



MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LE PROJET DE **RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE**

CONCERTATION EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE VERDUN

octobre 2019

Concertation en développement social de Verdun
4555 rue de Verdun, Montréal (Qc), H4G 1M4 (bureaux)
4501 rue Bannantyne, Montréal (Qc), H4G 1E3 (correspondance)
Tel : 514 396-5363

SOMMAIRE

INTRODUCTION	page 3
LE CONTEXTE VERDUNOIS	page 4
La situation des locataires verdunois à faible revenu dans un contexte de gentrification	page 4
Les besoins criant en logements sociaux	page 5
Les cibles identifiées par le milieu en matière de logement social	page 5
COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS	page 7
Sur les objectifs et finalités du <i>Règlement pour une métropole mixte</i>	page 7
Sur le logement social	page 8
Sur le logement abordable et le logement familial	page 13
Autres commentaires	page 14
CONCLUSION	page 17
SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS	page 18
ANNEXE	page 19

INTRODUCTION

La Concertation en développement social de Verdun (CDSV) est la table de quartier de Verdun. Elle réunit des représentants de tous les milieux : communautaire, institutionnel, économique ainsi que des citoyens. Nos missions sont de travailler collectivement à l'amélioration des conditions de vie des Verdunoises et Verdunois ainsi qu'à la lutte à la pauvreté.

En février 2016, la CDSV s'est dotée d'un *Plan en développement social de Verdun 2016-2020* ; plan quinquennal dans lequel l'accès au logement figure comme l'une des trois priorités. Les réflexions collectives qui ont conduit à l'élaboration de ce plan ont notamment mis de l'avant l'urgence d'améliorer l'accès au logement pour les personnes à faible revenu.

Confronté à un marché locatif extrêmement tendu depuis quelques années, le développement du logement social s'est rapidement imposé comme une solution prioritaire pour répondre aux défis rencontrés par de nombreux locataires. Comme nous le verrons ultérieurement, Verdun compte très peu de logements sociaux ; d'ailleurs aucune unité n'a été développée depuis 2014. Le développement de nouveaux outils (ou l'ajustement d'outils existant), comme le *Règlement pour une métropole mixte*, s'avère donc plus que nécessaire pour stimuler le développement du logement social à Verdun.

C'est donc avec beaucoup d'intérêt, et surtout certaines attentes, que nous avons pris connaissance de ce *Règlement*. Nous avons notamment regardé s'il allait permettre ou non de répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu, en contribuant au développement d'un nombre conséquent de logements sociaux. Comme vous le constaterez, nous avons donc porté une attention particulière au volet « logement social » du *Règlement*. Par ailleurs, nous nous sommes principalement concentrés sur le contexte verdunois.

Le contenu de ce mémoire est issu d'une démarche collective qui s'est déroulée en deux temps :

- une première rencontre, réunissant une dizaine d'acteurs du quartier, nous a permis d'échanger sur notre compréhension du *Règlement*, nos questionnements et nos perceptions.
- une deuxième rencontre a servi à peaufiner notre analyse et à formuler certaines recommandations.

LE CONTEXTE VERDUNOIS

La situation des locataires verdunois à faible revenu dans un contexte de gentrification¹

Depuis quelques années, l'image de Verdun évolue ; auparavant considéré comme un quartier défavorisé marqué par la pauvreté, le chômage et l'insécurité, Verdun connaît diverses transformations qui le rendent désormais particulièrement attractif. Ce nouveau verdunois ne profite cependant pas à tout le monde. Les populations défavorisées sont bien souvent incapables de suivre financièrement les évolutions inhérentes à cette nouvelle attractivité, comme l'augmentation des coûts du loyer ou l'évolution de l'offre commerciale désormais orientée vers une clientèle plus fortunée. **Trouver un logement qui correspond à ses capacités à payer est notamment devenu extrêmement difficile à Verdun**, particulièrement pour les ménages à faible et modeste revenu.

Les principales raisons se sont en lien avec le marché immobilier, extrêmement tendu à Verdun, ce qui entraîne des conséquences sur l'offre de logements locatifs et l'évolution des prix des loyers. Actuellement, **très peu de logements locatifs sont disponibles à Verdun** : le taux d'inoccupation est de 0,6% sur la terre-ferme² et de 0,1% à l'Île-des-Sœurs. Très peu de logements locatifs ont d'ailleurs été construits depuis 2014 et la proportion de locataires est passée de 67,3% en 2006 à 62,9% en 2016. **Les loyers sont également de plus en plus élevés** : ils ont augmenté de 17,3% entre les deux derniers recensements. Enfin, de nombreuses reprises de logement, transformations en condos et cas d'éviction ont été constatés.

Faute de trouver un logement, de nombreuses personnes habitant le quartier depuis longtemps se voient obligées de le quitter. D'autres réussissent à y demeurer, mais consacrent une part beaucoup trop importante de leur revenu pour se loger, ce qui contraint leur capacité à combler d'autres besoins de base.

