



Des logements privés ; une population privée de logement

Mémoire du Regroupement Information Logement



Déposé à l'Office de Consultation Publique (OCPM) dans le cadre des consultations sur l'itinérance et la cohabitation sociale à Montréal

Montréal 20 février 2025

Le Regroupement Information Logement (RIL)

Le Regroupement Information Logement (RIL) est le Comité logement du quartier Pointe-Saint-Charles. C'est un organisme à but non lucratif qui se base complètement sur le leadership citoyen local. Il est ainsi profondément ancré dans son milieu. Le RIL est membre actif de la CDC Action-Gardien. De plus, il siège sur les conseils d'administration du GRT Bâtir son Quartier ainsi qu'une dizaine d'OBNL d'habitation communautaire du quartier. L'organisme œuvre depuis 1979 à l'amélioration des conditions de vie et de logement par une approche de prise en charge collective portée par les citoyen.nes du quartier et axée sur la défense des droits des locataires, l'éducation populaire, la mobilisation ainsi que la promotion et le développement du logement communautaire. Au fil des années, le RIL a développé une véritable expertise dans l'aménagement urbain et la réalisation de projets de logements communautaires. De manière plus détaillée, notre travail se décline en ces quatre principaux axes :

1- *La défense des droits des locataires*

Le RIL assure un service d'information de référence et de soutien gratuit aux locataires pris avec des problèmes de logement. Ils peuvent compter sur le soutien de l'organisme pour faire respecter leurs droits et se renseigner sur leurs obligations.

2- *L'Éducation populaire*

RIL vise à stimuler une prise de conscience individuelle et collective au sujet des conditions de vie et de logement en particulier. L'objectif étant de développer une réflexion critique et d'encourager les citoyen.ne.s à s'engager dans des actions visant le développement de la communauté locale.

3- *La Mobilisation sociale et la défense collectives des droits*

La défense collective du droit au logement, est au cœur de la mission du Regroupement Information Logement. Cette stratégie d'action consiste à s'organiser collectivement pour promouvoir le droit au logement, dénoncer les violations et identifier les alternatives dans une perspective de transformation sociale.

4- *La promotion et le soutien du logement social*

Finalement, le RIL réunit les requérant.e.s en attente d'un logement communautaire dans le quartier et fait avec eux la promotion de nouveaux projets d'habitat communautaire, tout en œuvrant activement à maintenir et à améliorer le parc de logement social existant.

Ce groupe de requérant, le Projet-Saint-Charles, est reconnu localement depuis plus de quarante ans et grâce aux différentes ententes relatives à son utilisation avec les OBNLs et Coopératives d'habitation du quartier. À ce jour, le groupe du Projet Saint-Charles regroupe 1800 ménages, tous en attente d'un logement social dans le quartier. Un fait à noter est que 80% de ces ménages ont un revenu inférieur à 30 000\$ par année. Considérant les prix actuels du marché locatif privé, il s'agit d'une population qui n'est pas desservie par les développements immobiliers privés ni par le marché locatif privé existant. La force du membrariat de notre comité démontre le réel besoin en habitation social et communautaire dans le quartier ainsi que l'importance de la mobilisation locale pour le développement des logements sociaux et communautaires à l'échelle de Montréal.

Pointe-Saint-Charles, Le Sud-Ouest et la Ville de Montréal, un état des lieux

Le travail que l'on fait au quotidien nous place en plein cœur de la situation du logement à Montréal. À chaque jour, c'est d'horribles histoires d'hommes et de femmes qui vivent des situations de mal logement qui nous sont témoignées. Reprises frauduleuses de logement, évictions forcées, harcèlement, violences, les locataires sont soumis.es à un débalancement du pouvoir qui met continuellement à risque leur droit au logement.

Les problèmes qui rongent notre tissu social sont profonds, depuis maintenant une vingtaine d'années, le logement est en crise à Montréal. Normalement, une crise est quelque chose de momentané, de passager. Ce que nous vivons, c'est une crise chronique. Une crise qui ne se résoudra pas sans une action concertée dans l'objectif de l'arrêter. Cette crise pousse les populations les plus vulnérables à la rue.

Il est important de ne pas ignorer les actions qui sont volontairement entreprises pour provoquer le problème. Nous choisissons de problématiser les enjeux de logement en spécifiant le rôle et l'agentivité des parties prenantes dans l'organisation sociale du modèle canadien de l'habitation et dans le façonnement du marché locatif montréalais. Loin d'être soumis à une vulgaire main invisible, ni le fruit d'un imaginaire rapport d'équilibre entre l'offre et la demande, le marché locatif est dirigé par la classe propriétaire et la promotion immobilière.

