



LE PUM 2050

Se donner les moyens de nos ambitions



1 HABITER VILLE-MARIE

MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour mission 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.

HISTORIQUE

- 1986** Naissance du Comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud
- 1990-2005** Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec
- 2006** Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée du Comité logement Centre-Sud, d'Interloge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
- 2007-2010** Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
- 2011** Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
- 2012** Production d'un atlas documentant les enjeux de logement et d'habitat dans Ville-Marie
- 2014** Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social ? pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web
- 2017-2019** Élaboration de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie

FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu. Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie, deux tables de quartier, soit la Table de concertation du faubourg St-Laurent (TCFSL) et la Table de quartier Peter-McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud qui regroupe une cinquantaine d'organismes communautaires.

MEMBRES ACTIFS

- | | |
|---|--|
| Atelier Habitation Montréal | Interloge |
| CIUSSS Centre-Ouest | Ma Chambre |
| Comité logement Ville-Marie | Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) |
| Coopérative du Faubourg à m'lasse | Rayside Labossière |
| Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) | Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) |
| Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM) | Table de quartier Peter McGill |
| Groupe CDH | |

MEMBRE DE SOUTIEN

Corporation de développement communautaire (CDC)Centre-Sud

OBSERVATEURS

Une crise du logement qui perdure et qui ne s'améliore guère (1/2)

■ UNE crise du logement?

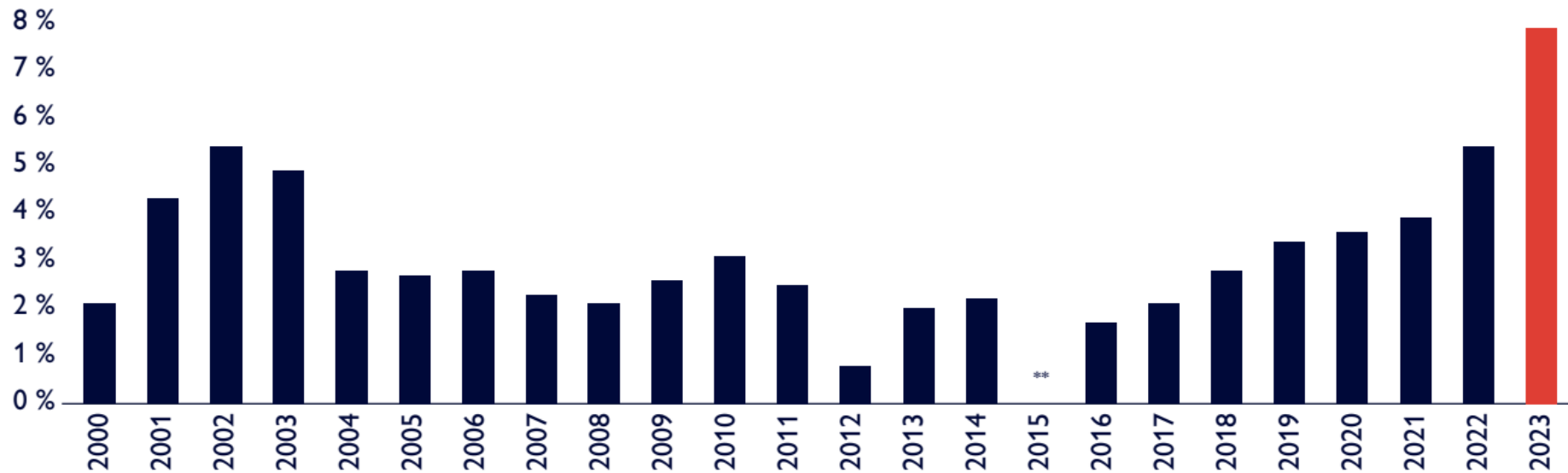
- Une crise de la disponibilité des logements : Des taux d'inoccupations sous le taux d'équilibre à la grandeur de la province. (1,5 % pour le Grand Montréal)
- Mais surtout, **une crise des logements abordables pour les ménages à faible ou modeste revenu** (Tableau 3.1.8, du Tableau des données Excel du Rapport sur le marché locatif 2024 pour Montréal)
 - Taux d'inoccupation total de 3,2 % pour le secteur Centre-ville de Montréal / Île des sœurs
 - Taux d'inoccupation moyen de 1,85 % pour les logements abordables aux 3 premier quintiles de ménages (revenus de 63 000\$/an et moins)

■ Une hausse de loyers « record » entre 2022 et 2023

- **La plus grande hausse de loyer recensé depuis le début du siècle** et plus du double de la moyenne des hausses entre 2019 et 2021.
- Loyer moyen de 1 382\$ pour un logement d'une chambre fermée (3 ½) et de 1 876\$ pour un logement familial (3 chambres fermées et +, donc 5 ½ et +)
- Différence de 24% entre loyer d'un logement nouvellement occupé et logement déjà occupé.

Une crise du logement qui perdure et qui ne s'améliore guère (2/2)

Figure 2 Croissance record du loyer moyen dans la région de Montréal en 2023 (appartements de 2 chambres)



**Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL

Le désengagement de l'État en matière de logement social

Fin d'AccèsLogis et virage vers le logement dit abordable (et ouvert aux compagnies à but locatif!)