Depuis quelques années, on assiste donc à une **transformation de la composition sociale de Verdun**. Par exemple, dans le quartier Wellington-de-l'Église, le revenu médian des ménages a augmenté de 21% entre 2010 et 2015, tandis que le nombre de personnes à faible revenu a diminué de 1 750 durant cette même période.

Cependant, si ces évolutions ont tendance à rendre moins visible **la pauvreté**, celle-ci **reste néanmoins partie intégrante de la réalité verdunoise** :

- 13 495 personnes ont un faible revenu;
- 34,7% des familles avec enfants sont monoparentales;
- 7 950 ménages locataires (soit 34%) dédient plus de 30% de leur revenu pour se loger, 3 180 (soit 14,9%) dédient plus de 50% de leur revenu pour se loger.

L'amélioration des indicateurs de défavorisation à Verdun ne doit en effet pas occulter la pauvreté et les besoins criants qui en découlent. Au contraire, la gentrification et le fait que de nombreuses personnes ne peuvent se

¹ L'ensemble des données statistiques sont issues du *Portrait des besoins ; logement et pauvreté à Verdun* – mars 2019 – CDSV et CACV d'après : Statistique Canada, Recensement 2016 et la *Enquête sur les logements locatifs* - Société canadienne d'hypothèque et du logement.

² La « terre-ferme » regroupe les quartiers Wellington-de-l'Église et Desmarchais-Crawford.

maintenir dans le quartier illustrent les difficultés croissantes qu'éprouvent de nombreux ménages à trouver les ressources nécessaires pour rester à Verdun, notamment pour se loger.

Les besoins criants en logements sociaux

Verdun compte 1 381 logements sociaux et communautaires, ce qui représente 4% des logements recensés et 6,5% des logements loués. Aucun logement social n'est répertorié à l'Île-des-Sœurs. Depuis 2004, seulement 280 unités ont été construites, aucune depuis 2014.

La très faible présence de logements sociaux à Verdun contraste avec l'ampleur et l'urgence des besoins. En effet, 34% des ménages locataires dédient au moins 30% de leur revenu pour se loger. En 2018, 820 ménages étaient en attente d'un logement HLM. De plus, en 2019, 372 personnes étaient inscrites sur la liste de requérantes du Comité d'actions des citoyennes et citoyens de Verdun.

Afin notamment d'apporter certaines réponses aux difficultés croissantes d'accès au logement à Verdun, l'Arrondissement de Verdun a adopté en 2016, un *Plan d'action global pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables*³. Ce plan d'action comprend notamment un volet « inclusion », intitulé *Politique locale d'inclusion de logements abordables*. Cette politique vise non seulement à affirmer la volonté de l'administration d'appliquer désormais la *Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal* (qui n'avait jamais été appliquée à Verdun), mais également d'aller plus loin en développant des modalités d'inclusion des logements sociaux et communautaires qui s'appliquent à l'ensemble des projets dérogatoires du territoire verdunois, ainsi qu'à la conversion de logements en copropriété divise. Bref, cette politique va plus loin que la *Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal*.

Cependant, en 2018, soit deux ans après le début de sa mise en œuvre, un premier bilan montre l'absence de retombées de cette politique sur la construction de logements sociaux à Verdun. **Aucun logement social n'a en effet vu le jour**. Seuls 418 600\$ ont été récupérés via les versements effectués au Fonds de compensation.

Les cibles identifiées par le milieu en matière de logement social

Face à l'urgence de la situation, la Concertation en développement social de Verdun, en collaboration avec ses principaux partenaires (le Comité d'actions des citoyennes et citoyens de Verdun et la Table en habitation et aménagement urbain de Verdun) a déterminé les moyens à mettre en place pour que les Verdunois-es puissent se maintenir dans le quartier⁴. Plusieurs cibles, qui correspondent aux besoins du quartier, ont été définies, entre autres en matière de développement de logements sociaux :

³ Pour l'Arrondissement de Verdun, l'expression « logement abordable » englobe à la fois le logement social et communautaire et le logement abordable privé.

⁴ Revendications en matière de logement – Concertation en développement social de Verdun et Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun – juin 2019.

- qu'au total, **3 200 logements sociaux soient développés à Verdun dans les 10 prochaines années**, dont 800 à l'Île-des-Sœurs.
- de ces 3 200 logements, que **1 350 logements sociaux soient développés à Verdun dans les 5 prochaines années**, dont 450 à l'Île-des-Sœurs.
- que les nouveaux projets de logements sociaux répondent à la diversité des besoins, notamment des besoins non répondus actuellement, tel que démontré dans le *Portrait des besoins - Logement et pauvreté à Verdun*.

COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

En premier lieu, nous tenons à saluer la volonté de la Ville de Montréal d'aller de l'avant en matière de développement du logement social. L'élaboration du projet de *Règlement pour une métropole mixte* témoigne de cet engagement et nous tenons à le souligner.

