

Les Halles d'Anjou

Le logement social, une alternative à la gentrification de nos quartiers

Mémoire présenté par

Action dignité de Saint-Léonard

Déposé à L'Office de consultation publique de Montréal

Mars 2024

Table des matières

Présentation de l'organisme	p.3
Introduction	p. 3
La situation des locataires dans Anjou	p. 4
Le portrait du logement social dans Anjou	p. 5
Pour un milieu de vie accessible	p. 6
Conclusion et recommandations	p. 7

Présentation de l'organisme

Action dignité de Saint-Léonard est un organisme de défenses des droits des locataires, d'éducation populaire voué à l'amélioration des conditions de vie et de logement des locataires, plus particulièrement des ménages en situation de pauvreté, d'exclusion sociale et/ou de discrimination, de l'arrondissement de Saint-Léonard. Nos activités invitent les locataires à s'impliquer, entre autres, dans la réalisation de projets concrets de logements sociaux répondant à leurs besoins.

Introduction

En 2022, le Groupe JADCO a déposé un projet de densification du centre commercial *Les Halles d'Anjou*. Le projet consiste à agrandir le bâtiment commercial actuel et en construire un deuxième dans l'aire de stationnement, immeuble dont la vocation serait entièrement résidentielle, et qui serait constitué de maisons de ville et de logements de grandeurs multiples. Dans le sommaire décisionnel de la ville de Montréal datant du 16 août 2023, il était annoncé notamment qu'en vertu du Règlement pour une métropole mixte (20-041), le promoteur a pris la décision de ne pas construire de logements sociaux, mais bien d'offrir une compensation financière.

- ***Logement sociaux et communautaire : contribution financière approximative de 2,6 millions***
- ***Logements abordables : contribution financière approximative de 1,1 millions***

Présentement, le projet tel qu'annoncé ne tient pas compte des besoins impérieux des locataires de l'arrondissement. Il ne reflète pas non plus la volonté de la ville d'augmenter la construction des logements sociaux sur l'île de Montréal. De plus, le projet ne tient pas compte du profil sociodémographique dans le secteur : dans l'arrondissement d'Anjou, plus de **56%**¹ des ménages sont locataires.

De ce fait, tout développement d'envergure, tel que la densification des Halles d'Anjou par JADCO, doit être l'occasion pour l'arrondissement et la ville de Montréal de répondre aux besoins des populations demeurant sur le territoire, plutôt que d'embourgeoiser en implantant une nouvelle population aisée provenant de l'extérieur d'Anjou. Le développement de ce secteur doit se faire en tenant compte des besoins des ménages mal-logés et répondre aux besoins de la population qui habite l'arrondissement. Dans cette perspective, *Action dignité de Saint-Léonard*, revendique une contribution sur site

¹ Recensement 2021

d'unités de logement social hors marché privé à la hauteur de 40% de la part du promoteur JADCO.

La situation des locataires dans Anjou

Nous croyons que la ville de Montréal passe complètement à côté de la cible avec son Règlement pour une métropole mixte en permettant à des promoteurs de « contribuer » financièrement plutôt que de construire des logements sociaux sur site dans un projet d'une telle envergure. D'abord, les ménages locataires d'Anjou subissent dans les plus hautes augmentations de loyer de toute l'île de Montréal : le loyer moyen a augmenté de plus de 59,8 % de 2021 à 2022². De plus, en 2021, parmi les 10 530 ménages locataires demeurant dans Anjou, 21,6 % consacraient plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement³.

Action dignité de Saint-Léonard, constate que la situation du logement locatif demeure difficile dans l'arrondissement. En 2022, selon le rapport de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), il en coûtait en moyenne 872 \$ par mois pour louer un logement 3 ½ dans Anjou, 958 \$ pour un 4 ½ et 1034 \$ pour un 5 ½⁴. La rareté des logements locatifs et la construction de condos généralisée contribue à l'explosion des valeurs foncières, et par le fait même à la hausse des loyers.

10 530 : ménages locataires à Anjou

21,6% : locataires consacrant plus de 30% de leur revenu à se loger

59,8% : augmentation du loyer moyen en un an

936 \$: le prix moyen d'un logement à Anjou

Avec le prolongement de la ligne bleue et la construction des futures stations de métro, l'arrondissement d'Anjou deviendra très attrayant pour les nouveaux acheteurs, contribuant ainsi à la gentrification du secteur. Les locataires angevins qui désirent rester dans leur quartier verront alors leurs loyers augmenter de façon ex potentielle, ou bien

² L'enquête sur le prix des loyers *Les loyers explosent 2021* du RCLALQ

³ Recensement 2021

⁴ Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs, 2022

recevront des avis de reprises et d'évictions, les obligeant ainsi à quitter leur appartement, de même que leur quartier.

