



**Comité
logement
Ville-Marie**

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

**Bilan de l'application de la *Stratégie d'inclusion*
de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
dans l'arrondissement de Ville-Marie
(2005-2017)**

Février 2019

1. Introduction

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, qui existe depuis plus de 40 ans et qui intervient sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie. Y résident plus de 89 000 personnes, regroupées dans 51 430 ménages, dont 73% sont locataires. Les deux volets majeurs d'activité de notre organisme sont l'information et le soutien aux locataires dans la défense collective de leurs droits, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation.

Notre organisme s'intéresse depuis longtemps aux questions d'aménagement urbain et d'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux développements immobiliers résidentiels. Déjà, au début des années '90, lors du développement du site de Faubourg-Québec, notre organisme a participé à la mobilisation de quartier ayant mené à l'entente entre Alerte Centre-Sud et la Ville de Montréal, assurant l'inclusion de 20% de logements sociaux sur le site de Faubourg Québec, de même que le développement de 60% de logements sociaux, hors site, dans le quartier Centre-Sud. Ladite entente constitue encore aujourd'hui un modèle inspirant en matière d'inclusion de logements sociaux à Montréal.

Notre organisme a ainsi participé à la consultation publique sur le Plan d'urbanisme 2004-2014 de la Ville de Montréal. Par la suite, il a participé, en 2005, à la consultation publique tenue par la Ville sur son projet de *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, ainsi qu'en 2007, à celle visant à effectuer un bilan de ses deux premières années d'application. Nous avons également présenté à plusieurs occasions, dans le cadre de consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), des analyses critiques de l'application de la stratégie d'inclusion montréalaise dans l'arrondissement Ville-Marie, en notre nom ou au nom de la table de concertation Habiter Ville-Marie. Mentionnons notamment, parmi les consultations en question, celles sur les différents programmes particuliers d'urbanisme (PPU) adoptés sur le territoire de l'arrondissement : *PPU du quartier Sainte-Marie* (2012), *PPU du quartier des Grands Jardins* (2012), *PPU du quartier des Spectacles – pôle du Quartier latin* (2013), *PPU du quartier des Gares* (2015); de même que les consultations sur le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* (2012), ainsi que sur la *Stratégie centre-ville* de la Ville de Montréal (2016).

En 2012, nous avons également alimenté, dans le cadre de notre participation à Habiter Ville-Marie, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal dans sa réflexion autour d'une révision de sa stratégie d'inclusion. Nous avons aussi contribué à la production d'un *Bilan critique de la « stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » de la Ville de Montréal (2005-2015)*, produite en 2016 par le Collectif de recherche et d'action communautaire de l'habitat (CRACH). Enfin, nous avons organisé, en 2016, une assemblée de consultation sur l'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux projets résidentiels, à laquelle ont été invités à participer nos membres et la population de l'arrondissement.

De nombreux ménages résidant dans notre arrondissement sont aux prises avec des problèmes de logement, et notamment à des enjeux d'accessibilité à des logements adaptés à leurs besoins. En effet, en 2016, 73% des ménages étaient locataires, et parmi ceux-ci, 48%

consacraient plus de 30% de leur revenu à se loger. Or, l'enquête SALAM de la Direction de santé publique de Montréal, parue en 2015, révélait que le quart des ménages locataires montréalais qui consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer, soit, au total, plus de 50 000 ménages, avaient manqué de nourriture dans l'année précédente, avec les conséquences que cela implique pour la santé et le bien-être des individus qui composent ces ménages.

De plus, une proportion importante de familles avec enfants résidant dans notre arrondissement vit en situation de surpeuplement, telle que définie par la Norme nationale d'occupation utilisée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) : en 2011, 32,5% des couples avec enfants et 29% des familles monoparentales de l'arrondissement vivaient dans de telles conditions.

Les besoins de la population de l'arrondissement, et particulièrement ceux des familles avec enfants, en matière de logement social, sont donc particulièrement importants et nécessitent une attention particulière de la part des autorités municipales. Nous ne pouvons donc que saluer la décision de la Ville de Montréal d'adhérer à la Déclaration municipaliste des gouvernements locaux pour le droit au logement et le droit à la ville : « *Les villes pour le logement convenable* », adoptée en juillet 2018. L'adhésion à cette déclaration doit cependant être suivie de mesures concrètes.

