



Front d'action populaire en réaménagement urbain

1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010

Téloc. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

Prioriser le logement social pour préserver l'abordabilité de la métropole



Mémoire

Du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Dans le cadre des consultations publiques sur le Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 20 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

Une crise du logement qui s'aggrave	2
Augmenter l'offre n'est pas la solution	3
Il faut prioriser le logement social	4
Accélérer la socialisation du parc de logement locatif	5
Recommandations du FRAPRU	6

Le **Front d'action populaire en réaménagement urbain** (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque **145** organismes communautaires actifs dans les différentes régions au Québec, dont 68 à Montréal. Depuis plus de 45 ans, il intervient principalement sur les enjeux liés au droit au logement et fait la promotion du logement social. Il porte la voix des ménages locataires mal-logés et des requérantes et requérants de logements sociaux.

UNE CRISE DU LOGEMENT QUI S'AGGRAVE

Dans les dernières années, l'intensification de la spéculation immobilière et la financiarisation grandissante du logement ont exercé une forte pression sur le prix des logements et sur le budget des locataires. Les hausses de loyer abusives, les évictions illégales, le manque d'entretien, les cas de harcèlement, d'intimidation et de discrimination se multiplient. De nombreux locataires subissent des pressions de leur propriétaire pour quitter, afin qu'il puisse relouer à un prix plus élevé. Les logements encore abordables sont souvent en mauvais état, trop petit, et loin du transport en commun ou des services.

Les Montréalais et Montréalaises, dont le 2/3 sont locataires, sont actuellement confrontés à l'aggravation de la pénurie de logements locatifs et à ses conséquences. En 2023, selon le *Rapport sur le marché locatif* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation était de 1,6 %, à Montréal, bien en dessous du taux d'équilibre de 3 %. Ce taux descend à près de 0 % dans plusieurs quartiers et pour les logements familiaux rendant difficile pour les locataires à faible et modeste revenus de trouver un logement.

Face à cette situation, de nombreux locataires doivent choisir entre des logements trop petits, trop chers ou en mauvais état, sacrifiant d'autres besoins essentiels comme la nourriture, les médicaments et les vêtements. L'inflation aggrave leur précarité, augmentant le risque d'itinérance. Selon le dernier dénombrement, le nombre de personnes en situation d'itinérance a augmenté de 49 % à Montréal, entre 2018 et 2022.

Les conditions de logement des ménages locataires, particulièrement à faible et modeste revenus, se détériorent rapidement ce qui est extrêmement inquiétant. Sans action rapide, les conditions de logement de ces ménages vont encore se détériorer et plusieurs risquent de s'ajouter aux centaines de personnes déjà en situation d'itinérance visible ou cachée qui elles aussi ont besoin d'un logement décent. Dans ce contexte, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) apprécie que le Plan d'Urbanisme de Montréal (PUM) fixe l'objectif d'atteindre 20 % du parc de logements hors marché d'ici 2050, dont 75% seraient véritablement sociaux. Cela équivaldrait à plus de 168 000 logements sociaux d'ici 2050. Le FRAPRU espère que la ville se donne tous les outils pour y arriver et mette tout en œuvre pour accélérer leur réalisation. Même si cela peut sembler beaucoup, cela risque de ne pas être suffisant pour revenir à une réelle abordabilité pour la majorité des ménages locataires montréalais.

Pour réaliser le droit au logement et assurer un logement décent pour tous les Montréalais et toutes les Montréalaises, le **logement social doit être la priorité pour lutter contre la crise du logement** et les seuils d'abordabilité qui seront établis par l'administration municipale doivent tenir compte de la capacité de payer de la population à faible et modeste revenus, tout comme celle déjà en situation d'itinérance. C'est dans cette perspective que notre

regroupement de défense du droit au logement dépose son mémoire. Le PUM offre une occasion unique de garantir que l'ensemble de la métropole soit accessible aux ménages locataires à faible et modeste revenus.

AUGMENTER L'OFFRE N'EST PAS LA SOLUTION

L'effritement du parc de logements locatifs encore abordable affecte durement la métropole. Selon les données sur les coûts de logement des derniers recensements, ce sont près de 90 000 logements locatifs abordables au loyer inférieur à 750 \$ qui ont été perdus à Montréal de 2016 à 2021.

Les logements neufs récemment construits sont généralement beaucoup trop chers pour la capacité de payer des ménages locataires montréalais, dont le revenu médian annuel selon les données du recensement de 2021, étaient de 51 200\$. Dans les dernières années, alors que des dizaines de ménages locataires ne trouvaient pas à se loger autour de la période des déménagements et même plusieurs semaines plus tard, des logements étaient disponibles à la location, mais à des loyers complètement inabordables.

En juin 2023, la Communauté métropolitaine de Montréal notait que le loyer moyen des logements disponibles à la location avait atteint un sommet. Du même souffle, elle constatait que la part des nouveaux logements sociaux et communautaires dans l'ensemble des nouveaux logements construits n'a jamais été aussi bas qu'au cours des 4 dernières années (2,7 %).