Nous avons cependant certains commentaires et questionnements relatifs, d'une part aux finalités du *Règlement* et aux mécanismes entourant son fonctionnement, et d'autre part à ses retombées réelles, particulièrement à Verdun.

Sur les objectifs et finalités du *Règlement pour une métropole mixte*

Concernant le rôle des promoteurs immobiliers dans le développement du logement social

Nous apprécions le fait que la Ville de Montréal ait élaboré un règlement obligeant les constructeurs à contribuer au développement du logement social, ce qui est une avancée certaine par rapport à la *Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal*. Nous tenons cependant à rappeler que, si la contribution du secteur privé nous semble être une bonne chose, elle ne doit en aucun cas dédouaner la Ville de Montréal de ses responsabilités dans le développement du logement social. Le développement du logement social ne doit pas en effet reposer sur le secteur privé; il s'agit d'une responsabilité des instances publiques. De plus, la Ville de Montréal a un rôle à jouer pour interpeller les autres paliers de gouvernements pour assurer un financement adéquat des programmes de développement de logement social.

Concernant la portée et les objectifs du *Règlement pour une métropole mixte*

Le *Règlement pour une métropole mixte* a une portée très restreinte et précise ; il permet d'encadrer les projets immobiliers portés par des constructeurs privés. Lors de la séance d'information sur le *Règlement pour une métropole mixte* du 19 septembre 2019, il a d'ailleurs été présenté, à juste titre, comme une « pièce du casse-tête », et non comme la solution pour répondre à l'ensemble des besoins des Montréalais-es.

Cependant, comme nous le verrons plus tard, le *Règlement* n'aura pas de retombées significatives sur l'ensemble des quartiers montréalais. À Verdun, étant donné la rareté de terrains vacants ou de grands projets de développement, il ne permettra probablement pas la construction de logements sociaux sur la terre-ferme où les besoins sont immenses. Il ne facilitera donc pas le maintien des ménages les plus démunis dans leur quartier.

Étant donné l'urgence de la situation, il aurait été souhaitable que l'accès au logement des ménages à faible revenu soit considéré comme l'objectif central et prioritaire par la Ville de Montréal. Nous pensons en effet que la

Ville de Montréal doit en premier lieu définir et préciser les actions concrètes qu'elle souhaite entreprendre pour répondre aux difficultés croissantes d'accès au logement des plus démunis-es. L'élaboration d'une politique d'habitation définissant divers outils (les autres « pièces du casse-tête ») répondant aux défis rencontrés par de nombreux Montréalais-es à faible et modeste revenu est aujourd'hui une nécessité.

Concernant la mise au premier plan de la mixité sociale et du développement d'une diversité de « produits résidentiels » comme finalités.

Dans le même sens, le choix de mettre de l'avant la mixité sociale et le maintien ou développement d'une « variété de produits résidentiels » comme finalités de ce *Règlement* nous questionne. La priorité n'est pas de promouvoir ou de veiller à une répartition plus équilibrée de la population ou de produits résidentiels sur un territoire ou un bâtiment donné. Elle est de garantir un logement aux ménages les plus défavorisés qui subissent les impacts d'un marché immobilier extrêmement tendu.

Concernant la volonté très présente que le *Règlement pour une métropole mixte* ait le minimum d'impacts sur le marché.

Le *Règlement pour une métropole mixte* a été conçu afin d'avoir des « impacts raisonnables sur le marché ». Nous comprenons la logique sous tendant cet objectif : éviter une diminution des mises en chantier, une baisse de l'offre en logement et une augmentation trop marquante des prix. Cependant, il nous paraît essentiel de rappeler qu'en l'état actuel des choses, ce sont les ménages à faible et modeste revenu qui subissent le plus les impacts du marché. Et ces impacts sont très loin d'être « raisonnables » (augmentation drastique des loyers, éviction, obligation de changer de quartier...). Sous-entendre qu'il ne faut toucher au marché car ce serait préjudiciable pour tout le monde et parler d'un « équilibre montréalais à préserver » nous semble inapproprié tant le nombre de personnes ayant de la difficulté à se loger croît dans de nombreux quartiers.

Recommandation 1 : Qu'une politique plus large en habitation, visant à répondre aux besoins des personnes à faible et modeste revenu et à garantir le droit au logement, soit élaborée dans la prochaine année.

Sur le logement social

Concernant l'extension de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels en vue de favoriser le développement de logements sociaux.