Le lancement de la *Stratégie de développement de 12 000 logements abordables 2018-2021*, par la Ville de Montréal, l'automne dernier, a constitué un premier pas dans cette direction. Cette Stratégie, pour pouvoir donner les résultats attendus, doit maintenant être accompagnée de mesures, d'outils et d'investissements conséquents, adaptés à la réalité montréalaise ainsi que, plus particulièrement, à celle du centre-ville de Montréal.

À cet égard, notre organisme fonde beaucoup d'espoir dans le projet de règlement d'inclusion de logements abordables actuellement en élaboration par la Ville de Montréal. C'est dans le contexte de l'élaboration de ce projet de règlement que nous avons décidé de produire le présent document. Nous estimons en effet qu'à la veille de l'adoption d'un tel règlement, il est important de documenter les résultats obtenus par la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* qui, d'une part, a tenu lieu de politique d'habitation montréalaise depuis son adoption, en 2005; et qui, d'autre part, a introduit pour la première fois, à Montréal, l'inclusion de logements sociaux dans la panoplie d'instruments utilisés sur une base systématique par la Ville afin de favoriser le développement de logements sociaux.

2. La Stratégie d'inclusion: un bilan

2.1 À l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie

La Ville de Montréal a adopté en 2005, dans la foulée de son Plan d'urbanisme 2004-2014¹, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, qui visait plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles particulières :

- – que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires²;
- – qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soient constituées de logements abordables d'initiative privée³.

Or, en vertu des pouvoirs dont disposait la Ville de Montréal, cette stratégie était et demeure encore aujourd'hui à caractère incitatif. Son application a donc pendant longtemps été à caractère aléatoire, en particulier au centre-ville. À partir de 2012, suite à la création par la Ville de Montréal d'un fonds de contribution, son application est devenue un peu plus méthodique. Néanmoins, le recours au fonds de contribution en lieu et place d'une véritable inclusion de logements sociaux, sur site ou hors site, est devenue la norme pour la grande majorité, sinon tous les projets résidentiels du centre-ville.⁴

¹ L'objectif du Plan d'urbanisme en matière de développement résidentiel était de « soutenir la construction de 60 000 à 75 000 nouveaux logements » sur le territoire de la ville de Montréal.

² La cible de 15% de logements sociaux était, et est encore très en deça des besoins en logements sociaux de la population montréalaise.

³ La *Stratégie d'inclusion* prévoit que ce type de logement puisse prendre la forme de logement locatif ou de condominium. Or, on constate que le marché privé produit uniquement des logements de type condominium dans les quartiers centraux de Montréal. Pourtant, ce mode de tenure ne répond pas à une grande partie des besoins des ménages à revenu modeste montréalais, en particulier dans notre arrondissement. De plus, les typologies de logement « abordable » produites par les promoteurs privés sont systématiquement des unités de petite dimension (studios, 2½ ou 3½), qui ne répondent pas non plus aux besoins des ménages avec enfants à revenu faible, modeste et même moyen. Quant au prix d'achat maximal admissible établi par la Ville de Montréal pour les logements pour familles « abordables », soit \$ 360 000 par unité (en 2018), il est hors de portée pour la très grande majorité des jeunes familles. Par surcroît, aucune mesure n'est prise par la Ville afin d'assurer l'abordabilité des copropriétés ou des « logements abordables d'initiative privée » à long terme. Ce ne sont donc pas les logements qui sont abordables dans cette catégorie de logements, mais uniquement le prix de vente accordé au premier acheteur, si l'on accepte par ailleurs la définition d'abordabilité établie par la Ville.

