



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

DU LOGEMENT POUR TOUS ET TOUTES

Mémoire présenté devant
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Dans le cadre de la consultation
sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU)
du Quartier des Faubourgs

Par le Comité logement Ville-Marie

22 octobre 2020

Table des matières

Présentation du Comité logement Ville-Marie	3
La gentrification	5
Les problèmes d’insalubrité	6
Les subdivisions et les agrandissements	7
La préservation du parc de logements abordables	9
<i>Hébergement touristique (Airbnb).....</i>	<i>9</i>
<i>Le maintien et le développement du parc locatif abordable</i>	<i>10</i>
La gouvernance	11
Des services communautaires à consolider et à développer	12
Recommandations.....	14



Présentation du Comité logement Ville-Marie

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à caractère local, qui intervient dans l'est de l'arrondissement de Ville-Marie (le centre-ville de Montréal) depuis maintenant 40 ans. Le Comité a été fondé, au milieu des années 70, par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de « rénovation urbaine ». En 2010, nos membres ont pris la décision de prendre le nom de Comité logement Ville-Marie pour nous permettre d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et couvrir ainsi l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, l'arrondissement central de Montréal.

Le Comité logement est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres. Nous comptons actuellement plus de 250 membres. Les interventions de notre organisme se déploient sur trois fronts principaux : promouvoir et défendre les droits des locataires, assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation et développer une alternative sociale durable à celui-ci : le logement social, dans une perspective de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires traite en moyenne entre 800 et 1000 demandes liées à des problématiques de logement par an. Nous offrons, en parallèle à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement. Nous intervenons de plus sur des enjeux concernant le stock de logements locatifs privés, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous intervenons ainsi sur les enjeux concernant la démolition, les changements d'affectation, l'entretien ou encore la salubrité des logements.

Finalement, dans la perspective de maintenir et de développer une offre alternative au marché privé de l'habitation, notre organisme intervient afin de défendre le parc de logements sociaux existant, de même qu'afin de promouvoir et soutenir le développement de nouveaux projets de logements sociaux, et plus particulièrement de projets d'habitation pour familles et personnes à revenu faible ou modeste. À cette fin, nous administrons une liste de demandeurs de logements sociaux communautaires pour le centre-ville de Montréal qui compte plus de 900 ménages, dont plus du tiers sont des familles avec enfants. Nous informons, favorisons le regroupement et appuyons les démarches collectives des demandeurs inscrits sur notre liste. Nous offrons également des ateliers



d'information sur le logement social. Enfin, nous soutenons, en partenariat avec d'autres organismes, le développement de plusieurs projets de logements sociaux communautaires destinés à répondre aux besoins des citoyen-ne-s des différents quartiers de l'arrondissement.

Le Comité logement assure finalement la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes à vocation locale ou régionale, dont la mission est de « susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable. »

Notre organisme est aussi un membre actif, au niveau régional, du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP) de Montréal, ainsi qu'au niveau national, du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ainsi que du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

La gentrification

L'accroissement fulgurant des demandes de reprise de logement, les transformations en copropriété divise et indivise, le nouveau fléau des « rénovictions » (présent dans plusieurs arrondissements centraux de Montréal) entraînant la perte de nombreux logements abordables, la disparition de maisons de chambres, la hausse fulgurante des loyers des dernières années, les enquêtes de crédit et la discrimination lors de la recherche de logement, le manque d'entretien des parcs de logements locatifs privés et sociaux et le manque de nouveaux logements sociaux contribuent à une gentrification accélérée des quartiers centraux ainsi qu'à l'exode forcé de nombreux ménages locataires.

C'est pourquoi, il nous apparaît essentiel de prendre des mesures afin de protéger et conserver le parc de logements locatifs abordables et d'assurer aux locataires leur maintien dans les lieux. Certes, un certain nombre de mesures législatives, règlementaires ou fiscales devront provenir du Gouvernement du Québec, mais, dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs et de sa mise en place, certaines mesures règlementaires peuvent être mises en place par l'Arrondissement de Ville-Marie ou la Ville de Montréal.

Les problèmes d'insalubrité

Le vieillissement du parc locatif jumelé a un manque d'entretien de la part de nombreux propriétaires a pour effet de rendre insalubres de nombreux logements locatifs dans le secteur des faubourgs. Il nous a été permis de constater l'ampleur du problème lors de nos visites sur le terrain effectuées dans le cadre d'un projet de recherche sur l'insalubrité et les évictions que nous menons actuellement dans le quartier Sainte-Marie (un projet semblable a d'ailleurs été réalisé au centre-ville, l'an dernier, par notre organisme). Ce problème a également été observé par nos services qui ont rencontré dans la dernière année 175 locataires pour des problèmes d'entretien ou d'insalubrité, ce qui représente 20% des demandes d'aide. Certaines situations vécues par des locataires sont absolument inacceptables.