Nous apprécions le fait que le *Règlement pour une métropole mixte* ait un champ d'application plus large que la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* et qu'il s'applique à

l'ensemble des projets résidentiels, qu'ils nécessitent ou non une dérogation réglementaire. À l'échelle de Montréal, ce *Règlement* devrait en effet avoir des retombées supérieures à la *Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal*. Cependant, le seuil minimal d'application (projets résidentiels de 450 m² ou plus) nous questionne. S'il s'agit d'une avancée comparativement à la *Stratégie montréalaise*, il s'agit pour Verdun d'un recul. Comme mentionné précédemment, la *Politique locale d'inclusion de logements abordables* adoptée par l'Arrondissement de Verdun en 2016 ne prévoyait aucun seuil : elle s'appliquait en effet à tous les projets résidentiels dérogatoires sur le territoire de l'arrondissement, peu importe leur taille, ainsi qu'à la conversion de logements en copropriété divisée. Nous suggérons donc qu'aucun seuil minimal d'application ne soit défini et que, par conséquent, l'ensemble des projets résidentiels soient soumis au *Règlement*.

Recommandation 2 : Que le *Règlement* s'applique à l'ensemble des projets résidentiels et qu'aucun seuil minimal d'application ne soit défini.

Concernant la hausse des contreparties aux constructeurs.

Le raisonnement qui a conduit la Ville de Montréal à proposer une augmentation aussi conséquente des contreparties versées aux constructeurs nous questionne. Selon notre compréhension, il s'agit d'inciter les constructeurs à céder un immeuble ou un lot pour le développement de logements sociaux plutôt qu'à payer une contribution, en limitant l'écart entre la contrepartie versée par la Ville de Montréal et la valeur marchande de l'immeuble ou du lot. Dans le *Règlement*, il est précisé qu'un écart trop important signifierait une perte majeure pour le constructeur.

Comme mentionné précédemment, nous trouvons que la Ville de Montréal porte une trop grande attention aux impacts de ce *Règlement* sur les constructeurs. Nous souhaitons d'ailleurs rappeler que, céder un lot ou un immeuble ne constitue pas une « perte » pour le constructeur, mais une « diminution du profit ». De plus, il nous semble que la hausse des contreparties prévue est beaucoup trop élevée. Pour Verdun « terre-ferme », elle passerait de 133\$ par m² constructible à 287\$ (552\$ au centre-ville!). Au regard des besoins urgents des ménages à faible revenu, il nous semble totalement injustifié qu'un tel soutien financier soit versé aux constructeurs afin d'amoinrir l'impact du *Règlement* sur leurs profits. Cette hausse est d'ailleurs d'autant plus questionnable qu'elle est financée par le *Fonds de contribution au logement social*. Nous demandons donc à la Ville de Montréal de réévaluer et de diminuer le montant de ces contreparties. La baisse de ces contreparties permettrait de libérer des sommes pour l'achat de terrains ou d'immeubles à des fins de logement social et communautaire.

Recommandation 3 : Que le montant des contreparties versées aux constructeurs soit revu à la baisse.

Concernant l'utilisation du *Fonds de contribution au logement social*.

Nous avons été surpris de voir qu'il est projeté que la majeure partie du *Fonds de contribution au logement social* serve en fait à financer les contreparties versées aux constructeurs. Selon les prévisions de la Ville de Montréal, ce *Fonds* devrait atteindre 13,7M\$ par année. De ce montant, 10,4M\$ seraient reversés aux constructeurs sous la forme de contreparties, un montant représentant environ 3,3M\$ seulement restera disponible pour financer l'achat de terrains hors des projets d'inclusion.

Le fait d'utiliser ce *Fond* pour compenser les constructeurs qui choisiront de céder un lot ou un immeuble nous questionne. Il remet en grande partie en cause les principes qui ont guidé la *Stratégie d'inclusion* puisque dorénavant, les contributions versées par les constructeurs qui n'ont pas prévu de développer du logement social sous la forme d'une cession d'immeuble ou de lot, ne seront pas principalement utilisées pour construire du logement social hors inclusion, mais reversées aux constructeurs qui feront de l'inclusion. Étant donné l'augmentation du coût des terrains, il nous semble indispensable que le *Fonds* soit avant tout utilisé comme levier pour le développement de projets de logements sociaux hors inclusion.

Recommandation 4 : Que la répartition du *Fonds de contribution au logement social* soit réétudiée afin que les contributions servent avant tout au développement du logement social « hors inclusion ».

Dans le même sens et afin d'augmenter les retombées du *Règlement* sur le développement de logements sociaux, la Ville de Montréal pourrait revoir à la hausse les contributions financières demandées aux constructeurs. Cette hausse permettrait d'accroître le montant disponible dans le *Fonds* pour l'achat de terrains et d'immeubles.

Recommandation 5 : Que le montant des contributions financières au logement social soit revu à la hausse.

Concernant le fonctionnement du *Fonds de contribution au logement social*

La Ville de Montréal part sur le principe qu'un constructeur qui développe un « petit projet résidentiel » (inférieur à 150 logements) choisira de verser une contribution financière, tandis que le constructeur qui développe un projet plus important (supérieur à 150 logements) choisira de céder un lot ou un immeuble (du fait notamment des nombreux incitatifs dont il bénéficiera).