⁴ En effet, la création du Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion a permis aux promoteurs « de haute densité au centre-ville » de se soustraire quasi-systématiquement à l'obligation d'inclure des logements sociaux dans leurs projets. Pourtant, cette procédure s'inscrit en contradiction avec la plupart des principes qui présidaient initialement à la stratégie d'inclusion montréalaise, soit une prise de position en faveur d'une mixité sociale accrue, une façon d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement, un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu et un critère de développement durable. En créant ce fonds, la Ville de Montréal a permis aux promoteurs de monnayer le droit d'exclure le logement social de leurs projets, plutôt que de l'inclure. Les modifications apportées par la Ville en 2015 au calcul de la contribution financière demandée aux promoteurs n'a pas changé grand chose à la situation. De plus, la gestion du fonds est effectuée de façon relativement opaque et les représentants de la communauté ne sont pas consultés sur la façon dont l'argent qui y est amassé est dépensé – lorsqu'il est dépensé, puisque jusqu'à présent l'argent récolté a été peu utilisé. Ainsi, sur la période 2012 à 2017, un total de 13 458 167 \$ a été récolté dans ce fonds, dont 6 274 426 \$ dans le seul arrondissement de Ville-Marie. Or, de ce montant, seuls 2 202 020 \$ avaient été déboursés à la fin de 2017 pour toute la ville afin de soutenir la réalisation de projets de logements sociaux, dont 1 425 000 \$ dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Dans le cadre de cette stratégie, l'inclusion de logements sociaux n'était assurée que dans les projets d'une certaine taille⁵ dont l'autorisation exigeait des modifications règlementaires importantes en matière d'usage, de hauteur ou de densité, et la contribution financière exigée des promoteurs en lieu et place de l'inclusion de logements sociaux n'était calculée (et ne se calcule encore) que sur la base des unités excédentaires autorisées en vertu des dérogations accordées.

On ne s'étonnera donc pas qu'une telle stratégie, en l'absence de moyens plus contraignants, ait produit des résultats décevants, en particulier au centre-ville.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15% de logements sociaux et communautaires, la Ville de Montréal préconisait, dans sa Stratégie d'inclusion, plusieurs stratégies et moyens d'action. Elle invitait notamment les arrondissements montréalais « à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. »⁶ Ces objectifs devaient tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires.

Or, l'Arrondissement de Ville-Marie ne s'est jamais doté de tels objectifs, malgré les besoins et potentiels importants identifiés sur son territoire et les demandes répétées de notre part à ce sujet.

Dès 2007, un bilan de la stratégie montréalaise, réalisé dans le cadre des travaux d'une commission municipale, a permis de constater que le pourcentage ciblé par la stratégie d'inclusion en matière de logement social et communautaire (15%) était atteint à l'échelle montréalaise, mais ne l'était pas à l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie, où les besoins populationnels étaient pourtant plus élevés, toutes proportions gardées, qu'à l'échelle montréalaise. Plus d'une décennie plus tard, ce triste constat se confirme de façon encore plus manifeste.

Des données obtenues de la part du Service de l'Habitation de la Ville de Montréal démontrent qu'entre 2005 et 2017 inclusivement, 942 logements sociaux et communautaires ont été engagés définitivement dans l'arrondissement (soit une moyenne de 72 logements par année), alors qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en chantier. **Les logements sociaux engagés n'ont donc représenté que 3,8% de l'ensemble des unités de logement mises en chantier dans l'arrondissement au cours de cette période (2005-2017).** Il aurait fallu engager 3260 logements sociaux supplémentaires (soit une moyenne de 250 logements sociaux de plus par an) afin d'atteindre la cible de 15% prévue dans le cadre de la Stratégie d'inclusion montréalaise sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie.

De plus, la contribution réelle de l'inclusion de logements sociaux dans le développement de grands sites⁷ à l'intérieur de la production globale de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie a été relativement faible. Au total, seulement deux projets, totalisant ensemble 170 logements, ont résulté d'un accord conclu entre la Ville et un promoteur, et prévoyant l'inclusion de logements sociaux, dans notre arrondissement : un projet destiné aux

⁵ 200 unités et plus, de 2005 à 2015, puis 100 unités et plus, de 2015 à aujourd'hui.