Nous pouvons citer en exemple un cas où pas moins de 18 locataires ont été avisés de quitter leur logement pour cause de rénovations majeures pour lesquelles le propriétaire n'avait pas obtenu de permis. La plupart des locataires ont initialement refusé de quitter les lieux, mais un certain nombre de logements se sont vidés et le propriétaire a décidé d'y entreprendre des travaux de démolition sans permis. De graves problèmes de toiture et d'infiltration d'eau sont venus s'ajouter à la situation. Les locataires ont alors interpellé les services municipaux afin de faire régler en urgence les problèmes d'infiltration d'eau, ce qui a été fait. Les travaux de rénovation sans permis ont par ailleurs été interrompus. La situation dans l'immeuble concerné par ces travaux est cependant vite devenue invivable et de nombreux locataires ont décidé, devant le pourrissement de la situation, de quitter les lieux. Actuellement, 5 locataires demeurent toujours dans leur logement et vivent dans un immeuble dévasté où la majorité des logements sont inoccupés, et où les espaces communs sont dans un état pitoyable, voire dangereux, sans système de chauffage. Ces locataires s'inquiètent de la situation avec l'hiver qui approche et malheureusement, le service d'inspection de l'Arrondissement prétend ne pas avoir les moyens nécessaires afin d'obliger ce propriétaire délinquant à corriger la situation. Ces locataires sont maintenant en cours au Tribunal administratif du logement. Les délais de traitement devant ce Tribunal sont cependant longs que les locataires sont profondément découragés.

Nous estimons que le Service d'inspection de l'Arrondissement devrait accorder davantage d'intérêt aux conditions de vie des locataires dans le traitement des dossiers de plaintes.

Les subdivisions et les agrandissements

Le phénomène des « rénovictions » a pris de l'ampleur dans les dernières années, comme en témoignent ces chiffres provenant du dernier Rapport annuel du Tribunal administratif du logement (TAL), anciennement connu sous le nom de Régie du logement.

Causes Civiles	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Reprise du logement	898	1 061	1 484
Travaux majeurs (autorisation)	30	33	165

1

Une croissance de près de 500% du nombre d'autorisations de travaux majeurs déposées par des propriétaires au TAL, sur une période de deux ans, nous indique qu'il s'agit d'une tendance lourde, déjà observée par de nombreux acteurs du milieu du logement. Le nombre de reprises de logement continue également d'augmenter à une vitesse alarmante. Nous avons espoir que l'adoption d'un règlement, plus tôt cette année, limitant les divisions et subdivisions² permettra de réduire le nombre de ces demandes dans notre arrondissement. Malheureusement, il est trop tôt pour en mesurer ses effets. Nous tenons à saluer l'adoption de ce règlement longtemps réclamé par notre organisme ainsi que de nombreux groupes de défense des droits des locataires.

Par contre, l'adoption de ce règlement a laissé la porte ouverte aux demandes d'agrandissement, laissant ainsi une brèche aux propriétaires et spéculateurs souhaitant évincer leurs locataires à peu de frais. Nous estimons qu'il est nécessaire de mieux baliser les demandes d'agrandissement, tel que le proposent d'ailleurs un certain nombre d'Arrondissements montréalais dans le cadre de projets de règlements similaires.

Nous constatons qu'un nombre important de demandes d'agrandissement sont utilisées comme subterfuge pour contourner le droit au maintien dans les lieux des locataires et procéder à des évictions abusives à peu de frais de la part de propriétaires malveillants. Les demandes d'agrandissement de logements sans agrandissement du bâtiment représentent 31% de l'ensemble des demandes d'agrandissement ou subdivision, ce qui représente malgré tout près d'une quinzaine de demandes par an dans l'arrondissement, en moyenne.

¹ Rapport annuel de gestion de la Régie du Logement 2019-2020, septembre 2020, p.40.

² Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 26.

Nous avons conscience que la demande de logements de plus grande superficie pour les familles est en augmentation dans l'ensemble de l'arrondissement. Mais ceci ne doit pas se réaliser au prix de l'éviction de locataires et de la diminution de logements locatifs abordables. Il faut plutôt miser sur le respect du « 20 – 20 – 20 » (Règlement pour une métropole mixte) dans les nouveaux projets immobiliers résidentiels ainsi que sur le développement de nouveaux complexes de logements sociaux comprenant une plus grande part de logements familiaux. Malgré le fait que 32,5% des couples avec enfants et que 29% des familles monoparentales soient en situation de surpeuplement, il ne faut pas oublier qu'une part non négligeable de ces familles sont en situation de faible revenu (38,1% des 0 à 17 ans), ce qui limite considérablement leur accès à des logements de plus grande superficie au prix du marché.