L'État joue un rôle facilitateur pour l'exploitation et l'exclusion des classes populaires dans nos villes. Tous les agents d'exclusion sociale ont une responsabilité dans l'accroissement de l'itinérance à Montréal. Nous ne pouvons pas laisser les organismes et les refuges seuls dans cette bataille.

À Pointe-Saint-Charles, malgré que nous ayons un parc immobilier social et communautaire qui atteint le tiers de l'ensemble des habitations du quartier, les besoins en logement sont tout aussi grands. Nous assistons à un marché de l'immobilier privé qui s'emballe et provoque des hausses de loyer plus qu'abusives. La quantité de logements sociaux que nous possédons collectivement dans le quartier permet de sauver des familles locataires à faibles et modestes revenus mais n'est guère suffisante pour répondre aux problèmes de logement grandissant. Parallèlement, nous avons assisté à une *condoïsation* fulgurante dans les vingt dernières années qui a réduit le parc locatif du quartier et qui s'est accaparé la majorité des terrains vacants qui aurait pu, avec un financement suffisant, servir à loger sainement une plus grande part de la population du quartier.

Dans les quelques dernières années, nous avons connu les conséquences de laisser libre court à la promotion immobilière financiarisée. Que ce soit au niveau de la construction neuve, de l'achat d'immeuble locatif existant ou encore de la conversion immobilière, nous reconnaissons en cela le principal responsable à la *crise* dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui. Ce laisser-aller, cet encouragement même, de la part des décideurs publics de tous les niveaux de gouvernement, aura permis de rapprocher la Ville de Montréal des autres métropoles canadiennes en termes d'inabordabilité des logements, d'augmentation de l'itinérance, de déplacement des populations, d'effritement du tissu social et des effets sur la santé des populations urbaines. Dans Pointe-Saint-Charles, entre 2011 et 2021, les loyers ont augmenté de 50%. Il est aujourd'hui impossible, pour une famille de notre quartier, de trouver un logement de 2 chambres sous la barre des 2000\$/mois. Alors que 41.7% des personnes de 65 ans et plus, dans le quartier, vivent sous le seuil de faible revenu et près de la moitié (48.5%) des personnes de plus de 15 ans ont un revenu en-dessous de 40 000\$/année, il est impossible pour une part importante des résident.es du quartier de pouvoir s'y trouver un logis qui leur serait réellement abordable. Cette situation fait en sorte que présentement, à Pointe-Saint-Charles, 32% des locataires paient plus de 30% de leurs revenus pour y habiter. Cette situation dans laquelle les locataires et mal-logé.es du quartier se retrouvent profitent à la classe propriétaire, à la promotion immobilière ainsi qu'aux investisseurs immobiliers et nuit grandement à la santé physique et psychologique de ces familles.

Les récents développements immobiliers dans le quartier n'auront pas été de grand aide à cet égard. Dans les dix dernières années, le quartier a connu une augmentation populationnelle de 1300 nouveaux résidents. Cela s'est traduit, dans les 5 dernières années, en une augmentation de 0.8% du nombre de ménages locataires et de 10.4% de ménages propriétaires. Ces nouveaux habitants se sont presque exclusivement installés aux abords du Canal Lachine. Conséquence de ces nouveaux développements, les condominiums représentent maintenant 27% des unités d'habitation du quartier, comparativement à la moyenne montréalaise de 21%.

Recommandations

L'explosion de l'itinérance à Montréal et au Québec est le résultat d'une crise du logement qui s'éternise et devient, jour après jour, plus difficile pour les populations logées, mal-logées et inlogées du Québec. En ce sens, résoudre cette crise permettra de solutionner une part importante des enjeux d'itinérance.

Étant aux premières loges de la crise du logement, nous remarquons que l'effritement du parc locatif et le phénomène des rénovictions et de la financiarisation du logement a complètement anéanti un type de logement – les maisons de chambre – qui répondait à un besoin de petits logements très abordables pour les personnes seules à faible revenu.

Il est urgent de développer une offre de logement hors du marché spéculatif qui puisse répondre directement aux besoins pluriels des personnes à faible revenu, à risque d'itinérance ou en situation d'itinérance.

De plus, nous revendiquons un meilleur financement des services de première ligne pour les organismes qui travaillent à améliorer les conditions de vie des personnes mal-logées. Nous croyons qu'en améliorant les conditions de vie, nous avons un impact concret sur différents enjeux attribués à l'itinérance grandissante.

Finalement, nous croyons que tous les secteurs, tant au niveau organisationnel que géographique, montréalais doivent mettre l'épaulé à la roue afin de lutter contre la précarisation des mal-logés de notre ville. Ainsi, des services de première ligne doivent être implanté dans tous les secteurs où les besoins existent et qu'un service offert est toujours mieux qu'un service fermé ou déplacé de force.