⁶ Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal, p. 15

⁷ Considérée, en 2005, comme un nouveau moyen dans la trousse à outils de la Ville de Montréal afin de favoriser la production de logements sociaux sur son territoire.

personnes âgées en légère perte d'autonomie, Les terrasses de l'hibiscus, et un projet destiné aux familles et personnes seules, le projet De Lorimier – Sainte-Catherine. Cette contribution représente 18% seulement du nombre total de logements sociaux engagés, et à peine 0,68% de l'ensemble des mises en chantier dans l'arrondissement.

2.2 À l'échelle de la ville de Montréal

Si on analyse par ailleurs la production de logements sociaux à l'échelle de la ville de Montréal au cours de cette même période (2005-2017), on constate que 10 914 logements sociaux ont été engagés définitivement sur le territoire montréalais alors qu'un total de 94 389 logements y étaient mis en chantier. **Les logements sociaux engagés ont donc représenté 11,6% de l'ensemble des unités de logement mis en chantier à Montréal, un résultat somme toute beaucoup plus près de la cible de 15% établie par la Stratégie d'inclusion.**

Qui plus est, si on analyse la proportion de logements sociaux engagés proportionnellement aux logements mis en chantier à Montréal, en excluant cette fois-ci l'arrondissement de Ville-Marie, on constate que 9 972 logements sociaux ont été engagés définitivement à Montréal (hors Ville-Marie) alors que 69 635 logements y ont été mis en chantier, soit 14,3% du total. C'est donc essentiellement le lamentable laisser-aller des administrations successives de l'arrondissement de Ville-Marie en matière de production de logements sociaux qui explique la non-atteinte de l'objectif de 15% de logements sociaux fixée par la Stratégie d'inclusion à l'échelle montréalaise.

2.3 Un centre-ville livré à la spéculation

Un tel laisser-aller est tout sauf anodin. En effet, l'arrondissement de Ville-Marie n'est pas un arrondissement comme les autres : il s'agit du centre-ville de Montréal. Entre 2005 et 2017, les 24 754 logements mis en chantier dans l'arrondissement ont représenté 26,2% des 94 389 logements mis en chantier à Montréal. Cette concentration de la construction de logements au centre-ville s'est encore accélérée au cours des dernières années. Ainsi, entre 2014 et 2017, 13 056 unités de logement ont été mises en chantier dans l'arrondissement de Ville-Marie, alors que 30 051 unités étaient mises en chantier à Montréal. **Au cours des 4 dernières années, les logements mis en chantier dans l'arrondissement de Ville-Marie ont donc représenté 43,4% du total des mises en chantier de Montréal!**⁸

Or, comme déjà mentionné, une bonne part de ces logements sont réalisés sous forme de logements en copropriété, dans des tours de grande hauteur, dont le prix d'acquisition est inaccessible à la quasi-totalité des ménages locataires de notre arrondissement. Un sondage réalisé auprès des acheteurs de copropriétés, commandé par la Ville de Montréal en 2014, mettait déjà en lumière que 43% des acheteurs de condos au centre-ville étaient des investisseurs-spéculateurs qui n'avaient pas l'intention d'occuper le logement qu'ils achetaient.⁹

⁸ Dans le document de consultation de la Stratégie centre-ville de la Ville de Montréal, on apprenait notamment que « les recettes fiscales municipales générées par le seul territoire de l'arrondissement de Ville-Marie en 2016 excéderont de 371 M\$ les dépenses qu'on y fera. Ainsi, 42% des revenus fiscaux générés par l'arrondissement seront retournés à la collectivité montréalaise et financeront des projets et des activités qui bénéficieront à l'ensemble des citoyens. » (Stratégie centre-ville, p. 8) L'attrait régional pour cette manne fiscale explique-t-il le développement immobilier intensif observé dans notre arrondissement depuis quelques années, de même que le sous-investissement marqué au niveau local, notamment en matière de logement social?

⁹ Étude auprès des acheteurs de copropriétés au centre-ville et dans Griffintown, Ad hoc recherche, Avril 2014.

Une étude plus récente, réalisée par la SCHL, estime pour sa part que la proportion d'investisseurs (spéculateurs) dans les très grandes tours du centre-ville de Montréal (300 logements et plus) s'élève actuellement à 57% des acheteurs¹⁰. Un peu plus de 20% de ces investisseurs seraient par ailleurs des investisseurs étrangers¹¹.