En ne balisant pas suffisamment les demandes d'agrandissement de logement, la réglementation actuelle peut avoir comme effet pervers d'opérer un transfert des demandes de subdivision vers des demandes d'agrandissement, favorisant ainsi des ménages ou familles mieux nantis, de l'extérieur de l'arrondissement, au détriment de ménages, et notamment de familles, plus pauvres, déjà établies dans le quartier.

Nous avons donc été heureux d'apprendre, lors d'une séance de questions sur le projet de PPU des Faubourgs, que l'Arrondissement a l'intention de restreindre également par voie réglementaire, cet automne, les demandes d'agrandissement de logements.

Nous sommes également heureux de constater que la Ville ait comme projet d'opérer une refonte des programmes de rénovation afin de minimiser l'impact des travaux de rénovation sur les locataires d'un immeuble et ce, afin de favoriser le maintien des locataires en place. Ces mesures serviront à prévenir partiellement l'érosion du parc de logements abordables tout en garantissant leurs droits aux locataires. Nous suivrons avec grand intérêt le développement de ces nouveaux programmes.

La préservation du parc de logements abordables

Hébergement touristique (Airbnb)

La location de logements locatifs à des fins d'hébergement touristique a contribué de façon importante à la perte de logements locatifs dans notre arrondissement, en contravention de surcroît avec le zonage et la vocation résidentielle de nombreux secteurs. Le PPU souligne les efforts déployés par l'Arrondissement et la Ville de Montréal afin d'endiguer le phénomène. La modification du règlement d'urbanisme de l'Arrondissement, effectuée en juin 2018, et visant à restreindre l'émission de permis d'exploitation de résidences de tourisme à la rue Sainte-Catherine, entre les rues Saint-Mathieu et Atateken, conjuguée aux efforts consentis par la Ville de Montréal afin de convaincre le Gouvernement du Québec de resserrer sa réglementation concernant les établissements d'hébergement touristique, qui ont résulté dans l'adoption par le gouvernement provincial, en novembre 2019 (avec entrée en vigueur en mai 2020), d'une nouvelle réglementation à cet effet³, ont définitivement été les bienvenus.

Il est certain que la pandémie actuelle, qui a imposé un frein salutaire aux activités touristiques, a contribué indirectement à une diminution marquée des locations de logement (majoritairement illégales, car ne respectant pas le zonage) à des fins d'hébergement touristique et ne nous permet pas de mesurer adéquatement la portée réelle de la nouvelle réglementation provinciale. Néanmoins, nous accueillons favorablement les efforts consentis par l'Arrondissement et la Ville à cet égard, et demeurerons attentifs à l'évolution du phénomène et à l'efficacité de la nouvelle réglementation dans les années à venir.

³ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 29

Le maintien et le développement du parc locatif abordable

Le PPU prévoit un certain nombre de modifications à la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement de Ville-Marie visant à assurer le maintien et le développement du parc de logements notamment abordables.⁴

Une des mesures envisagées à cet égard est :

- D'introduire dans le règlement d'urbanisme une disposition régissant ou restreignant la division ou la subdivision de logements permettant ainsi le maintien d'un parc de logements de grande superficie

Dès l'été 2020, l'Arrondissement de Ville-Marie a pris les devants par rapport à la mise en œuvre du PPU et adopté un Règlement visant à restreindre la division et la subdivision de logements, à interdire la transformation de maisons de chambres et à abaisser le taux d'implantation des bâtiments dans un secteur important des Faubourgs. Nous accueillons favorablement cette initiative réglementaire qui vise notamment à protéger les locataires de procédures d'éviction abusives de la part de spéculateurs ou propriétaires malveillants.

De plus, une représentante de l'Arrondissement a indiqué que la Direction de l'aménagement urbain de l'Arrondissement travaillait à l'élaboration cet automne d'un second projet de règlement visant à restreindre les agrandissements ou fusions de logements⁵, qui favorisent également les procédures d'éviction abusives de la part de spéculateurs ou propriétaires malveillants. Une fois de plus, nous encourageons fortement l'Arrondissement à aller de l'avant avec une telle mesure réglementaire.

⁴ Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, mars 2020, p. 130

⁵ Transcription de la séance de questions et réponses du 28 septembre 2020, Mme Charlotte Horny, Arrondissement de Ville-Marie, p. 4-5



La gouvernance

Tel que proposé dans le dernier rapport du PPU des Faubourgs, plusieurs mécanismes seront mis en place afin d'assurer la mise en œuvre du PPU, l'aménagement du domaine public et la supervision de l'avancement des projets immobiliers privés. Nous sommes très heureux de l'annonce de la création d'un *Comité de suivi* composé de l'Arrondissement, des services centraux de la Ville, des partenaires institutionnels et des organismes du milieu et nous ferons un plaisir d'y participer.

