

# MONTREAL : MILIEU DE VIE OU MARCHANDISE?

Les responsabilités de la Ville  
en matière de logement



Les groupes de Montréal du  
Front d'action populaire en  
réaménagement urbain  
(mars 2013)





# Montréal : Milieu de vie ou marchandise?



À l'approche des élections municipales, les groupes logement du FRAPRU, à Montréal, interpellent la classe politique sur les dangers qu'elle fait courir à la population en matière d'habitation. Ils réclament des engagements fermes en faveur du logement social.

Depuis le début du millénaire, force est de constater que Montréal est devenue le terrain de jeu des promoteurs immobiliers. Les règlements de zonage ont été et sont encore modifiés pour les accommoder. Si bien que les tours à condos constituent aujourd'hui l'essentiel du marché résidentiel en développement. Les appartements construits sont de petites dimensions et le plus souvent trop chers pour la population qui vit actuellement sur l'île.

Au fait, qui vit sur l'île ? Les ménages montréalais sont aux deux tiers des locataires. Ils subissent depuis l'an 2000 les contrecoups d'une pénurie de logements particulièrement grave. En douze ans, leurs loyers ont connu des hausses abusives qui dépassent de loin l'inflation. Simultanément, la population itinérante n'a cessé de grimper, surtout du côté des femmes. Les logements familiaux n'ont jamais été aussi rares. Certes, quelques interventions ont été réalisées auprès des propriétaires délinquants qui font commerce du taudis ; mais cela n'a pas freiné la détérioration du parc de logements locatifs, qui n'est pas remplacé et qui est souvent surpeuplé.

Pour accroître son assiette fiscale, la Ville a apparemment abandonné, voire sacrifié, les locataires. Et si la tendance se maintient, les quartiers vont devenir définitivement inabordables pour la majorité d'entre eux et elles, de grands pans de la population montréalaise vont être obligés de quitter leur milieu de vie et Montréal pourrait être définitivement altérée. Mais selon les comités logement, d'autres choix auraient été possibles et le sont toujours...

Document produit et publié par les groupes membres participants du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) à Montréal.

Mise en page :  
Myriam Larouche Tremblay

Photo de la page couverture : Manifestation du Comité logement du Plateau Mont-Royal, pour que la Ville de Montréal réserve ses terrains pour des projets de logements sociaux, le 14 octobre 2009.

# Les ménages locataires de Montréal et leurs besoins

« Pour une famille à faible revenu avec enfants, il est toujours très difficile de trouver un logement abordable de taille convenable. »

-Communauté métropolitaine de Montréal<sup>1</sup>



Le recensement de 2006<sup>2</sup> nous révèle que 65,6 % des ménages montréalais sont locataires<sup>3</sup>. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 23,4 % d'entre eux ont des besoins impérieux de logement<sup>4</sup>. Statistique Canada précise que 42,2 % des ménages dont le principal soutien financier est une femme doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu pour se loger ; lorsqu'il s'agit de personnes seules, cette proportion monte à 50 %.

À l'automne 2012, le loyer moyen était de 698 \$ par mois sur l'île<sup>5</sup>. Un Montréalais ou une Montréalaise payée au salaire minimum (c'est-à-dire à 9,90 \$ de l'heure) devait donc travailler au moins 55 heures par semaine pour ne pas devoir consacrer plus de 30 % de son revenu au logement.

1. Communauté métropolitaine de Montréal. « Disponibilité des logements locatifs : des écarts importants selon les secteurs géographiques du Grand Montréal ». *Perspectives Grand Montréal*; no. 15, juin 2011, p. 3.
2. Les données sur le logement de l'*Enquête nationale auprès des ménages*, menée par Statistique Canada en 2011, n'étaient pas disponibles au moment d'écrire ces lignes ; elles le seront en août 2013.
3. Le recensement de 2006 indique que le pourcentage de ménages locataires au Québec est de 39,6 %.
4. SCHL. « Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement ». *L'observateur du logement au Canada*, Montréal, 2006. <[http://www.cmhc.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo\\_024.cfm](http://www.cmhc.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo_024.cfm)>.
5. SCHL. *Rapport sur le marché locatif*, automne 2012, 41 pages.



logements ayant besoin de travaux majeurs. C'était 8180 de plus qu'en 2001.<sup>8</sup>

De nombreux témoignages recueillis dans les comités logement viennent illustrer la difficulté pour les ménages à faible revenu, les familles avec enfants et les gens appartenant à une minorité visible ou audible à trouver un logement. On peut d'ailleurs

Dans ses *Rapports sur le marché locatif*, la SCHL indique aussi qu'entre 2001 et 2012, le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher est passé de 535 \$ par mois à 724 \$ sur l'île. Dans le cas des logements de trois chambres à coucher et plus, l'augmentation a été de 243 \$ par mois<sup>6</sup>.