Ces investisseurs offrent pour la plupart leurs unités en location, soit à court terme, à des fins d'hébergement touristique (très souvent en contrevenant à la loi), soit en compétition avec le marché du logement locatif. L'enquête sur le logement locatif 2018 de la SCHL révèle ainsi que le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 c. à c. offerts en location au centre-ville de Montréal¹² est plus de 25% plus élevé que le loyer moyen des logements locatifs de même dimension dans le secteur (1956\$/mois contre 1459\$/mois). Or, le loyer moyen des appartements locatifs du centre-ville est déjà plus de 75% plus élevé que le loyer moyen d'un logement de même dimension à Montréal (1459\$/mois contre 826\$/mois)¹³. De tels niveaux de loyer sont encore une fois inaccessible pour les locataires à faible ou modeste revenu du centre-ville.

La construction de ces tours exerce par ailleurs une énorme pression sur le prix des terrains et des loyers au centre-ville. Il participe ainsi à un processus de gentrification accéléré du centre-ville de Montréal et des quartiers péri-centraux qui ne profite qu'à une poignée de spéculateurs et de grands promoteurs immobiliers, au détriment de la grande majorité des citoyens montréalais. Ce qui amenait le CRACH à conclure, en 2015, dans le cadre d'un *Bilan critique de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal* que celle-ci équivalait à verser « une goutte d'eau de logements sociaux dans une mer de condos ».

3. Des logements sociaux : pour qui?

¹⁰ *La majorité des investisseurs en copropriétés à Montréal perdent de l'argent*, Linda Nguyen, in *Le Devoir*, mercredi, 5 décembre 2018, p. B2.

¹¹ *Immobilier : la mairesse de Montréal veut pouvoir taxer les acheteurs étrangers*, Thomas Gerbet, ICI Radio-Canada, mardi, 30 octobre 2018.

¹² *Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal*, SCHL, 2018. La Zone 1 établie dans ce rapport comprend le centre-ville, mais également l'Île-des-Sœurs.

¹³ *Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal*, SCHL, 2018.

De plus, pour compléter notre analyse de l'application de la Stratégie d'inclusion dans l'arrondissement de Ville-Marie, il est aussi important d'étudier de façon plus détaillée le type de projets de logements sociaux qui ont été engagés au cours de la période 2005-2017.

On sait en effet que le programme de développement de logement social québécois, AccèsLogis, comporte 3 volets distincts : le volet 1, dédié aux familles et personnes seules; le volet 2, dédié aux personnes âgées en légère perte d'autonomie; et le volet 3, dédié aux clientèles présentant des besoins particuliers, associés à différentes problématiques sociales ou de santé telles que l'itinérance, la santé mentale, la toxicomanie, etc.

3.1 Une forte proportion de projets dédiés à des besoins particuliers

Or, on constate que la majorité des logements sociaux développés dans notre arrondissement au cours de cette période, soit **498 logements sur 942, représentant 53% de tous les logements sociaux engagés de façon définitive dans l'arrondissement, étaient dédiés à des clientèles ayant des besoins particuliers (volet 3 du programme)**, alors que, pour l'ensemble de Montréal, les logements sociaux dédiés à ces clientèles représentaient seulement 17% de l'ensemble des logements sociaux engagés¹⁴. En fait, **les logements sociaux du volet 3 d'AccèsLogis engagés dans notre arrondissement pendant cette période représentaient près de 27% de l'ensemble des logements engagés dans le cadre du volet 3 pour l'ensemble de la ville.**

Au niveau du volet 2 du programme, 3 projets, totalisant 221 unités de logement, ont été engagés pendant cette même période, représentant un peu plus de 23% des unités de logement social engagés dans l'arrondissement¹⁵, soit à peu près la même proportion que pour l'ensemble de la ville. Ces unités représentent 9% des unités engagées dans le cadre du volet 2 du programme dans l'ensemble de la ville de Montréal.