Le *Fonds de contribution au logement social* joue donc un rôle central dans le bon fonctionnement de ce *Règlement*. D'une part, il est alimenté par les « petits projets ». D'autre part, il finance les contreparties versées aux constructeurs qui développent des projets plus importants. Il joue en quelque sorte le rôle de vase communicant. Ce que nous comprenons donc, c'est que, pour que des « gros projets » (qui incluent le développement de logements sociaux) voient le jour, il faut que le *Fonds* soit suffisamment plein, et donc qu'il y ait eu suffisamment de « petits projets » qui aient été développés en amont. Le bon fonctionnement du *Règlement* s'appuie donc sur une sorte d'équilibre, entre le développement de « petits projets » qui contribuent financièrement et celui de « projets plus importants » qui récupèrent des contreparties pour la cession de lots ou d'immeubles.

Que se passera-t-il cependant si les sommes accumulées au *Fonds* ne suffisent pas pour financer les contreparties aux constructeurs qui ont des projets d'inclusion? Quels mécanismes sont prévus dans un tel cas? La Ville peut-elle confirmer que le montant projeté de 3,3M\$ dédié à l'achat de terrains hors inclusion ne sera pas impacté? Est-ce que les constructeurs seront soudainement incités à contribuer au *Fonds* pour le remplir plutôt qu'à céder un lot ou un immeuble?

Des précisions sur le mode de gestion de ce *Fonds*, notamment lorsque que les montants recueillis via les contributions ne sont pas assez élevés, sont nécessaires.

Recommandation 6 : Que les mécanismes entourant la gestion du *Fonds de contribution au logement social* soient clairement définis et annoncés.

Concernant les exigences de 20% en logement social et la proportion réelle de logements sociaux qui seront construits.

La Ville de Montréal peut-elle réellement parler de « 20% de logements sociaux », alors que le mode de fonctionnement du *Fonds* montre très clairement que ce *Règlement* ne permettra aucunement d'arriver à une proportion de 20% de logements sociaux pour 80% de logements « classiques ». En effet, comme mentionné précédemment, les 20% en contributions des « petits projets » servent principalement à financer les 20% de logements sociaux des projets plus importants, et non à développer du logement social hors inclusion. Ce qui veut dire également que pour qu'un projet important incluant du logement social voie le jour, il faut qu'un nombre conséquent de logements « classiques » ait été développé auparavant. On est donc bien loin des 20%.

Encore une fois, la principale option disponible pour que la cible des 20% de logements sociaux soit réellement atteinte réside dans l'utilisation du *Fonds* ; les montants recueillis via les contributions doivent servir principalement au développement du logement social hors inclusion.

Recommandation 4 : Que la répartition du *Fonds de contribution au logement social* soit réétudiée afin que les contributions servent avant tout au développement du logement social « hors inclusion ».

Concernant les mécanismes décisionnels entourant le choix des projets d'inclusion qui seront développés.

Le *Règlement* précise qu'une entente sera signée entre le constructeur et la Ville de Montréal, et que cette entente prévoira la cession du lot ou du bâtiment à un organisme désigné par la Ville. Aucune information n'est cependant donnée quant aux mécanismes qui vont permettre à la Ville de Montréal de choisir les organismes porteurs des projets de logements sociaux.

Nous tenons donc à rappeler l'importance que la Ville de Montréal s'appuie sur l'expertise des organismes locaux (comités logement ou autres) et des regroupements locaux (tables de quartiers, tables en habitation...), qui possèdent une connaissance fine des besoins et priorités dans leur quartier, dans le choix des projets à développer.

Recommandation 7 : Que les décisions entourant le choix des projets de logement social se fassent au niveau local, en concertation avec les organismes du milieu.

Concernant l'absence de retombées du *Règlement pour une métropole mixte pour Verdun – terre ferme*.

Si le *Règlement* peut effectivement permettre le développement de logements sociaux à l'Île-des-Sœurs, sur le secteur terre-ferme de Verdun, les retombées devraient être mineures, voire nulles.

En effet, si l'on suit le raisonnement développé dans ce *Règlement*, aucun logement social (ou très peu) ne pourra être développé via l'inclusion sur la terre-ferme étant donné la rareté des disponibilités foncières, notamment de terrains suffisamment grands pour y développer des projets résidentiels de plus de 150 logements. La quasi-totalité des projets résidentiels devrait comprendre moins de 150 logements ; projets qui vont donc contribuer au *Fonds*. Le *Règlement* n'amènera donc aucune réponse à l'importance et l'urgence des besoins en logements sociaux sur la terre-ferme ; il ne facilitera pas le développement de projets de logements sociaux dans un quartier où seulement 280 unités ont été construites ces 15 dernières années.

Nous souhaitons donc que la Ville de Montréal définisse des moyens concrets pour que ce *Règlement* puisse permettre le développement de logements sociaux dans un quartier comme Verdun, où les disponibilités foncières sont rares. La Ville pourrait par exemple se doter des moyens afin que le *Fonds* puisse servir à l'achat ou la cession d'immeubles occupés, en plus de l'achat ou la cession de terrains, afin que ceux-ci soient « socialisés ».

