



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

LE DROIT À LA VILLE

**Mémoire présenté devant
la Commission populaire itinérante sur le droit au logement**

par le COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE

7 novembre 2012

« Si les quartiers centraux ont été largement désertés à mesure que le pouvoir d'achat des Québécois augmentait et grâce au miracle du développement de la voiture et de la banlieue, aujourd'hui ils sont au cœur de la plus grande opération de spéculation foncière qu'ait connue la ville. Les anciens quartiers populaires deviennent ainsi la proie des promoteurs qui y voient une belle occasion de transformer cet important héritage locatif en capital sonnante. »

Jasmin Miville-Allard, *Montréal, ville dépressionniste*, 2011

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense de droits des locataires qui existe depuis plus de 35 ans et qui intervient sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, où résident près de 80 000 personnes, regroupées dans 42 870 ménages, dont 77,4% sont locataires.

Les deux volets majeurs d'activité de notre organisme sont l'information et le soutien aux locataires dans la défense de leurs droits, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation.

47% des locataires de l'arrondissement consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger (comparativement à 37% à Montréal). On compte par ailleurs 28% des ménages locataires de l'arrondissement qui consacrent plus de 50% de leur revenu à se loger (comparativement à 19% à Montréal). Quant à la population itinérante, évaluée à 30 000 personnes à Montréal, elle est très présente sur notre territoire, quoiqu'elle soit absente des statistiques locales...

L'arrondissement de Ville-Marie, en particulier dans ses extrémités est et ouest, compte également de nombreuses familles avec enfants qui éprouvent des difficultés à se loger. Ainsi, près de 18% des familles avec enfants de l'arrondissement affectent plus 50% de leur revenu à se loger, et cela autant parmi les couples avec enfants que parmi les familles monoparentales. Or, les grands logements sont de plus en plus chers et l'offre de tels logements ne cesse de décroître puisque, à toutes fins pratiques, le marché privé n'en produit plus. Après quoi, on s'étonne que les familles désertent le centre-ville!

Depuis dix ans, on assiste à une envolée sans précédent des valeurs foncières et de la spéculation immobilière, à Montréal en particulier et au Québec en général, favorisées par les politiques macro-économiques du gouvernement du Canada, de même que par les politiques de développement urbain de nombreuses municipalités. Ainsi, entre 2002 et 2011, la valeur moyenne des habitations, au Québec, a plus que doublé, pendant que l'indice des prix à la consommation n'augmentait, sur la même période, que de 20%.

Cette spéculation a bien sûr exercé une pression considérable sur les locataires montréalais, et plus particulièrement sur les locataires du centre-ville de Montréal. Le prix des logements y a explosé. De nombreux logements locatifs ont de plus été démolis ou ont été transformés en copropriétés divisées, indivises ou encore en gîtes ou résidences touristiques, lorsqu'ils n'étaient pas titrisés, sous l'œil complaisant des autorités municipales ainsi que du Gouvernement du Québec. Entre 2001 et 2006, le parc de logements locatifs de l'arrondissement de Ville-Marie a diminué de 1 000 unités. Nous ne disposons pas encore des

chiffres tirés du recensement de 2011, mais prévoyons, à la lumière de ce que nous pouvons observer sur le terrain, que la diminution du nombre de logements locatifs se soit poursuivie à un rythme accéléré au cours des dernières années.

En particulier, de nombreuses maisons de chambres privées, abritant la plupart du temps une clientèle très démunie, et constituant pour de nombreux locataires la seule alternative à la rue, sont devenues la proie de spéculateurs sans vergogne et ont été transformées après avoir été vidées de leurs occupants. Quelques projets sociaux ont été réalisés en parallèle, mais qui ne viennent pas, loin s'en faut, compenser les pertes essuyées sur le marché privé.

Pourtant, on constate depuis 10 ans une activité immobilière intense dans le centre-ville de Montréal! En moyenne, depuis le début des années 2000, ce sont 1 000 logements par an qui se sont construits dans l'arrondissement de Ville-Marie, essentiellement des condominiums de petite taille, dont de nombreux condos de luxe, dans des tours aux noms tous plus évocateurs les uns que les autres: l'Îcône, le Triomphe, le Victoire, l'Altitude, la Tour des Canadiens, l'ORO, etc.

Un tel développement s'est cependant réalisé sans prendre en compte, ou si peu, les besoins importants en logement de la population à faible ou modeste revenu du territoire.

Pourtant, en 2005, la Ville de Montréal adoptait une Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, qui prévoyait que 30% des nouveaux logements construits sur le territoire de la Ville seraient des logements abordables : 15% sous forme de logements sociaux et 15% sous forme de logements abordables dits d'initiative privée. Sur papier, un tel objectif pouvait paraître louable. Dans la réalité, cependant, il s'agissait d'une autre histoire.

En effet, quelle définition la Ville de Montréal donne-t-elle d'un logement abordable d'initiative privée?

Le prix d'achat maximal admissible établi par la Ville, en 2012, pour un condo abordable pour familles s'élève à (seulement) \$ 310 000 par unité de logement! Combien de jeunes familles ont réellement les moyens de se payer un logement à ce prix?