3.2 Peu de projets à caractère généraliste

Enfin, 5 projets associés au volet 1 du programme, totalisant 223 unités de logement, ont été engagés dans l'arrondissement au cours de la période, représentant approximativement 23% des unités de logement social engagées dans l'arrondissement, alors que les logements sociaux engagés dans le cadre de ce volet représentent plus de 60% des unités engagées au niveau de la ville de Montréal. Les logements engagés dans le cadre du volet 1 du programme dans notre arrondissement ne représentent ainsi qu'un peu plus de 3% des unités engagées dans le cadre du volet 1 du programme pour l'ensemble de la ville, ce qui est, on en conviendra facilement, fort peu.

¹⁴ Le pourcentage de logements sociaux associés au volet 3 d'AccèsLogis réalisés sur le territoire de la ville de Montréal hors Ville-Marie est par ailleurs de moins de 14%.

¹⁵ Les unités engagées dans le cadre du volet 2 du programme représentaient 22,5% de l'ensemble des unités engagées à Montréal.

En outre, des cinq projets du volet 1 engagés, deux projets visaient une clientèle d'artistes¹⁶ et un troisième une communauté ethno-culturelle¹⁷, et n'étaient donc pas accessibles à l'ensemble de la population à faible ou modeste revenu en situation d'autonomie de l'arrondissement, comme cela est généralement le cas des projets associés à ce volet du programme. Ces trois projets totalisaient 128 unités de logement sur les 223 réalisés dans le cadre du volet 1 du programme. Les deux autres projets réalisés dans le cadre du volet 1, et étant pour leur part accessibles à l'ensemble de la population en situation d'autonomie, représentaient 95 unités de logement, soit seulement 10 % de l'ensemble des unités de logements sociaux engagés dans l'arrondissement.

3.3 Les besoins des familles presque totalement ignorés

Finalement, lorsqu'on se penche plus spécifiquement sur la typologie des logements associés aux projets engagés **dans le cadre du volet 1 d'AccèsLogis** (dédié, rappelons-le, aux familles et personnes seules) dans notre arrondissement, **on constate que, parmi les 223 unités engagées, seulement 17 unités comptaient plus de 3 chambres à coucher et plus! Les unités de logement social destinées aux familles avec enfants ont donc représenté moins de 2% de l'ensemble des unités de logement social engagées dans notre arrondissement**, alors qu'elles représentaient près de 14% des unités engagées dans l'ensemble de la ville (proportion déjà très faible, lorsqu'on considère que les unités de logement de 3 c. à c. et plus représentent 32% de l'ensemble du parc de logements montréalais).

Ainsi, non seulement a-t-on développé, au cours de la période 2005-2017, beaucoup moins de logements sociaux dans notre arrondissement que les objectifs annoncés dans la Stratégie d'inclusion, mais encore les logements sociaux qui y ont été développés ont-ils été principalement dédiés à des clientèles présentant des besoins particuliers, que l'on peut associer à des besoins de nature régionale, ne reflétant pas, loin s'en faut, l'ensemble des besoins de la population du territoire. Les besoins des familles et personnes seules de notre arrondissement, en particulier, ont été peu pris en considération, et, de façon encore plus spécifique, les besoins des familles avec enfants ont été à toute fin pratique ignorés. Il est donc, selon nous, plus que temps de prendre des mesures énergiques afin de redresser la barre.

En effet, si, il y a encore une vingtaine d'années, on pouvait craindre que le centre-ville de Montréal ne subisse le même sort que de nombreux autres centre-villes nord-américains, affectés par l'effet « trou de beigne », la dynamique s'est depuis lors totalement renversée et on observe depuis maintenant une quinzaine d'années un regain d'intérêt pour les quartiers centraux de Montréal, en général, et pour son centre-ville, en particulier. Parallèlement à un étalement urbain effréné et à une augmentation des problèmes de congestion routière dans la région montréalaise, on assiste simultanément à une densification et à un réinvestissement du centre-ville, qui a notamment pour effet d'y faire monter en flèche les valeurs foncières et le coût du logement. Les ménages économiquement défavorisés, plus vulnérables, sont chassés de leur milieu de vie et contraints de s'éloigner toujours plus des quartiers centraux. Les ménages à revenu modeste, au premier rang desquels les familles avec enfants, ont eux aussi de plus en plus de difficulté à demeurer dans les quartiers centraux, qui se trouvent investis par des ménages économiquement plus aisés.