Les hausses vertigineuses de loyer des dernières années sont entre autres attribuables à la pénurie de logements locatifs qui a éclaté au début de l'an 2000. Si celle-ci s'était presque complètement résorbée dans la deuxième moitié de la décennie, elle est réapparue pour les logements de trois chambres à coucher et plus. En octobre 2011, le taux d'inoccupation de ce type d'appartements était redescendu à 2,1 % sur l'île; en 2012, il avait encore baissé à 1,9 %<sup>7</sup>.

Par ailleurs, l'état des logements locatifs est de plus en plus préoccupant. En 2006, Montréal comptait 51 490

affirmer que Montréal loge particulièrement mal ses nouveaux arrivants. Selon la SCHL, près de 40 % des ménages ayant immigré dans la métropole entre 2001 et 2006 ont des besoins impérieux de logement<sup>9</sup>.

Pour exercer leur droit au logement, de nombreux ménages à faible et à modeste revenus se tournent vers le logement social, mais il s'en construit trop peu. Depuis 2006, Montréal a obtenu seulement 7828 nouveaux logements sociaux financés dans le cadre du programme *AccèsLogis* du gouvernement du Québec<sup>10</sup>. On dénombre par ailleurs 21 561 ménages en attente d'un HLM inscrits sur la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)<sup>11</sup>.

12 355 ménages locataires de Montréal-Nord ont un revenu annuel sous le seuil des besoins impérieux, soit 46,5 % de tous les ménages locataires de l'arrondissement<sup>12</sup>.

Dans le secteur Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension, où l'on retrouve de nombreuses familles immigrantes, seulement 2 % des logements de deux chambres à coucher sont vacants et à peine quatre sur un millier le sont en ce qui concerne les logements de trois chambres à coucher et plus.

6. *Ibid.*
7. *Ibid.*
8. Statistique Canada. Recensements de 2001 et de 2006.
9. SCHL. « Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement », *op.cit.*
10. Société d'habitation du Québec. *L'habitation en bref*, 2012, 12 pages.
11. OMHM. *Statistiques mensuelles sur les demandeurs de HLM*, juin 2012.
12. Ville de Montréal. *Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Montréal-Nord*. 2009. <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter\\_v2\\_fr/media/documents/Profil\\_Montreal\\_Nord\\_Mai\\_2009.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/Profil_Montreal_Nord_Mai_2009.pdf)>.

# Toujours plus de personnes itinérantes

Photo : Claude Majeau



Depuis plusieurs années, l'itinérance ne cesse de croître à Montréal, formant une population estimée à 30 000 personnes<sup>1</sup>. Ce chiffre comptabilise à la fois les personnes qui vivent dans la rue et/ou dans les ressources, et finalement, toute l'itinérance cachée des femmes et des hommes qui vont de sofa en sofa, de taudis en taudis. L'itinérance, qu'on associe généralement au centre-ville, est aussi réelle dans tous les quartiers centraux et est en émergence dans des secteurs comme Ahuntsic et Côte-des-Neiges.

Conséquemment, les refuges pour hommes sont presque toujours pleins, hiver comme été, et les ressources pour femmes effectuent des milliers de refus par an. Pour ne citer qu'un exemple, l'Auberge Madeleine écrit dans son rapport d'activités 2011-2012 qu'elle a dû refuser 5145 demandes par manque de places cette année-là.

Même si l'itinérance ne se résume pas à un manque de logements, les personnes itinérantes ont toutes besoin d'un logement ; elles vivent un déni de leurs droits fondamentaux : elles connaissent la pauvreté, la précarité résidentielle, les problèmes de santé physique, parfois la dépendance, la détresse mentale, psychologique et toujours de la stigmatisation.

1. Gouvernement du Canada. *Cadre canadien en matière de logement*. Document de contexte, table ronde d'experts sur le logement. Halifax, 26 janvier 2005.



