



AQDR

Pointe-de-l'île de Montréal

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE DE DÉFENSE
DES DROITS DES PERSONNES RETRAITÉES
ET PRÉRETRAITÉES

Place Versailles

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

Mémoire présenté par

l'Association québécoise de défense des droits
des personnes retraitées et préretraitées de la Pointe-de-l'île
de Montréal (AQDR-PDÎ)

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

Septembre 2024

Table des matières

	page
Présentation de l'organisme _____	3
Introduction _____	3
Le logement social dans Anjou et Mercier-Est _____	4
La situation des locataires _____	5
➔ Arrondissement Anjou _____	5
➔ Mercier-Est _____	6
➔ Mercier-Ouest _____	7
Pour un milieu de vie accessible _____	9
Conclusion et recommandations _____	10

Présentation de l'organisme

L'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR) est une organisation nationale démocratique à but non lucratif et non partisane, regroupant les personnes âgées et les retraité.es de tous les âges. Ouverte et inclusive, notre Association est vouée à la défense des droits des personnes retraitées et préretraitées. Elle comprend 42 sections actives réparties dans tout le Québec et l'AQDR Pointe-de-l'île de Montréal (AQDR-PDÎ) est l'une d'elle. Notre section dessert la Pointe-de-l'île de Montréal, soit Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles, Anjou, Mercier-Est et la municipalité de Montréal-Est.

Même si Mercier-Ouest ne fait pas partie du territoire desservi par l'AQDR-PDÎ, nous croyons que les données présentées ci-après ajoutent à l'impact important qu'aura le projet de la nouvelle Place Versailles.

L'AQDR-PDÎ est impliquée aux Tables de concertation de plusieurs organismes communautaires dans l'Est de Montréal ainsi qu'aux Tables de concertation des aîné.es. L'AQDR-PDÎ est en contact avec les organismes en lien avec les aîné.es et les familles issues de l'immigration sur son territoire et participe, entre autres, aux consultations des Arrondissements sur le plan MADA.

Introduction

Des nouvelles de la Place Versailles

Place Versailles est un centre commercial situé à l'angle de la rue Sherbrooke et de l'Autoroute 25. Il fut ouvert en 1963. Il est une propriété de la Société immobilière Place Versailles Inc.

Le centre commercial est le premier centre commercial couvert de la ville de Montréal. Il dessert essentiellement l'Est de Montréal et l'Est de la Rive-Sud. Il abrite 225 magasins, dont plusieurs à grandes surfaces. Le métro Radisson s'arrête à la porte du centre commercial actuel.

À la suite de la réunion de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) du 27 août 2024, il semble clair que le promoteur n'a pas l'intention de favoriser un nombre de logements sociaux dans un pourcentage adéquat. Assisterons-nous au même désistement que ce qui se passe aux Halles d'Anjou alors que le promoteur a pris la décision de ne pas construire de

logements sociaux, mais bien d'offrir une compensation financière en vertu du Règlement pour une métropole mixte (20-041).

Présentement, le projet tel qu'annoncé ne tient pas compte des besoins impérieux des locataires des arrondissements Anjou, Mercier-Ouest et Mercier-Est. 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, tel que l'arrondissement d'Anjou où plus de 56 %¹ de la population est locataire. Dans Mercier-Est, c'est 55,4 % et dans Mercier-Ouest, c'est 65,1 %.

De ce fait, tout développement d'envergure, tel que le changement de vocation de la Place Versailles par le promoteur 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 du secteur. 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 les arrondissements concernés. Dans cette perspective, l'AQDR-PDÎ revendique une contribution sur le site d'unités de logement social, hors marché privé à la hauteur de 40 % de la part du promoteur.

Le logement social dans Anjou et Mercier-Est

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. Par exemple :

- 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 la liste qui souhaiteraient se trouver un logement social dans Anjou et qui ne peuvent que constater la construction d'unités de logement privé 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.

¹ Recensement 2021.

- 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.

La situation des locataires

Arrondissement ANJOU

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 2022 ². De plus, en 2021, parmi les 10 530 ménages locataires demeurant dans Anjou, 21,6 % consacraient plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses de logement ³.

L'AQDR-PDÎ 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 1 034 \$ pour un 5 ½ ⁴.

La rareté des logements locatifs et la construction de condos généralisée contribuent 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 leurs revenus 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 exponentielle, ou bien recevront des avis de reprises et d'évictions, les obligeant ainsi à quitter leur appartement, de même que leur quartier.

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.

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

La Place Versailles est située à la jonction des arrondissements Anjou et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (MHM).

Autrefois, MHM constituait l'un des centres industriels de Montréal et du Québec, en raison de la proximité du port. Il se compose de trois quartiers ouvriers. Ces quartiers portent les noms de [Mercier-Ouest](#), [Mercier-Est](#) et [Hochelaga-Maisonneuve](#). Au fil des ans, une grande partie des usines ont fermé leurs portes et depuis, le quartier traverse une période difficile, caractérisée par la pauvreté et le chômage.

MERCIER-EST

Les textes et statistiques qui suivent, se trouvent dans l'étude exhaustive « Portrait de quartier de Mercier-Est – 2021 » disponible à l'adresse [Portrait de quartier de Mercier-Est – 2021 – Solidarité Mercier-Est \(solidaritemercierest.org\)](#).

Mercier-Est est le quartier le plus à l'Est de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. L'autoroute 25 sépare Mercier-Est de Mercier-Ouest. Au sud, on retrouve le fleuve Saint-Laurent, à l'est, la ville de Montréal-Est, et au nord, l'arrondissement Anjou.