¹⁶ Les coopératives d'habitation Cercle carré et Radar.

¹⁷ Le Centre uni de la communauté chinoise.

C'est pourquoi la construction de logements sociaux dans le centre-ville, en particulier, est si importante et doit bénéficier de la mise en place de mesures et d'investissements particuliers. En effet, les logements sociaux constituent, à terme, la principale solution afin d'assurer le maintien des familles et des résidents de longue date dans leur quartier, au centre-ville de Montréal, tel que proposé par la nouvelle administration municipale.

4. Nos recommandations

Afin d'infléchir le processus de spéculation et de gentrification à l'œuvre dans notre arrondissement et favoriser le développement de projets de logements sociaux répondant aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu de l'arrondissement de Ville-Marie, qui représentent la majorité des résidents de notre arrondissement, nous recommandons donc que la Ville de Montréal prenne les mesures suivantes :

Recommandation 1

Adopter une politique d'habitation montréalaise fondée sur le droit au logement, à l'intérieur de laquelle le droit social au logement, tel que défini dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, soit reconnu.

Une telle politique devrait, selon nous, être composée de deux axes principaux. Un premier axe comporterait des investissements, mesures et outils permettant d'augmenter l'offre de logements sociaux publics ou communautaires. Un second axe comprendrait par ailleurs des mesures pour lutter contre la spéculation immobilière et mieux réguler le marché immobilier privé afin de protéger le parc de logements locatifs accessibles financièrement aux ménages à faible ou modeste revenu.

Dans le cadre du premier axe d'une telle politique :

Recommandation 2

Établir des objectifs chiffrés en matière de production de logements sociaux pour la ville, mais aussi pour l'arrondissement de Ville-Marie, tenant compte des besoins de la population du territoire, autant en termes de quantité que de diversité. À cet égard, **nous proposons que l'objectif de logements sociaux visé par la Ville de Montréal au centre-ville soit de 30% des nouvelles unités construites**, afin de mieux refléter les besoins de la population résidente, et notamment ceux des familles avec enfants.

De plus, les unités de logement social développées dans le cadre de ladite politique devraient répondre à la diversité des besoins de la population du territoire, et notamment aux besoins des familles avec enfants. Pour ce faire, **nous proposons que le pourcentage d'unités construites se répartisse de la façon suivante :**

60% pour les familles et personnes seules
20% pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie
20% pour les personnes présentant des besoins particuliers

Recommandation 3

Afin de se doter des moyens financiers pour réaliser le premier volet d'une telle politique;

Réclamer de nouveaux moyens de financement ainsi que des réinvestissements importants des paliers de gouvernement supérieurs (provincial et fédéral) en matière de logement social.

Recommandation 4

Afin de faire en sorte que les projets développés sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie puissent permettre de répondre à la diversité des besoins de la population du territoire, et notamment à ceux des familles avec enfants;

Ajuster le programme AccèsLogis Montréal, et notamment son volet 1, afin de refléter adéquatement les coûts d'acquisition de terrains au centre-ville de Montréal et faire en sorte que les coûts de construction autorisés (Coûts Maximum Admissibles) dans le cadre du programme, pour la construction de logements de taille adéquate pour les familles avec enfants, reflètent les coûts réels de construction de tels logements.

Le volet 1 du programme doit aussi reconnaître les coûts associés à la construction de bâtiments en hauteur (ascenseurs, béton giclé, etc.), ainsi que les coûts de construction associés à la construction d'espaces communautaires, afin de permettre que des projets dédiés aux familles puissent se réaliser en milieux urbains denses tels que le centre-ville.