En amalgamant le logement social avec le logement abordable privé, la Ville de Montréal joue sur le sens des mots et travestit la réalité, en gonflant artificiellement ses statistiques et en permettant aux promoteurs privés de se donner des airs de philanthropes.

Si l'on tient compte uniquement de la réalisation des logements sociaux, soit les seuls logements réellement abordables qu'on puisse considérer, on constate qu'entre 2005 et 2010, 6013 logements sociaux ont été mis en chantier à Montréal, sur un total de 41 125 mises en chantier, soit 14,6% du total. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, pendant la même période, ce sont 388 logements sociaux qui ont été mis en chantier, sur un total de 6544 mises en chantier, soit seulement 5,8% du total. Pourquoi, alors que les besoins en logement sont si grands sur notre territoire, l'activité immobilière du centre-ville n'a-t-elle pas été mise à profit afin de répondre davantage aux besoins des résidents?

La situation est d'autant plus révoltante que la Ville de Montréal et ses sociétés par-municipales ont cédé plusieurs de leurs immeubles ou de leurs terrains du centre-ville à des promoteurs privés, et ce à des prix défiant parfois toute concurrence. L'Arrondissement a également autorisé de nombreuses dérogations à son Plan d'urbanisme (contribuant ainsi à un accroissement de la valeur de nombreux sites) sans pour autant exiger des promoteurs l'inclusion de logements sociaux dans leur projet ou, à tout le moins, une compensation foncière permettant de développer du logement social à proximité.

Autre sujet de préoccupation : le logement étudiant. Au cours des dernières années, les politiques du gouvernement du Québec en matière de financement post-collégial ont encouragé l'expansion des infrastructures des établissements universitaires d'enseignement, de même qu'une « frénésie » pour recruter un grand nombre d'étudiants étrangers, synonymes de rentrées monétaires et de rayonnement international. Ces transformations ont eu pour effet d'accroître de façon importante la population étudiante, à Montréal, en particulier.

Avec son nombre important d'institutions post-secondaires et ses 156 000 étudiants universitaires, Montréal se classe première parmi les grandes villes d'Amérique du Nord pour le nombre d'étudiants par habitant¹. En 2005, environ 17 500 personnes inscrites, dans les universités montréalaises uniquement, provenaient de l'étranger, soit le tiers de tous les étudiants étrangers du Canada. En 2010, le nombre d'étudiants étrangers aurait atteint plus de 26 000 étudiants.

Cette orientation du système d'enseignement québécois, et ce positionnement de Montréal comme « ville du savoir » internationale, a notamment des incidences en matière de logement. En effet, l'accroissement du nombre d'étudiants, en l'absence d'un nombre suffisant de résidences étudiantes pour les accueillir, exerce une pression importante sur le parc de logements locatifs de Montréal, en particulier sur le parc de logements abordables pour personnes seules, mais aussi sur les grands logements familiaux abordables.

Les étudiants moins fortunés sont eux-aussi affectés par cette situation. La construction de résidences étudiantes est d'autant plus nécessaire que le coût des loyers est très élevé autour des universités montréalaises et, plus généralement, à Montréal, ce qui nuit à l'accessibilité à l'éducation, entre autres pour les jeunes des régions du Québec. La grande demande pour des logements situés à proximité des universités de même que la méconnaissance qu'ont les étudiants de leurs droits à titre de locataires favorisent une inflation importante des coûts des loyers dans les secteurs universitaires.

Il nous apparaît donc souhaitable que les universités montréalaises, et notamment l'UQAM, prévoient un nombre suffisant de résidences étudiantes afin d'accueillir les étudiants étrangers en nombre toujours croissant qu'elles accueillent.

¹ Philippe Orfali, « Des milliers d'étudiants s'installent... puis repartent », La Presse, 28 juin 2008.

Nous recommandons donc :

- **Que le Gouvernement du Canada investisse \$ 2 milliards par an dans la construction de nouveaux logements sociaux**
- **Que le Gouvernement du Canada poursuive le financement des projets de logements sociaux fédéraux existants, lorsqu'ils arrivent en fin de convention;**
- **Que le Gouvernement du Québec adopte une politique en matière d'habitation;**
- **Que le Gouvernement mette en place un registre des loyers permettant d'exercer un meilleur contrôle sur les hausses de loyer;**
- **Que le Gouvernement du Québec finance la réalisation de 50 000 logements sociaux au cours des 5 prochaines années;**
- **Que le Gouvernement du Québec adopte des mesures afin de resserrer le moratoire sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise, ainsi que pour y inclure notamment la conversion en copropriété indivise;**
- **Que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal se dotent d'un objectif chiffré en matière de développement de logement social pour leurs territoires, et que cet objectif soit établi à 30% à l'ensemble des nouveaux logements construits. Que la production de ces nouveaux logements sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie se répartisse comme suit : 65% de logements pour les familles, 15% de logements pour les aînés et 20% de logements pour les personnes présentant des besoins particuliers;**
- **Que la Ville de Montréal procède à l'acquisition d'immeubles et de terrains afin d'assurer la réalisation de ces unités de logement ;**
- **Que des nouvelles résidences étudiantes soient aménagées dans la portion Nord de l'îlot voyageur, actuellement inachevée, afin d'offrir une offre de résidences étudiantes supplémentaire pour les étudiants de l'UQAM et du CEGEP du Vieux Montréal.**