Le portrait du logement social dans Anjou

Le comité logement Infologis tient à jour une liste de ménages requérants (465) désirant vivre dans un logement social sur l'ensemble de son territoire.

- Plus de 220 familles biparentales et monoparentales souhaitent vivre dans un logement social dans l'arrondissement d'Anjou ;
- Plus de 140 personnes seules et en couple souhaitent habiter dans un logement social dans Anjou.

Ce sont les trois quarts des ménages requérants de leur liste qui souhaiteraient se trouver un logement social dans Anjou et qui ne peuvent que constater la construction d'unités de logement privés hors de prix.

Aussi, Anjou est l'un des arrondissements à Montréal où l'on compte le moins de logements sociaux :

- On ne compte **aucun** organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitation dans Anjou ;
- Il y a seulement **deux** coopératives d'habitation totalisant **72 unités** de logement sur le territoire d'Anjou pour une population de **10 530 ménages locataires**.

À titre comparatif, prenons le secteur voisin, Mercier-Est. On y retrouve **11 OSBL** d'habitation totalisant **812 unités** de logement, ainsi que **27 coopératives** d'habitation qui totalisent **992 unités** de logement pour **12 350 ménages locataires**. En somme, alors qu'il y a à peine 2 000 ménages locataires de plus dans Mercier-Est, on y trouve **25 fois** plus de logements sociaux que dans son secteur voisin! Les chiffres parlent d'eux-mêmes.

Pour un milieu de vie accessible

Avec l'ambition de Québec d'atteindre la carboneutralité d'ici 2050, la Communauté métropolitaine de Montréal trouve très alléchante la notion de TOD (Transit oriented development) qui peut se résumer en un quartier articulé autour du transport en commun. Avec la construction future des nouvelles stations de métro environnantes, le projet des Halles d'Anjou pourrait en devenir un exemple intéressant.

Malheureusement, le projet tel que présenté à ce jour, passe complètement à côté de l'objectif. En effet, bien que les déplacements actifs soient une des composantes du concept du TOD, la mixité de la population et l'abordabilité des logements le sont tout autant.

Nous déplorons le fait que le promoteur préfère payer une compensation financière plutôt que de construire des logements sociaux, qui pourraient ainsi permettre aux résident-e-s de ces logements subventionnés de bénéficier également de cette nouvelle offre de service de transport. Nous tenons à rappeler qu'à la base, le transport collectif est un service public qui se doit de bénéficier à toute la population, et qu'il s'agit souvent du seul moyen de transport (façon de se déplacer, de sortir du quartier) des locataires les plus démunis-e-s.

Nous pouvons lire, sur le site du gouvernement du Québec, que le transport collectif est reconnu pour réduire le stress, les dépenses, la sédentarité, et augmenter le temps pour soi, la tranquillité d'esprit et la productivité⁵. Revient-il donc à dire que tous ces avantages seraient réservés aux mieux nantis-e-s, seules clientèles visées par les promoteurs du projet immobilier des Halles d'Anjou ?

Les préoccupations sont très grandes puisque, pour l'instant, rien n'indique que les besoins des plus démunis-e-s et des locataires mal-logés-e-s sont pris en considération, ce nouveau milieu de vie proposé semblant s'adresser uniquement aux personnes bien nanties.

De plus, si la population déjà résidente du quartier n'a plus les moyens de se loger au pourtour de la station de métro en raison des loyers trop élevés qu'entraînera sa gentrification, à qui profitera réellement les nouveaux accès au transport en commun?

Conclusion et recommandations

⁵ <https://www.quebec.ca/transports/transport-collectif>

Ainsi, le refus du promoteur de construire des logements sociaux dans son projet immobilier peut se lire comme un mépris des personnes les plus vulnérables du quartier. Alors que la crise du logement est plus alarmante que jamais, et qu'on a plus de trente ans de retard à rattraper en construction de logements sociaux, un tel projet aggrave la situation actuelle et accentue les inégalités sociales. Le risque d'embourgeoisement d'un tel projet est immense. La seule solution à cette inévitable gentrification est l'inclusion de logements sociaux. Un milieu de vie doit être pensé et planifié dans une vision globale afin de permettre à toutes de vivre et de rester dans leur quartier choisi, Anjou.

***Action dignité de Saint-Léonard* revendique 40% de logement social (hors marché privé), tel que le stipule le Règlement pour une métropole mixte de la ville de Montréal.**

Sur un total de **692 logements promis**, cela signifierait que plus de **275 familles et personnes seules** pourraient bénéficier non seulement d'un toit respectant leur capacité de payer, mais aussi l'accès à des services et commerces qu'offre le secteur, rester dans le quartier qu'ils connaissent et que fréquentent leurs enfants, et profiteraient de tous les avantages qu'offrent les stations de métro limitrophes!