Recommandation 5

Réserver en priorité les sites appartenant à la Ville au logement social ainsi qu'à d'autres types d'équipement collectif et ne plus les céder au secteur privé (dans une perspective de valorisation des terrains publics qui participe au mouvement de spéculation immobilière ambiant). **Convaincre les grands propriétaires fonciers publics de lui céder leurs terrains excédentaires à un prix symbolique, aux mêmes fins.** En particulier, les sites excédentaires du réseau de la santé, tels que le site de l'ancien Hôpital de la miséricorde (CHSLD Jacques-Viger), devraient être acquis par la Ville de Montréal pour y favoriser le développement de projets de logements sociaux et d'équipements collectifs. Ces sites devraient être utilisés afin de **créer une réserve foncière dédiée au développement du logement social.**

À cet effet, à court terme, le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie devrait adopter une motion visant à protéger les lieux collectifs, communautaires et institutionnels sur le territoire de l'arrondissement, à l'instar du Conseil d'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie¹⁸.

Recommandation 6

¹⁸ Voir en pièce jointe, Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement du 12 février 2018.

Adopter le plus rapidement possible un règlement d'inclusion qui s'applique systématiquement à tout projet immobilier résidentiel. Comme le mentionne une étude de la SCHL publiée en 2017 : « Ce qui rend le zonage inclusif (ZI) d'autant plus efficace est qu'il impose une obligation d'inclure des logements abordables dans la quasi-totalité des ensembles d'habitation nécessitant une autorisation d'aménagement, y compris les ensembles pour lesquels on procède de droit. »¹⁹

Nous estimons qu'une contribution financière devrait être systématiquement demandée aux projets de 1 à 49 unités.

Sur les projets de 50 unités et plus, l'inclusion sur site devrait s'appliquer en priorité.

De plus, la règle établie par le Service d'habitation de la Ville à l'effet que les projets de logement sociaux en copropriété minoritaire soient interdits devrait être abolie. En effet, l'inclusion à la verticale dans des projets de tours résidentielles est selon nous réalisable et ne devrait pas être exclue d'emblée²⁰. En d'autres termes, **le recours automatique à une contribution financière dans les projets à haute densité du centre-ville (ou d'ailleurs) doit être abandonné et l'inclusion sur site doit y être privilégiée**, si l'administration désire réellement assurer le maintien d'une mixité sociale dans les zones denses ainsi que le maintien des populations économiquement vulnérables dans leur milieu.

Par ailleurs, **des représentants du milieu communautaire (tables de concertation de quartier, Habiter Ville-Marie) devraient être associés (ou à tout le moins consultés) aux décisions relatives à l'utilisation des sommes récoltées dans le fonds de contribution associé au Règlement d'inclusion.**

Dans le cadre du second axe d'une telle politique :

Recommandation 7

Afin de contrer la spéculation immobilière;

Demander au Gouvernement du Québec le pouvoir de taxer les investisseurs étrangers, tels que le font déjà les Villes de Vancouver et de Toronto.

Demander au Gouvernement du Québec des pouvoirs de taxation afin de surtaxer les spéculateurs procédant à des achats et reventes rapides d'immeubles (flips immobiliers) ou laissant leurs immeubles vacants et à l'abandon sur une longue période.

Recommandation 8

¹⁹ SCHL, Richard Drdla Associates, « Inclusionary zoning : domestic and international practices », janv. 2017, p. 2.

²⁰ Comme cela a été le cas lors de l'approbation par la Ville de Montréal du projet immobilier sur le site de l'ancien bar Le Bourbon.

Afin de protéger le parc de logements locatifs accessibles financièrement aux ménages à faible ou modeste revenu;

Rendre conditionnel l'octroi de permis aux respect des droits des locataires et à la sauvegarde du logement locatif à coût abordable.

Recommandation 9

Mettre en place un zonage permettant de préserver la tenure locative.

Recommandation 10

Engager une équipe d'inspecteurs afin de faire respecter les règlements sur la location à court terme de logement à des fins d'hébergement touristique, et notamment celui en vigueur dans notre arrondissement.

Recommandation 11

Enfin, compte tenu des enjeux particuliers présents sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie et du sous-financement chronique à la mission dont souffre le seul organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, dans l'arrondissement de Ville-Marie, à savoir le Comité logement Ville-Marie;

Faire les représentations nécessaires auprès de différents partenaires (Gouvernement du Québec, Centraide du Grand Montréal, etc.) afin que la mission de notre organisme soit financée adéquatement; et, dans l'intervalle, assurer un tel financement intérimaire.