

**MÉMOIRE DU COLLECTIF À NOUS LES QUARTIERS
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIC DE MONTRÉAL**

“Pour en finir avec la spéculation foncière
et immobilière, les évictions de locataires
et la gentrification :
les fiducies d'utilité sociales”



Le 16 octobre 2019

Présentation

Le comité des citoyen(nes)s de Milton-Parc (CCMP), est une personne morale sans but lucratif (OBNL, chapitre 3 de la loi sur les compagnies), non partisan, dont le pouvoir est tenu par les membres.

Le CCMP est un regroupement des citoyens qui habitent dans les logements de la Communauté Milton-Parc (CMP), créée en 1968 par les citoyens qui ont créé le syndicat de copropriété Communauté Milton Parc.

La CMP offre du logement coopératif à plus de 1 500 locataires logés dans 616 unités de logements regroupés dans 146 immeubles résidentiels.

Ces unités de logement et ces commerces se trouvent dans ce quadrilatère:

au Nord ; avenue des Pins

au Sud ; rue Milton

à l'Est ; rue Ste-Famille

à l'Ouest ; rue Hutchison.

De plus, la CMP possède deux immeubles commerciaux qui hébergent 10 commerces.

Les copropriétaires membres actuels sont:

- quinze coopératives d'habitation
- six sociétés d'habitation (des OSBL, dont des maisons de chambres)
- la Société de développement communautaire Milton Parc (SDC), propriétaire de locaux commerciaux
- un organisme à vocation communautaire (Association des résidents de Milton-Parc)
- deux autres organismes à vocation commerciale

Évalué à 200\$ millions en actifs contrôlés par la communauté, c'est à Milton-Parc que l'on retrouve la plus grande concentration de coopératives d'habitations au Canada !

Mission du CCMP

La mission du Comité des citoyen(nes)s de Milton-Parc (<https://ccmp-mpcc.com>) est de favoriser la création d'institutions et d'outils qui permettront aux citoyens d'exercer un meilleur contrôle sur tous les aspects de leur vie quotidienne, tel que:

- L'écologie du quartier (Mettre en oeuvre des projets de maintenance et d'amélioration des espaces collectifs de la communauté.);
- Le logement;
- Les transports publics et la réduction de l'impact de la circulation automobile;
- Le développement économique du quartier (création d'emplois, soutien aux entreprises locales, technologies appropriées, etc...);
- Cours pour enfants, jeunes et adultes.

Réalisations

Le comité À nous les quartiers, soutenu par le CCMP, a réalisé ces événements depuis novembre 2018:

Date	Événement	Lieu	Nombre de participants
12, 13, 14 avril 2019	Colloque À nous les quartiers	Centre Canadien d'Architecture	60 inscriptions pour l'instant (visés : 300)
2 avril 2019	Conférence : Qu'est ce qu'une économie sociale et solidaire?	Café La Place Commune 7669 Avenue Querbes Montréal, QC H3N 2B7	8 inscriptions pour l'instant (visés : 50)
26 mars 2019	Qu'est-ce qu'une fiducie foncière?	Maison du développement durable	100
23 mars 2019	Conférence À nous le pouvoir ! / Democracy From the Ground Up !	3590 Rue Jeanne-Mance, Montréal, QC H2X 2K3	25
22 mars 2019	Free screening on the coop economy: "A Silent Transformation"	Univeristé Concordia, auditorium Hall Building, H110	25
18 mars 2019	Lancement du livre "Villages in Cities":	3720 Avenue du Parc, Montréal, QC	35
4 au 5 mars 2019	Visite aux Town Meetings au Vermont	Burlington (Vermont)	12
23 février 2019	Lancement du livre "Villages in Cities":	Centre Canadien d'Architecture	25
7 février 2019	Qu'est-ce qu'une Coopérative?	Local de l'Association récréative Milton-Parc, Avenue Jeanne Mance	60

Les détail de ces événements sont affichés sur la page Facebook de À nous les quartiers sur <https://www.facebook.com/anouslesquartiers>

Site web du collectif À nous les quartiers : <http://www.anouslesquartiers.ca/>

Projet de règlement pour une métropole mixte

Attendu que près de 87 000 ménages locataires montréalais engouffrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement, que pour 41 950 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette, dans la mesure où plus de 80% de leur revenu y passe (leur revenu médian n'étant que de 6454 \$ par an¹).

Attendu que près de 23 000 ménages montréalais sont actuellement en attente d'un HLM, sans compter tous ceux qui espèrent une place en OSBL ou en coopérative d'habitation, la proportion de logements sociaux représentant seulement 11,5% du parc locatif montréalais;

Attendu que le parc montréalais de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement des ménages ainsi que leur droit à la ville; que la majorité des logements construits ces 15 dernières années le sont en condominium; qu'en 2018²; que les logements locatifs qui se construisent actuellement ont des loyers qui vont bien au delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais³ ;

Attendu que la spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers; que les reprises de possessions factices, la transformation de logements modestes en condos, l'accaparement de logements par des plateformes touristiques comme Airbnb ou encore la mainmise des propriétaires et des promoteurs sur le développement résidentiel, etc., sont autant de stratagèmes qui chassent les ménages locataires à faible et modeste revenus de leur milieu de vie; que l'augmentation rapide des coûts des loyers qui en résulte implique que les ménages évincés ne retrouvent que rarement un logement dans leurs quartiers; que cela constitue de véritables drames humains, ces ménages perdant leurs réseaux d'entraide, leurs soutiens communautaires, se retrouvant isolés de leurs cercles familiaux et sociaux ou encore éloignés de leurs lieux de travail.