Recommandation 8 : Que le *Fonds de contribution au logement social* permette l'achat de terrains et l'achat d'immeubles occupés.

Recommandation 9 : Que le *Règlement* prévoit les mécanismes pour permettre aux promoteurs de céder des immeubles déjà occupés pour les convertir en logements sociaux.

Sur le logement abordable et le logement familial

Concernant le calcul de l'abordabilité et le maintien de l'abordabilité dans le temps

Nous avons été surpris de constater que la Ville de Montréal s'appuie sur une analyse des loyers moyens dans les immeubles neufs pour déterminer les loyers plafonds des logements abordables. Ce choix s'avère très discutable ; les prix du marché du neuf étant souvent bien supérieurs à ceux du marché global.

D'une façon générale, les loyers plafonds nous semblent d'ailleurs excessifs, notamment au regard du revenu des ménages.

Par exemple, si l'on s'intéresse au secteur « périphérique » (secteur dans lequel est compris Verdun terre-ferme) et que l'on part sur le principe qu'un ménage ne doit pas dédier plus de 30% de son revenu pour se loger, les loyers plafonds prévus indiqueraient que :

- le revenu nécessaire pour vivre dans un studio abordable serait de 27 000\$⁵;
- le revenu nécessaire pour vivre dans un logement d'une chambre abordable serait de 32 400\$;
- le revenu nécessaire pour vivre dans un logement de deux chambres abordable serait de 39 600\$;
- le revenu nécessaire pour vivre dans un logement de trois chambres et plus abordable serait de 46 800\$.

À Verdun, le revenu médian d'un locataire vivant seul est de 28 970\$. Cela signifie donc que plus de la moitié des locataires vivants seuls devrait payer plus de 30% de leur revenu pour vivre dans un logement dit abordable d'une chambre.

Par ailleurs, aucun mécanisme ne semble prévu pour maintenir l'abordabilité des logements locatifs dans le temps. Nous encourageons donc la Ville de Montréal à développer un outil qui garantisse l'abordabilité des logements issus du *Règlement* sur une période de 30 ans.

⁵ 675\$*12/30% = 27 000\$

Recommandation 10 : Que l'abordabilité soit calculée en fonction des revenus des ménages locataires et de la capacité à payer leur loyer sans compromettre leurs autres besoins de base.

Recommandation 11 : Qu'un outil visant à contrôler la hausse des loyers plafonds des logements abordables dans le temps soit développé.

Concernant l'utilisation du *Fonds de contribution au logement abordable*.

Nous comprenons qu'un deuxième fonds, dédié aux logements abordables, sera créé. Tout comme pour le logement social, ce *Fonds* sera alimenté par les contributions des constructeurs qui ont choisi de ne pas inclure 20% de logements abordables dans leur projet. Par contre, peu d'informations ont été divulguées concernant l'utilisation de ce *Fonds*. Nous sommes d'avis que ce *Fonds* doit servir à financer l'achat de terrains et de bâtiments pour le développement de logements sociaux.

Recommandation 12 : Que le *Fonds de contribution au logement abordable* serve au développement du logement social « hors inclusion » (dont l'achat de terrains et d'immeubles occupés).

Concernant le développement de logements familiaux pour les ménages à faibles et modestes revenus

Nous apprécions le fait qu'un volet « logement familial » ait été intégré au *Règlement* ; l'absence de logements de grande taille est en effet un enjeu préoccupant à Verdun. Bien que nous comprenions qu'il soit impossible d'imposer un pourcentage de logements familiaux dans la portion « logements sociaux » des projets d'inclusion, nous regrettons cependant que le *Règlement* ne garantisse pas le développement de logements familiaux pour les ménages à faible et modeste revenu.

Autres commentaires

Concernant la date d'entrée en vigueur du *Règlement pour une métropole mixte*

Étant donnée l'urgence de la situation et l'importance des besoins en logements sociaux à combler, nous ne voyons pas la pertinence de différer l'entrée en vigueur du *Règlement* au 1^{er} janvier 2021. Nous pensons que celui-ci doit être appliqué dès 2020.

Recommandation 13 : Que le *Règlement* entre en vigueur dès le 1^{er} janvier 2020.

Concernant la centralisation du *Fonds de contribution au logement social* et l'utilisation de l'actuel *Fonds local de contribution à la Stratégie montréalaise*.

La Ville de Montréal a prévu une gestion centralisée des contributions financières. Nous comprenons le défi que peut entraîner la gestion d'une multiplicité de fonds locaux ainsi que la difficulté, pour certains fonds locaux d'atteindre des soldes suffisants pour soutenir des projets de logements sociaux. Cependant, aucune information relative à la redistribution des sommes recueillies dans le *Fonds* centralisé n'est donnée. Par qui et comment vont être décidés les projets qui seront soutenus par le *Fonds*? La Ville de Montréal cherchera-t-elle à répartir les sommes recueillies dans le *Fonds* de façon « équitable » entre les quartiers?