Le logement dit abordable ne pas répond pas aux ménages à faible et modeste revenu en plus de n'avoir aucune définition claire ou commune

Le **Programme de prêts pour la construction de logements (SCHL)**, oblige un constructeur subventionné d'inclure 20% de logements dit abordable

L'abordabilité du loyer est défini selon le revenu médian des ménages de la RMR de Montréal, soit un revenu de **106 490\$, donc des loyers de maximum 2 662\$/ mois**

Pour comparaison, le revenu médian dans Centre-Sud est de **54 000\$.**

La prolifération de ce genre de projets ne contribue qu'à augmenter le loyer moyen plutôt que de ralentir sa croissance.

Le désengagement de l'État en matière de logement social

- En tout, considérant la faible proportion qu'occupe le logement social dans le parc de logement montréalais, la réorientation du financement public vers le développement de logement « abordable » privé risque de creuser encore plus l'écart entre le logement social et le logement locatif privé et ainsi alimenter la hausse des loyers et du coût des propriétés.
- **Nous estimons donc que la Ville de Montréal doit continuer de revendiquer haut et fort un réinvestissement des gouvernements provincial et fédéral dans le logement social et ne soutenir que des projets abordables à but non lucratif dans le volet abordable.**

Le PUM: Des objectifs louables et plus que nécessaire

- Habiter Ville-Marie salue les objectifs ambitieux en matière de développement d'un réseau de transport collectif structurant et la cible annoncée d'atteindre 20% de logements hors marché, dont 75 % de ceux-ci seraient des logements sociaux, d'ici 2050.
- Toutefois, atteindre un tel taux de logement hors-marché ne sera pas facile.
- Comment pourra t'on atteindre une telle cible?
 - Seulement avec une vision claire et des investissements conséquents de la part des gouvernements supérieurs!

Les outils nécessaires pour se donner le moyen de nos ambitions

- Développer **une stratégie foncière municipale audacieuse** pour atténuer les effets du marché enflammé, des effets négatifs du développement du réseau de transport en commun structurant et garantir aux secteurs d'intérêt à tous.
- Pour cela nous recommandons de:
 - *Créer une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipement collectifs (sites municipaux excédentaires, ensembles institutionnels et publics) (Recommandation 1)*
 - *D'engager à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements supérieurs (Recommandation 2)*
 - *Développer des nouveaux outils de financement pour faciliter cette tâche (recommandations 3 à 5).*
 - *Accroître les cibles de logements sociaux dans les aires TOD existantes et conclure des ententes pour que la densification des sites de la STM soit destinée à la mixité sociale et l'inclusion (Recommandations 6 à 8)*

Les outils nécessaires pour se donner le moyen de nos ambitions

- La construction de logement social à Montréal et à Ville-Marie
 - *Moins d'un logement sur dix construit entre 2016 et 2022 à Montréal était un logement social (6,7%)*
 - *Cette proportion est de seulement 2,2% pour Ville-Marie.*

- **Pour atteindre l'ambition annoncé dans le PUM la Ville, et surtout dans Ville-Marie doit prévoir :**
 - *(de) « Demander aux gouvernements du Québec et du Canada d'adopter des politiques complètes en matière d'habitation, comprenant des programmes d'acquisition permettant d'atteindre la cible de 20% de logements hors marché » et « d'investir de façon conséquente dans l'entretien des logements sociaux existants ». (Recommandations 9 et 10)*

 - *« Donner dans le PUM 2050 des lignes directrices claires et impératives pour accélérer le développement des sites hospitaliers excédentaires, notamment l'Hôpital de la Miséricorde, l'Hôtel-Dieu, le Royal Victoria et l'Institut des Sourdes-Muettes. » (Recommandation 16 + 11 et 24)*

Les outils nécessaires pour se donner le moyen de nos ambitions

■ Des outils règlementaires revus et optimisés pour atteindre la cible de 20% hors-marché

- *Exclure la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels de plus de 100 unités de recourir à une compensation financière plutôt que de construire du logement social in situ ou à proximité dans le cadre de leur terrain. (Recommandation 12)*
 - Selon les données disponibles en décembre 2023, seul 5 de 16 projets immobiliers d'au moins 150 logements et soumis au RMM ont inclus du logement social. (Mémoire du CLVM déposé dans le cadre de l'assemblée publique sur les modifications au RMM, décembre 2024).
- *Pour Ville-Marie, « Réinvestir une part équitable des revenus fiscaux générés par l'arrondissement de Ville-Marie en matière de construction de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie. » (Recommandation 16)*
 - Les revenus fiscaux générés sont difficiles à obtenir, toutefois les fonds récoltés dans le cadre du RMM donne un indice sur le phénomène.
 - Selon les données disponibles en décembre 2023, 9% des ententes signées dans le cadre du RMM concernaient des projets situés dans Ville-Marie. Ces sommes représentaient 17% de toutes les contributions financières pour le volet social. Quelle part de ces recettes reviendront dans notre arrondissement?
- *Mobiliser le nouvel outil de zonage différencié pour favoriser le développement de logements sociaux (Recommandation 14)*

Les outils nécessaires pour se donner le moyen de nos ambitions

- Pour s'assurer que la Ville soit densifiée de manière intelligente et réfléchie, nous recommandons:
 - « Favoriser la méthode de densification par rapport à la largeur de rue dans les secteurs actuellement identifié comme résidentiels au Plan d'urbanisme. » (Recommandation 28)
 - « Mettre en place des mesures pour nuancer le nombre de calcul du nombre de logements par hectare afin de continuer de soutenir la construction de logements pour familles » (Recommandation 29)
 - Interdire la construction de logements sous le niveau du sol dans les zones d'écoulement et de cuvettes. (Recommandation 33)