



## **FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN**

180, boulevard René-Lévesque Est, local 105, Montréal (Québec) H2X 1N6

Téléphone : (514) 522-1010 • Télécopie : (514) 527-3403

Courriel : [frapru@cooptel.qc.ca](mailto:frapru@cooptel.qc.ca) • Web : [www.frapru.qc.ca/](http://www.frapru.qc.ca/)

---

**Mémoire présenté  
à l'Office de consultation publique de Montréal**

**sur le PPU du *Quartier des grands jardins*  
(dans l'arrondissement Ville-Marie)**

**par le FRAPRU**

**Montréal, le 14 avril 2011**

# Mémoire du FRAPRU sur le PPU du *Quartier des grands jardins*

---

## Préambule

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain, mis sur pied en 1978, est un regroupement national pour le droit au logement. Il défend les droits des locataires et fait la promotion du logement social. Le FRAPRU est aussi actif sur les enjeux d'aménagement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux. Il est présentement composé de 135 groupes membres, dont 67 sont situés dans l'agglomération de Montréal.

## Introduction

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est profondément déçu par le PPU du *Quartier des grands jardins*. Malgré les besoins pressants des ménages mal-logés de l'arrondissement Ville-Marie et malgré les demandes répétées du Comité logement Ville-Marie, le projet ne répondra pas, dans sa forme actuelle, à la demande locale en logements sociaux.

Au contraire, le développement résidentiel actuellement prévu dans le PPU pour le secteur sud-ouest du centre-ville exercera une pression importante sur des loyers déjà plus élevés que la moyenne montréalaise. On peut prévoir, sans risquer de se tromper, que cela finira par chasser de leur quartier les ménages les plus vulnérables, les éloignant de leurs réseaux d'entraide et aggravant ainsi leurs problèmes de pauvreté et d'isolement.

Que la Ville de Montréal souhaite la réhabilitation de sites abandonnés depuis trop longtemps dans son centre-ville, bien. Que cela participe à accueillir de nouveaux ménages sur le territoire, encore une fois d'accord. Mais selon le FRAPRU, cela ne doit en aucun cas se faire au détriment des ménages montréalais qui habitent actuellement dans le secteur, ni au détriment de leur droit au logement.

Le FRAPRU est d'avis que pour contrer les effets pervers d'un tel développement immobilier sur les populations locales mal-logées, il faut imposer et soutenir le développement de logements coopératifs et sans but lucratif, seuls types d'habitations pouvant répondre aux besoins et pouvant résister, de manière durable, aux pressions inflationnistes sur les loyers. Cela est encore plus nécessaire dans un centre-ville comme celui de Montréal, qui est miné par la spéculation immobilière. Le FRAPRU demande à la Ville d'en prendre acte et d'agir en conséquence, au meilleur des intérêts de sa population.

## **Rappel des besoins des locataires de l'arrondissement Ville-Marie**

Selon la Ville de Montréal, l'arrondissement Ville-Marie compte, en proportion, davantage de ménages locataires que la municipalité : 76,8 % dans l'arrondissement contre 65,6 % pour tout le territoire de la Ville. Elle note également qu'en 2005, le revenu médian des ménages de Ville-Marie n'était que de 24 669 \$ par année, alors que celui des ménages montréalais était de 29 766 \$, soit un écart de plus de 20 %.<sup>1</sup>

Du côté du prix des logements, l'écart se creuse entre l'agglomération et l'arrondissement. Depuis 2005, le coût moyen des loyers pour les logements de deux chambres à coucher a augmenté de 90 \$ par mois sur l'île. Or, durant la même période, le coût du loyer moyen de ce type de logement est passé 1098 \$ à 1316 \$ dans Ville-Marie, soit une augmentation de 218 \$ par mois!<sup>2</sup>

Par ailleurs, si la Communauté métropolitaine de Montréal estime que 22,9 % des ménages locataires de Montréal a des besoins impérieux de logement, la Ville elle-même évalue que pas moins de 28,2 % des ménages locataires de l'arrondissement Ville-Marie doit consacrer plus de la moitié de leur revenu pour se loger.<sup>3</sup>

Enfin, mentionnons qu'en mars dernier, l'Office municipal d'habitation de Montréal dénombrait sur sa liste d'attente pas moins de 1055 ménages inscrits pour un HLM qui provenaient de l'arrondissement Ville-Marie. Or, la Société d'habitation du Québec indique qu'il faut attendre en moyenne 4 ½ ans à Montréal pour accéder à un tel logement.<sup>4</sup>

## **Les recommandations du FRAPRU**

À la lumière de ces besoins et de l'impact prévisible qu'aurait le projet *Quartier des grands jardins*, dans son état actuel, sur les conditions de logement des ménages locataires à faible et à modeste revenus du secteur;

Compte tenu également de l'enjeu que soulève ce projet quant au maintien de ces ménages dans leur quartier et à proximité de leurs réseaux d'entraide;

---

<sup>1</sup> Source : *Habiter Montréal* <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter\\_v2\\_fr/media/documents/Profil\\_Ville\\_Marie\\_Mai\\_2009.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/Profil_Ville_Marie_Mai_2009.pdf)>.