Attendu que Les données des *Rapports sur le marché locatif*, publiées en novembre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), démontrent que c'est dans la RMR de Montréal que le coût moyen des loyers a le plus augmenté⁴ et que le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus bas depuis 2004 : 1,9%, soit bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 % reconnu par la SCHL; que cette pénurie est particulièrement alarmante concernant les grands logements dont le taux d'inoccupation pour les 3 chambres à coucher et plus est descendu aussi bas que 0,1%, voire nul, dans certains arrondissements comme Rosemont/Petite patrie, Villeray/Saint-Michel/Parc Extension et Hochelaga-Maisonneuve; que cette tension donne plus de pouvoir aux propriétaires, donnant lieu à une multiplication des cas de discriminations à l'encontre des familles, des personnes racisées, des ménages à faible revenu, etc. ;

Attendu que Montréal a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux grâce à la loi métropole, mais qu'avec un objectif aussi maigre que 20% de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, les pourcentages d'inclusion visés dans le présent projet de règlement sont insuffisants vu l'ampleur des besoins;

¹ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

² CMM, *Perspective Grand Montréal*, Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal, n°39, Juin 2019.

³ Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

⁴ Dans les arrondissements de Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension et du Plateau-Mont-Royal, les augmentations sont respectivement de 6,8 % et 7,2 %.

Attendu que si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement !

Attendu que le volet abordable prévu par le projet de règlement ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif), les loyers et les prix plafonds ciblés pour les logements abordables étant calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires.

Attendu que la mise en place d'un fonds d'inclusion implique la possibilité que les fonds recueillis dans un arrondissement servent à développer des logements sociaux ailleurs, alors que les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers devraient pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité, pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers;

Attendu que le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles; que plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante⁵; que c'est surtout par le biais des coopératives d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Montréal; au cours des dernières années; que non seulement le projet de règlement ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements subventionnés par la Ville soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers.

Attendu que les sites publics, tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel Dieu, et bien d'autres, payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux et d'autres équipements communautaires (parc, CPE, écoles, bibliothèques, etc.) ;

Attendu que lors de l'organisation d'une série de 10 événements portant sur le logement social, d'octobre 2018 à avril 2019, notre collectif a recensé plus de 25 groupes de citoyens qui militent pour des logements sociaux à Montréal. Ce sont des organismes à but non lucratif de très petites tailles, où des permanents et des citoyens qui s'y impliquent bénévolement font valoir leurs droits collectifs à des logements abordables, et ce, pour tous types de citoyens, possédant un logement ou non. Ex.: Solidarité Ahuntsic, Imagine Lachine-Est, Comité logement Ville-Marie, Popir, Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve, Brique par Brique, etc. Nous n'avons pas pu constater de relations étroites et régulières entre ces groupes qui semblent fonctionner principalement avec leur propre communauté, sans liens officiels entre eux.

De plus, nous n'avons pas pu constater de canaux de communication officiels entre l'administration municipale et ces groupes. Cette situation ne peut qu'être préjudiciable au développement du logement social à Montréal.

Attendu qu'il a été démontré par des chercheurs que l'implantation de fiducies d'utilité sociale (FIS) (fiducies foncières communautaires (FFC) en milieu urbain ont généré des effets positifs pour contrer la gentrification:

<https://www.yesmagazine.org/issues/cities-are-now/how-one-boston-neighborhood-stopped-gentrification-in-its-tracks>

<http://equalityindicators.org/blog/2018/02/26/the-impact-of-community-land-trusts-on-neighborhoods/>

<https://oaktrust.library.tamu.edu/handle/1969.1/155265>

⁵ <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

Recommandations

Le collectif À nous les quartiers, recommande :

Que le règlement pour une métropole mixte revoit ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, en en prévoyant un minimum de 40%.

Que tout projet de développement privé soit soumis à l'inclusion, quelque soit le nombre d'unités.

Que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.

Que le règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux — qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires — plutôt que ceux supposément abordables, mais qui ne le sont pas pour les locataires ayant des besoins impérieux de logement.

Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soit revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenus leur exclusion *in situ*.

Que le règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et d'équipements communautaires.

Qu'en attendant d'en avoir un au niveau national, que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.

Que le règlement d'inclusion prescrive qu'un budget ou une proportion de superficies de terrains dans les quartiers chauds de Montréal soit consacré à l'établissement de fiducies d'utilité sociale qui seront pilotées et gérées par un OBNL de citoyens, en concertation avec leur arrondissement, la ville centre et des Groupes de ressources techniques (GRT) des projets inclusifs de logements sociaux et de coopératives de travail. À l'image du projet des ateliers Louvain, projet de logements sociaux piloté par Solidarité Ahuntsic (<https://solidariteahuntsic.org/actions/demarches-integrees/comite-de-pilotage-du-site-louvain>).

Que la ville de Montréal favorise concrètement l'appropriation non spéculative et collective de terrains, d'habitations et de l'économie coopérative en affectant des ressources (Ex.: par la divulgation d'informations foncières, des services de modélisation de cartes de Montréal illustrant les points chauds de logements sociaux, terrains et bâtiments disponibles, conseils des urbanistes de la Ville) et financièrement (Ex.: par l'entremise de fonds de démarrage de projets - PME Montréal ou d'autres sources), ce qui permettrait d'initier des projets inclusifs coopératifs et de former des leaders.