à s'y épanouir et à s'y engager. Cela nécessite aussi la mise en place d'une politique volontariste forte qui va au-delà du développement de logements sociaux, mais qui intègre dans sa vision un ensemble de services communautaires, sociaux et de proximité destinés à cette population (sécurité alimentaire, intégration et accueil des immigrants, employabilité, aide à la famille, halte-garderie, etc.).

Ceci dit, la CDC Action Solidarité Grand Plateau **se réjouit que Montréal aille de l'avant avec son pouvoir d'inclusion.** Le fait que la Ville puisse enfin contraindre les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limités aux projets nécessitant une modification dérogatoire, représente une réelle avancée par rapport à la stratégie d'inclusion actuelle, qui est exclusivement incitative.

Projet de règlement pour une métropole mixte

Attendu que près de 44% des ménages locataires de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal¹ engouffrent plus de 30% de leur revenu pour leur logement, que pour 6 175 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette, dans la mesure où plus de 80% de leur revenu y passe.

Attendu que près de 23 000 ménages montréalais sont actuellement en attente d'un HLM, dont 3 265² sur le territoire du Plateau Mont-Royal, sans compter tous ceux qui espèrent une place en OSBL ou en coopérative d'habitation (4 400 demandes de logements communautaires sur la liste d'attente d'Atelier Habitation Montréal³) la proportion de logements sociaux représentant seulement 11,5% du parc locatif montréalais pour 9,7% sur le Plateau Mont-Royal⁴;

Attendu que le parc montréalais de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement des ménages ainsi que leur droit à la ville; que la majorité des logements construits ces 15 dernières années le sont en condominium; qu'en 2018⁵; que les logements locatifs qui se construisent actuellement ont des loyers qui vont bien au-delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais⁶ ;

Attendu que la spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers; que les reprises de possessions factices, la transformation de logements modestes en condos, l'accaparement de logements par des plateformes touristiques comme Airbnb ou encore la mainmise des propriétaires et des promoteurs sur le développement résidentiel, etc., sont autant de stratagèmes qui chassent les ménages locataires à faible et modeste revenus de leur milieu de vie; que l'augmentation rapide des coûts des loyers qui en résulte implique que les ménages évincés ne retrouvent que rarement un logement dans leurs quartiers; que cela constitue de véritables drames humains, ces ménages perdant leurs réseaux d'entraide, leurs soutiens communautaires, se retrouvant isolés de leurs cercles familiaux et sociaux ou encore éloignés de leurs lieux de travail.

Attendu que Les données des *Rapports sur le marché locatif*, publiées en novembre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), démontrent que c'est dans la RMR de Montréal que le coût moyen des loyers a le plus augmenté⁷ et que le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus bas depuis 2004 : 1.9%, soit bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 % reconnu par la SCHL; que cette pénurie est particulièrement alarmante concernant les grands logements dont le taux d'inoccupation pour les 3 chambres à coucher et plus est descendu aussi à 0.2%⁸ dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal ; que cette

¹ CDC ASGP, *Portrait du Plateau-Mont-Royal, Tisser Le Plateau : un quartier pluriel* ; septembre 2018

² Source : Office municipal d'habitation de Montréal ; données statistiques en date de septembre 2018

³ Source : Atelier Habitation Montréal ; données statistiques en date d'octobre 2018

⁴ CDC ASGP, *Portrait du Plateau-Mont-Royal, Tisser Le Plateau : un quartier pluriel* ; septembre 2018

⁵ CMM, *Perspective Grand Montréal*, Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal, n°39, Juin 2019.

⁶ Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

⁸ Source : FRAPRU, *Dossier noir : Logement et pauvreté au Québec* ; Juin 2018

tension donne plus de pouvoir aux propriétaires, donnant lieu à une multiplication des cas de discriminations à l'encontre des familles, des personnes racisées, des ménages à faible revenu, etc. ;

Attendu que Montréal a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux grâce à la loi métropole, mais qu'avec un objectif aussi maigre que 20% de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, les pourcentages d'inclusion visés dans le présent projet de règlement sont insuffisants vu l'ampleur des besoins ; et qu'étant donné la réalité vécue sur le territoire du Plateau Mont-Royal avec le manque voire l'inexistence de terrains disponibles;

Attendu que 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 !

Attendu que le volet abordable prévu par le projet de règlement ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif), les loyers et les prix plafonds ciblés pour les logements abordables étant calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires.

Attendu que la mise en place d'un fonds d'inclusion implique la possibilité que les fonds recueillis dans un arrondissement servent à développer des logements sociaux ailleurs, alors que les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers devraient 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;

Attendu que le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles; que plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante⁹; que 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; que non seulement le projet de règlement ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements subventionnés par la Ville soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers.

Attendu que les terrains et bâtiments publics (fédéral, provincial, municipal, religieux et scolaires) vacants ou en voie de l'être, tel que l'Hôtel-Dieu, L'Institution des sourdes et d'autres sites Montréalais, payés par les contribuables canadiens, québécois, montréalais ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux et d'autres équipements sociaux, communautaires et d'économie social qui répondent au besoin identifiés par et pour le milieu ;

⁹ <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

Recommandations

La CDC Action Solidarité Grand Plateau recommande :

Que le règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, en en prévoyant un minimum de 40%.

Que tout projet de développement privé soit soumis à l'inclusion, quelque soit le nombre d'unités.

Que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.

Que le règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux — qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires — plutôt que ceux supposément abordables, mais qui ne le sont pas pour les locataires ayant des besoins impérieux de logement.

Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soient revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenus leur exclusion in situ.

Que le règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés.

Que les terrains et bâtiments publics (fédéral, provincial, municipal, religieux et scolaires) vacants ou en voie de l'être soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et d'équipements sociaux, communautaires et d'économie social qui répondent au besoin identifiés par et pour le milieu.

Qu'en attendant d'en avoir un national, que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.