<sup>2</sup> Sources : *Rapports sur le logement locatif 2000 et 2010*; Société canadienne d'hypothèques et de logement.

<sup>3</sup> Source : *Statistique Canada*; Recensement de 2006.

<sup>4</sup> Sources : Office municipal d'habitation de Montréal (2011/03/02) *L'habitation en bref — 2010* (SHQ)

**Le FRAPRU recommande principalement :**

**RECOMMANDATION 1**

Que l'arrondissement Ville-Marie se donne pour objectif de répondre dans un proche avenir aux besoins les plus pressants de sa population mal-logée en développant au moins 2300 nouveaux logements sociaux d'ici 5 ans. Qu'il modifie en conséquence son PPU du *Quartier des grands jardins* pour y prévoir le développement d'au moins 30 % de logements sociaux, dont 65 % de logements pour les familles, 15 % de logements pour les aînés et 20 % de logements pour les personnes présentant des besoins particuliers, comme le demandent le Comité logement Ville-Marie et la table de concertation *Habiter Ville-Marie*.

**RECOMMANDATION 2**

Que l'arrondissement intègre dans le PPU du *Quartier des grands jardins* un règlement exigeant l'inclusion sur site de ces logements sociaux dans tous les projets de développement de 100 logements et plus, et prévoyant, pour tous les projets de développement de 20 à 99 logements, une contribution financière à un fonds géré en concertation avec des représentantes et des représentants du milieu, tel que demandé par le Comité logement Ville-Marie et par la table de concertation *Habiter Ville-Marie*.

**RECOMMANDATION 3**

Que la Ville de Montréal acquière les immeubles dégradés du secteur visé par le PPU du *Quartier des grands jardins* en vue de leur rénovation et de leur transformation en coopérative ou en OBNL d'habitation, via le programme AccèsLogis.

**De plus, le FRAPRU appuie les recommandations suivantes du Comité logement Ville-Marie et de la table de concertation *Habiter Ville-Marie* :**

**RECOMMANDATION 4**

Que la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie entreprennent des démarches afin d'obtenir l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics aux objectifs mentionnés ci-dessus, notamment l'Hôpital de Montréal pour enfants ainsi que les Franciscains. Que des négociations soient entreprises dès

**maintenant avec l'Hôpital de Montréal pour enfants et que la table de concertation Habiter Ville-Marie y soit associée.**

#### **RECOMMANDATION 5**

**Que l'arrondissement modifie son PPU du *Quartier des grands jardins* afin de le rendre conforme aux orientations gouvernementales, à celles de la CMM, ainsi qu'à celles du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, et cela afin d'y introduire des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre favorisant la protection du parc de logements locatifs existants.**

#### **RECOMMANDATION 6**

**Que l'Arrondissement de Ville-Marie appuie concrètement le Comité logement Ville-Marie dans son travail de soutien aux locataires du secteur visé par le PPU du *Quartier des grands jardins*, tant pour défendre leurs droits, que pour les informer et les mobiliser autour de projets de logements sociaux répondant à leurs besoins.**

#### **RECOMMANDATION 7**

**Qu'un comité, incluant des représentantes et des représentants de la Société d'habitation du Québec, de la Ville de Montréal, de l'arrondissement Ville-Marie et de la table de concertation *Habiter Ville-Marie*, soit constitué le plus rapidement possible afin de revoir les paramètres des programmes de subvention et de les adapter à la réalité du centre-ville de Montréal.**

#### **RECOMMANDATION 8**

**Que la Ville de Montréal mette en oeuvre son programme d'inspection des grands immeubles à logements, en s'assurant que la mise aux normes soit obligatoire et que des amendes répétées et élevées soient infligées aux propriétaires délinquants ne procédant pas aux travaux requis. Que le Comité logement Ville-Marie soit associé à la mise en œuvre de cette opération d'inspection. Dès qu'elle aura terminé son projet pilote d'inspection des maisons de chambres dans le secteur désigné prioritaire, que la Ville de Montréal étende ce projet pilote à tout le territoire visé par le PPU du *Quartier des grands jardins*.**

#### **RECOMMANDATION 9**

**Que l'arrondissement Ville-Marie associe la table de concertation *Habiter Ville-Marie* aux travaux qui feront suite à la consultation publique sur le PPU du *Quartier des Grands Jardins*.**