Nous souhaitons donc que le processus de décision entourant l'utilisation du *Fonds* soit clarifié.

Il nous semble également important que soit pris en compte les caractéristiques de chaque quartier, afin que l'ensemble des quartiers puissent bénéficier des retombées positives de ce *Règlement*. Si la priorité est avant tout de développer du logement social, peu importe le quartier, nous sommes cependant préoccupés par la situation des locataires vivant à Verdun. Comme mentionné auparavant, nous pensons que les constructeurs des projets développés à Verdun vont principalement contribuer au *Fonds* et que très peu de logements sociaux vont voir le jour via l'inclusion, notamment sur la terre-ferme. Nous espérons donc qu'en contrepartie, l'achat de terrains ou de bâtiments (hors inclusion) à Verdun soit considéré comme prioritaire par la Ville de Montréal.

Enfin, nous remarquons qu'aucune information n'est donnée sur l'utilisation du *Fonds de contribution local* actuel. Nous souhaitons que les sommes qui ont été recueillies via des projets résidentiels verdunois servent au développement du logement social à Verdun.

Recommandation 14 : Que le processus de décision entourant le choix des projets qui bénéficieront des sommes récoltées dans le *Fonds de contribution* soit clairement précisé, et qu'il prenne en compte les réalités de chacun des arrondissements (urgence de la situation, besoins de la population, potentiels de développement de projets en inclusion....)

Recommandation 15 : Que les montants actuellement disponibles dans le *Fonds de contribution local* servent à l'achat d'un terrain à Verdun.

Concernant le suivi du *Règlement pour une métropole mixte* et la transmission de l'information.

Un bilan du *Règlement* est prévu après 2 ans de mise en œuvre. Nous souhaitons qu'un suivi plus régulier, par exemple annuel, soit effectué, notamment concernant l'utilisation du *Fonds de contribution au logement social*.

Recommandation 16 : Qu'un suivi annuel de la mise en œuvre du *Règlement* soit effectué et rendu public.

CONCLUSION

La Concertation en développement social de Verdun tient à souligner l'initiative de la Ville de Montréal de se doter d'un outil lui permettant d'encadrer le développement de projets résidentiels. Le *Règlement pour une métropole mixte* contribuera au développement du logement social dans un contexte où les besoins sont conséquents.

Cependant, étant donné les difficultés croissantes que rencontrent de nombreux ménages à faible et modeste revenu à trouver un logement décent, nous encourageons la Ville à modifier son projet de *Règlement* afin d'augmenter ses retombées sur le développement du logement social. Une des options serait de diminuer les contreparties faites aux constructeurs afin que les sommes récoltées dans le *Fonds* soient avant tout utilisées pour acheter des terrains ou des bâtiments « hors inclusion ». Il nous semble également nécessaire de clarifier certains processus décisionnels, notamment concernant le choix des projets qui seront « soutenus » via le *Fonds de contribution*. Enfin, nous demandons à la Ville de Montréal de développer d'urgence d'autres outils (ou de bonifier les outils existants) destinés à faciliter le développement de logements sociaux, afin de répondre aux besoins dans les quartiers ayant peu de terrains vacants disponibles ou à redévelopper.

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

Qu'une politique plus large en habitation, visant à répondre aux besoins des personnes à faible et modeste revenu et à garantir le droit au logement, soit élaborée dans la prochaine année.

Que le *Règlement* s'applique à l'ensemble des projets résidentiels et qu'aucun seuil minimal d'application ne soit défini.

Que le montant des contreparties versées aux constructeurs soit revu à la baisse.

Que la répartition du *Fonds de contribution au logement social* soit réétudiée afin que les contributions servent avant tout au développement du logement social « hors inclusion ».

Que le montant des contributions financières au logement social soit revu à la hausse.

Que les mécanismes entourant la gestion du *Fonds de contribution au logement social* soient clairement définis et annoncés.

Que les décisions entourant le choix des projets de logement social se fassent au niveau local, en concertation avec les organismes du milieu.

Que le *Fonds de contribution au logement social* permette l'achat de terrains et l'achat d'immeubles occupés.

Que le *Règlement* prévoit les mécanismes pour permettre aux promoteurs de céder des immeubles déjà occupés pour les convertir en logements sociaux.

Que l'abordabilité soit calculée en fonction des revenus des ménages locataires et de la capacité à payer leur loyer sans compromettre leurs autres besoins de base.

Qu'un outil visant à contrôler la hausse des loyers plafonds des logements abordables dans le temps soit développé.

Que le *Fonds de contribution au logement abordable* serve au développement du logement social « hors inclusion » (dont l'achat de terrains et d'immeubles occupés).

Que le *Règlement* entre en vigueur dès le 1^{er} janvier 2020.