Plus du ¼ des locataires montréalais payent plus de 30 % de leur revenu à leur logement et ont un revenu médian annuel de 24 000 \$. De ceux-ci, ce sont près de 61 000 qui en consacrent plus de 50 %, avec un revenu médian de seulement 16 000 \$ par an.

Dans ces circonstances, l'augmentation de l'offre sans considération aux prix des loyers représente une fausse solution. Les nouveaux logements privés contribuent à pousser les prix vers le haut tout en étant inaccessibles aux locataires à faible et modeste revenus qui sont les plus touchés par la crise. Là où la construction neuve est la plus intense, les risques de mal-logement sont accrus pour les ménages locataires. On y assiste à une gentrification du territoire environnant, qui a pour effet de délocaliser les plus vulnérables (notamment des ménages âgés habitant depuis longtemps à la même adresse) et de les repousser loin des services et des ressources d'entraide. Ils se retrouvent encore plus isolés et exclus.

Les promoteurs qui construisent et veulent les coudées franches pour le faire promettent le phénomène de « percolation », en vertu duquel les occupants des logements neufs libèrent des logements « usagés » maintenant disponibles pour les ménages à modeste revenu. Cette offre de logements locatifs vers les plus pauvres ne se concrétise pas non plus. D'abord, parce que plusieurs ménages ne tiennent pas à quitter leurs milieux pour ses logements neufs où ils s'appauvrissent. Ensuite, parce qu'en l'absence d'un registre des loyers, les logements libérés

subissent plus souvent qu'autrement des hausses importantes de loyers. Enfin, de nombreux logements locatifs sont convertis en condos ou en hébergement touristique, voire démolis. Au gré de cette rareté qui persiste, le coût des loyers progresse plus vite que la capacité de payer des ménages déjà mal-logés. De 2020 à 2023, le loyer moyen a augmenté de presque 15 %, passant de 881 \$ à 1036 \$ par mois, et les loyers des logements inoccupés étaient 17 % plus élevés que ceux occupés.

Plus de 16 000 ménages dûment inscrits et admissibles sont en attente d'un logement à loyer modique auprès de l'OMHM, en plus des nombreux autres en attente dans des OBNL ou des coopératives d'habitation et de ménages comme ceux à statut migratoire précaires et des étudiants qui ne sont pas admissibles à un logement subventionné et n'ont pas les moyens de payer un logement dit abordable. Répondre aux besoins de ces ménages locataires doit être la priorité en question d'habitation. Montréal a un rôle à jouer pour soutenir la réalisation de logements sociaux, hors de la logique du marché privé et véritablement abordables à court et à long terme.

IL FAUT PRIORISER LE LOGEMENT SOCIAL

Le FRAPRU salue l'objectif de la ville de Montréal d'atteindre 20 % du parc de logements hors marché d'ici 2050 et d'en faire une des principales cibles de son orientation « Bâtir les conditions d'une abordabilité pérenne et d'une qualité de l'habitation ». Cependant, le Plan d'Urbanisme de Montréal (PUM) prévoit que seulement 75 % des 20 % de logements hors marchés de son territoire en 2050 soient du logement social. Dans le contexte de grave crise du logement vécu dans la métropole, il semble crucial de prioriser que la réalisation de logement social plutôt que de formule d'accession à la propriété.

Or, le logement hors marché est défini comme suit :

« un logement hors marché et à l'abri de la spéculation comme étant des logements détenus par une entité à mission sociale (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) qui ne vise pas à réaliser des profits. On y inclut également les propriétés qui restent abordables à long terme grâce à un contrôle du prix de revente. »

La crise frappe premièrement les ménages locataires à faible et à modeste revenus qui peinent à payer un loyer décent et qui n'ont pas la capacité financière d'acquérir. L'accession à la propriété ne doit pas être considérée comme une priorité encore plus considérant que les mécanismes de contrôle des prix de revente ne sont pas connus et n'ont pas démontré d'efficacité par le passé. Les coopératives de propriétaires ne répondent pas aux besoins des locataires les plus vulnérables, ni même à ceux à revenus modestes et peuvent, à long terme, ne pas garantir la même stabilité et accessibilité que d'autres formes de logements à mission sociale.

Le FRAPRU souhaite que Montréal révise sa cible de réalisation de logement social à la hausse. Les logements hors marché doivent répondre à une diversité de besoins, mais ils doivent être en nombre suffisant pour assurer une réponse aux besoins des locataires les plus précaires, et à ceux exclus du marché privé, en leur offrant des options de logement sécuritaire et abordable.