Pour les fins de ce mémoire, nous avons retenu d'exposer les éléments suivants de l'étude : l'âge de la population, le logement et les revenus.

♦ L'âge de la population

L'âge moyen dans le quartier est de 41,6 ans, soit un an de plus que la moyenne de l'agglomération de Montréal. Les préretraités.es correspondent déjà à 22 %. La proportion des 65 ans et plus est de 17 % dans Mercier-Est, un peu plus que la moyenne de l'arrondissement et de l'agglomération.

On peut donc facilement en conclure que le besoin de logements pour les aînés.es augmentera rapidement avec le temps et que la ville de Montréal doit d'ores et déjà prévoir de subvenir aux besoins de logements pour aînés.es à la Place Versailles.

♦ Le logement

Dans le quartier Mercier-Est, on retrouve une part de 55,4 % de ménages locataires, contre 44,6 % de propriétaires.

Le coût d'habitation mensuel moyen des ménages locataires est de 737 \$, inférieur à la moyenne de l'île de Montréal qui est de 851 \$. Le coût du loyer a augmenté de 30,12 % depuis 2001, où le coût moyen était de 514 \$.

Malgré le fait que le coût moyen mensuel des ménages locataires soit plus faible que la moyenne de l'agglomération de Montréal, 30,7 % des ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement.

Dans le quartier de Mercier-Est, 10,2 % de la population bénéficie de logements subventionnés.

♦ Les revenus

Selon les données les plus récentes, en 2000, le revenu moyen des ménages était de 43 291 \$, une hausse de 33,8 % en 15 ans. Dans Mercier-Est, on retrouve 7 995 personnes à faible revenu, ce qui représente 18,3 % de la population du quartier. De plus, pas moins de 1 280 aînés à faible revenu y vivent, soit 19,3 % de cette tranche d'âge.

Mercier-Est étant un quartier lié aux industries présentes d'il y a plusieurs années à Montréal-Est, les chiffres parlent d'eux-mêmes; la population est vieillissante et le logement social est une nécessité absolue.

MERCIER-OUEST

Les textes et statistiques qui suivent, se trouvent dans l'étude exhaustive « Portrait de quartier de Mercier-Ouest – 2023 » disponible à l'adresse [Portrait du quartier – Mercier-Ouest Quartier en santé \(moqs.org\)](#).

Mercier-Ouest est le quartier situé au centre de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. L'autoroute 25 sépare Mercier-Ouest de Mercier-Est. Au sud, on retrouve le fleuve Saint-Laurent, à l'ouest, la rue Viau, et au nord, la rue Sherbrooke.

Pour les fins de ce mémoire, nous avons retenu d'exposer les éléments suivants de l'étude : l'âge de la population, le logement et les revenus.

♦ L'âge de la population

21,5 % de la population de Mercier-Ouest est âgée de 65 ans et plus et 41 % de la population est préretraîtée.

Sur les 6 405 familles, il y a 2 230 familles monoparentales (34,8%), un risque certain de pauvreté et d'exclusion des logements dispendieux du genre de la nouvelle Place Versailles.

Comme à Mercier-Est, on peut donc facilement en conclure que le besoin de logements pour les ainé.es augmentera rapidement avec le temps et que la ville de Montréal doit d'ores et déjà prévoir aux besoins de logements pour ainé.es à la Place Versailles.

♦ Le logement

Le prix du loyer mensuel moyen est de 797 \$. Il est le plus élevé parmi les quartiers de l'arrondissement. 65,1 % des ménages sont des locataires.

♦ Les revenus

Ménages dont le revenu principal se situe sous le seuil de pauvreté :

- Personne seule, 6 180 soit 14,8 %
- Famille avec enfants, 585 soit 14,1 %
- **65 ans et + , 1 055 soit 13,4 %**

Le revenu médian des ainé.es de 65 ans et plus et vivant seul.es est de 25 528 \$, donc **sous le seuil de la pauvreté**.

Tout comme Mercier-Est, Mercier-Ouest étant un quartier lié aux industries présentes il y a plusieurs années et disparues depuis, les chiffres parlent d'eux-mêmes; la population est vieillissante et s'est appauvrie depuis plusieurs années. Le logement social est une nécessité absolue.

Pour un milieu de vie accessible

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 le site dans un projet d'une telle envergure.

Les préoccupations sont très grandes puisque, pour l'instant, rien n'indique que les besoins des plus démunies et des locataires mal logés seront pris en considération, le 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 à la nouvelle Place Versailles en raison des loyers trop élevés qu'entraînera sa gentrification, à qui profitera réellement la nouvelle Place Versailles ?

Lors de la réunion de l'OCPM du 27 août 2024, le promoteur a présenté vouloir construire ± 405 unités pour personnes âgées et ± 42 unités de logements abordables, ce qui représente 8,9 % des ± 5 202 unités. Alors que l'on sait que les plus de 65 ans représenteront 25 % de la population en 2030, de qui se moquent-on ici ?

Le promoteur a affirmé qu'il mettra trois (3) ans à débiter les travaux et dix (10) ans à compléter le projet. L'AQDR-PDÎ se joint aux autres organismes conscients des difficultés à se loger et s'assurera d'être présente à toutes les étapes d'ici la complétion du projet.

Conclusion et recommandations

L'hésitation (!) du promoteur de construire des logements sociaux en nombre suffisant 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 30 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 tous et toutes de vivre et de rester dans leur quartier choisi.

L'AQDR-PDÎ joint sa voix aux autres organismes conscients des difficultés à se loger et **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 **plus de 5 000 logements promis**, cela signifierait que plus de **2 000 familles et personnes seules, dont beaucoup de personnes retraitées et âgées** 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 facilités limitrophes !