Que le processus de décision entourant le choix des projets qui bénéficieront des sommes récoltées dans le *Fonds de contribution* soit clairement précisé, et qu'il prenne en compte les réalités de chacun des arrondissements (urgence de la situation, besoins de la population, potentiels de développement de projets en inclusion...)

Que les montants actuellement disponibles dans le *Fonds de contribution local* servent à l'achat d'un terrain à Verdun.

Qu'un suivi annuel de la mise en œuvre du *Règlement* soit effectué et rendu public.

ANNEXE 1

REVENDEICATIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

En s'appuyant sur ces différents constats et sur l'urgence de la situation, le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, la Table en habitation et aménagement urbain de Verdun et la Concertation en développement social de Verdun ont déterminé les moyens à mettre en place pour **que les Verdunois-es puissent se maintenir dans le quartier.**

LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL À VERDUN

LES BESOINS : 7 250 ménages locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger, 3 180 consacrent + de 50% et 1345 consacrent + de 80%.

LES CIBLES

Cible 1 : qu'au total, **3 200** logements sociaux soient développés à Verdun dans les 10 prochaines années, dont 800 à l'IDS.

Cible 2 : de ces 3 200 logements, que **1 350** logements sociaux soient développés à Verdun dans les 5 prochaines années, dont 450 à l'IDS.

Cible 3 : que les nouveaux projets de logements sociaux répondent à la diversité des besoins, notamment des besoins non répondus actuellement, tel que démontré dans le portrait Logement et pauvreté à Verdun.

Les moyens à mettre en place

- 1-** Qu'un an après le dépôt des revendications, l'Arrondissement de Verdun ait élaboré une stratégie foncière et de développement de logement social à Verdun. De cette stratégie devra découler un plan d'action précisant :
 - les objectifs concrets et chiffrés à atteindre
 - les moyens pour y parvenir.
- 2-** Que la stratégie foncière pour du logement social comprenne :
 - l'affectation de terrains appartenant à la Ville de Montréal à des fins sociales et communautaires (dont les stationnements municipaux et les terrains de Gaétan-Laberge)
 - l'acquisition de terrains ou d'immeubles à des fins de logement social et communautaire
 - les avis de réserve foncière sur des propriétés aux fins de maintien dans le milieu pour la réalisation de logements sociaux.
- 3-** Que la Ville de Montréal fasse usage de son droit de préemption afin de développer des projets de logements sociaux. Que l'Arrondissement de Verdun incite la Ville de Montréal à faire usage du droit de préemption à Verdun.
- 4-** Que l'Arrondissement de Verdun prévoie un budget spécifique au développement du logement social à Verdun, afin de soutenir les initiatives locales.

Les moyens à mettre en place (suite)

- 5- Que le règlement d'inclusion de la Ville de Montréal permette la construction d'un nombre conséquent de logements sociaux à Verdun.
- 6- Que l'Arrondissement de Verdun ajuste la réglementation afin de régulariser ou permettre la socialisation des maisons de chambre.
- 7- Que la Ville de Montréal adapte les programmes de développement de logements communautaires afin de favoriser l'achat-rénovation d'immeubles existants.

Concernant l'aménagement du secteur Dupuis-Hickson

- Que l'aménagement favorise une mixité des usages, en y intégrant des projets d'habitation et des activités économiques.
- Que 60% des logements développés dans le secteur soient des logements sociaux.
- Que des logements de grande taille, soit de 3 chambres à coucher et plus, soient développés.

LA PRÉSERVATION DU PARC LOCATIF À VERDUN

LES CIBLES

Cible 4 : que le nombre de logements locatifs privés ne diminue pas.

Cible 5 : que les coûts des logements locatifs demeurent accessibles pour les ménages à faibles revenus.

Les moyens à mettre en place

8- Que l'Arrondissement de Verdun se dote d'une stratégie pour limiter la « rénoviction » et renforce sa réglementation au besoin.

Exemples d'éléments qui pourraient être pris en compte dans une stratégie : amendes, octroi des permis, dérogations, engagement de plafonnement des loyers...

9- Que l'Arrondissement de Verdun renforce la réglementation et se dote d'une stratégie afin de limiter les agrandissements substantiels et les conversions en logements unifamiliaux entraînant une perte de logements locatifs.

Exemples d'éléments qui pourraient être pris en compte dans une stratégie : octroi des permis pour la diminution du nombre de logements, règlement pour avoir un nombre de logements minimum par immeuble...

10- Que l'Arrondissement de Verdun ne permette pas de dérogation à la conversion de logements locatifs en copropriété divise, conformément au moratoire. (à préciser)

11- Que l'Arrondissement de Verdun explore les différentes possibilités d'empêcher le contournement du moratoire sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise, via la conversion en copropriété indivise. (à préciser)

12- Que l'Arrondissement de Verdun mette en place un zonage locatif².

² « Spéculation immobilière et accès au logement : Trois propositions pour Montréal. » par Louis Gaudreau, chercheur et Manuel Johnson, chercheur associé. Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), janvier 2019.