ACCÉLÉRER LA SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENT LOCATIF

Pour le FRAPRU, il est indispensable de commencer à réaliser des logements sociaux, autant sous forme d'OSBL, de coops et de logements sociaux publics comme des habitations à loyer modique, à un rythme plus soutenu dès maintenant. Seulement 3200 logements sociaux et communautaires ont été construits entre 2018 et 2023, à Montréal, et ce, principalement en raison du sous-financement des gouvernements provincial et fédéral et de l'inadéquation du programme AccèsLogis. Actuellement, Montréal vise seulement 8000 unités hors marché d'ici 2027 ce qui représente un faible 2600 logements sociaux par année. Cependant, selon les données de la SCHL, la pénurie de logements à Montréal se creuse rapidement, avec un taux d'inoccupation atteignant des niveaux critiques. Une accélération significative de la construction de logements sociaux est donc nécessaire pour répondre adéquatement à la demande croissante et prévenir une détérioration des conditions de vie pour les locataires, en particulier ceux à faible et modeste revenus.

Pour le FRAPRU, le PUM est une occasion à saisir pour renforcer les outils afin d'accroître le parc de logement social tel que le Règlement pour une Métropole mixte (RMM). Ce dernier ne devrait pas permettre aux promoteurs de verser une contribution lorsque le développement in situ de logement social est possible. Le RMM est essentiel dans la réalisation de quartier plus inclusif où tous et toutes, peu importe le revenu, peuvent y vivre.

Montréal possède aussi plusieurs sites publics tel que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel Dieu, et bien d'autres, déjà payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais. Ils doivent être réservés **exclusivement au développement de logements sociaux et d'autres équipements communautaires** (parc, CPE, écoles, bibliothèques, etc.). Ces sites ne devraient pas être vendus à des promoteurs privés ni se voir appliquer les cibles insuffisantes du règlement d'inclusion fait pour les promoteurs privés. Ils offrent une véritable opportunité de réalisation de logements correspondant aux besoins de la population locale et des locataires les plus vulnérables de ces quartiers tout en préservant l'accès à leur milieu de vie et en les protégeant contre les effets de la gentrification qui tend à les déloger.

Pour éviter l'effritement du parc de logements locatifs encore abordable, le FRAPRU est rassuré que le PUM prévoit « des stratégies d'acquisition des bâtiments existants ». Pour y arriver, notre regroupement considère qu'à défaut d'un tel programme à l'échelle provinciale, **il faut mettre en place, à l'échelle montréalaise, un programme d'acquisition d'immeubles**

existants pour soutenir leur acquisition par des OSBL, des coops ou des organismes paramunicipaux. Le programme doit être autoportant, c'est-à-dire qu'il doit prévoir tous les fonds nécessaires pour le développement et la réalisation du projet et le maintien dans les lieux des locataires y habitant. L'acquisition et la transformation en logement social et communautaire permettent de conserver des immeubles en bon état et abordables à long terme pour les locataires à faible et modeste revenu y habitant tout en protégeant contre la spéculation immobilière.

Enfin, afin de garantir que ces initiatives ne soient pas contrecarrées par les pressions du marché privé, il serait judicieux que la ville développe **un zonage dédié au logement social** pour réserver des sites exclusivement à son développement. La mise en place de politiques de zonage spécifiques peut stabiliser les prix du logement et maintenir des quartiers diversifiés et inclusifs.

En adoptant ces ajustements stratégiques, Montréal pourrait non seulement accélérer la réalisation de son objectif de 20 % de logements hors marché d'ici 2050, mais aussi renforcer sa résilience face aux défis futurs en matière de logement.

Cependant, Montréal ne peut pas y arriver seule. Les gouvernements provincial et fédéral doivent contribuer à la hauteur des besoins. Les programmes et les fonds annoncés sont loin d'être suffisants. Pour le FRAPRU, Montréal doit poursuivre ses pressions pour obtenir tous les investissements nécessaires de la part des gouvernements supérieurs.

Face à l'ampleur de la crise du logement à Montréal, le PUM représente une chance inestimable et cruciale pour renverser la tendance actuelle. En saisissant cette opportunité, Montréal peut véritablement répondre aux besoins urgents des Montréalais et Montréalaises, offrir des conditions de vie décentes à tous ses résident-es et garantir que chacun et chacune ait accès à un logement décent et sécuritaire sans compromission de ses besoins. L'engagement envers le logement social, soutenu par une vision cohérente et des actions concrètes, permettra de bâtir une ville où il fait bon vivre pour toutes et tous.

RECOMMANDATIONS DU FRAPRU

1. Que la ville de Montréal augmente la proportion de logements sociaux de sa cible de logements « hors marché », clarifie le nombre de logements ainsi visés et accélère leur réalisation dans les prochaines années.
2. Que la ville de Montréal réserve les sites publics exclusivement à des développements de 100 % de logements sociaux et d'équipements communautaires.
3. Qu'à défaut d'un tel programme à l'échelle provinciale, la ville de Montréal mette en place un programme d'acquisition d'immeubles existants

4. Que la ville de Montréal ajoute un zonage dédié logement social
5. Que la ville de Montréal maintienne et bonifie son règlement pour une métropole mixte
6. Que la ville adopte un règlement de taxation des logements et des terrains vacants et sous-utilisés, et que les sommes recueillies soient dédiées au développement de logement social.
7. Que la ville de Montréal interdise la location de logement sur des plateformes d'hébergement touristique comme Airbnb