Nous sommes toutefois surpris et déçus de ne voir aucune mention du comité d'intervenants en habitation⁸ annoncé dans le Plan d'action pour le développement social 2020-2022 de l'Arrondissement. La création d'un tel comité pourrait certainement contribuer à prévenir l'érosion du parc de logements locatifs abordables et à favoriser le maintien des locataires à faible ou modeste revenu dans leur quartier.

⁸ Plan d'action en développement social 2020-2022, Ville de Montréal, p.20



Des services communautaires à consolider et à développer

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme dont le financement est particulièrement précaire. Il compte actuellement deux employés permanents et deux chargés de projet. Un de nos projets, mis en place en 2012 et soutenu depuis ce temps par l'Arrondissement de Ville-Marie dans le cadre de l'Entente MTESS-Ville, vise, de façon générale, à favoriser l'accès au logement pour les familles avec enfants, de même que les aînés à faible ou modeste revenu et à développer le pouvoir d'agir individuel ou collectif autour de cet enjeu. Nous poursuivons de plus, en parallèle, deux autres projets pilotés, pour leur part, par le même chargé de projet.

Un de ces projets, d'une durée de 6 mois, financé par la Direction régionale de Santé publique, vise à améliorer les conditions d'entretien et de salubrité des logements dans le Centre-Sud de Montréal, tandis que l'autre, financé par Centraide et d'une durée d'un an, vise à maintenir un parc locatif abordable autour des grands projets d'aménagement dans le centre-ville, en complémentarité des actions menées par les trois tables de quartier de l'arrondissement.

Quoique nous soyons très reconnaissants à nos différents bailleurs de fonds de soutenir de tels projets, nous nous devons de constater que ces différents volets de notre action, qui sont partie intégrante de notre mission, sont souvent, année après année, soumis aux aléas du financement par projet et des disponibilités de fonds qui y sont associées. De plus, un tel mode de financement est relativement exigeant en termes de charge administrative et accapare un temps important au niveau de leur gestion.

Or, une des sources de revenu récurrentes qui permettaient à notre organisme d'assumer les salaires de nos deux employés permanents et les frais d'exploitation reliés à leur activité était des revenus de bingo qui s'élevaient à approximativement 25 000 \$ par an. Le propriétaire de la salle qui nous assurait ces revenus a décidé l'an dernier de mettre fin aux activités de sa salle à la fin de 2020 et le confinement imposé par le Gouvernement du Québec au mois de mars dernier, dans le cadre de la pandémie, a précipité cette fermeture. Nous nous retrouvons donc cette année face à un déficit appréhendé de 25 000 \$.

Cette situation nous met devant l'obligation de réduire notre offre de service aux locataires, déjà saturé, ainsi que le travail de concertation autour du développement de logements sociaux, et ce dans un contexte où près de 1 500 nouvelles unités de logement social seront construites dans les prochaines années dans le Centre-Sud.

Nous estimons donc que des mesures devraient être prises afin de consolider la situation de notre organisme et faire en sorte que les services essentiels qu'il fournit puisse continuer de l'être dans les années à venir.

Recommandations

Recommandation 1

Le Comité logement Ville-Marie recommande d'inscrire au PPU des actions visant à intervenir sur les enjeux d'entretien et de salubrité des logements et que des budgets supplémentaires soient affectés à cette fin au Service d'inspection de l'Arrondissement.

Recommandation 2

Le Comité logement Ville-Marie recommande que l'adoption d'un règlement visant à restreindre les agrandissements ou fusions de logement soit intégré au PPU.

Recommandation 3

Le Comité logement Ville-Marie recommande la création d'un *Comité d'intervenants en habitation visant à favoriser le maintien des locataires dans leur logement et leur quartier*, tel que proposé dans le plan de développement

social 2020-2022 de l'Arrondissement de Ville-Marie.

Recommandation 4

Nous demandons à l'Arrondissement et à la Ville de Montréal qu'ils apportent un soutien au Comité logement Ville-Marie dans ses démarches visant à obtenir un financement récurrent supplémentaire visant à consolider le financement en soutien à sa mission, et ce afin qu'il soit en mesure de continuer à offrir son service d'information et de soutien aux locataires de l'arrondissement de Ville-Marie, et à l'améliorer au besoin.

Recommandation 5

Nous apportons notre appui à l'ensemble des recommandations du mémoire de la table de concertation en logement Habiter Ville-Marie.