Depuis dix ans, plus de 1000 logements sociaux avec soutien communautaire, destinés aux personnes sans domicile fixe, ont été construits à Montréal<sup>2</sup>. Ces logements, bien qu'en nombre insuffisant, répondent aux besoins d'une variété de populations (hommes, femmes, jeunes, aînés, personnes vivant des problèmes de santé mentale, de dépendance, etc.).

Parmi ces logements, les maisons de chambres jouent un rôle unique, souvent comme dernier rempart à l'itinérance, notamment grâce à leur flexibilité d'accès. Cependant, une connaissance concrète du parc des maisons de chambres<sup>3</sup> montre que plusieurs disparaissent et que la salubrité s'y détériore. Suite à la pression des organismes communautaires, la Ville s'est donnée, via son *Plan d'action ciblé en itinérance* de 2010, l'objectif de transformer, d'ici la fin 2012, au moins 300 chambres privées en logements sociaux. Cette socialisation pérennisera la vocation sociale de ces chambres, tout en assurant une amélioration des conditions de vie des chambreurs. À ce jour, quelques 150 chambres ont été socialisées.

Cependant, la judiciarisation et le profilage social dont sont victimes les personnes itinérantes demeurent un enjeu. Une étude<sup>4</sup> recensant des contraventions données à des sans-abri vient révéler qu'entre 2006 et 2010, pas moins de 30 551 constats d'infractions ont été émis, pour une moyenne de 6000 par an. Pour la seule année 2010, 6562 contraventions ont été données, dont 37,2 % dans l'espace public et 61,8 % dans le métro. Notons qu'en 2003, une première étude avait dénombré 3949 contraventions remises à des personnes itinérantes. Ce problème ne se règle pas à Montréal, alors même que la Ville et son service de police (SPVM) affirment avoir changé leurs pratiques, suite aux pressions du milieu et à l'intervention de la Commission des droits de la personne et de la jeunesse qui leur reproche de faire du profilage social<sup>5</sup>.

Les membres du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) constatent que la judiciarisation hypothèque la sortie de rue de plusieurs personnes. Les abus verbaux, le manque de respect, le harcèlement, les abus policiers et un système judiciaire inadéquat ont des impacts très néfastes sur le cheminement des personnes itinérantes.

2. La Ville a soutenu cette intervention.

3. En 2012, la Ville a procédé à un premier dénombrement des maisons de chambres dans les arrondissements Ville-Marie, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Plateau Mont-Royal. Au moment d'écrire ce texte, les résultats n'étaient pas encore publiés.

4. Céline Bellot et Marie-Eve Sylvestre. *La judiciarisation des personnes en situation d'itinérance à Montréal, 15 années de recherche, faits et enjeux*, mars 2012.

5. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec. *La judiciarisation des personnes itinérantes à Montréal : un profilage social*. Montréal, Novembre 2009. 208 pages.



Photo : Ronald Lachapelle

# L'insalubrité : une épidémie à Montréal

Coquerelles, punaises, souris, moisissures, infiltration d'eau, systèmes non-fonctionnels d'alimentation ou d'évacuation des eaux, eau impropre à la consommation et problèmes de chauffage et/ou d'éclairage sont des exemples de ce que subissent les locataires montréalais. Les propriétaires délinquants ne sont actuellement que peu réprimandés pour leur inaction.

Ces conditions de logement ont des impacts importants sur la santé mentale et physique des locataires. Selon la Direction de la Santé publique (DSP) de Montréal, 36,3 % des enfants montréalais sont exposés à un facteur d'humidité excessive et de moisissure dans leur logement, « le plus important facteur modifiable » qui explique « la prévalence d'asthme actif, d'infections respiratoires et de rhinite allergique hivernale »<sup>1</sup>.

Le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* de la Ville de Montréal donne des outils aux inspecteurs municipaux, mais de nombreuses lacunes résident dans son application, ce que même le Vérificateur général reproche à la Ville<sup>2</sup>.

- Le processus de plainte auprès du Service de permis et inspections (SPI) est complexe et peut être éternel.
- Les SPI des arrondissements manquent de ressources. Ils ne font pas d'inspections préventives, ni d'inspections de l'ensemble d'un immeuble où ils constatent une infraction. Pour pallier ce manque et suite aux pressions des comités logement, la Ville a mis en place en 2007 le *Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements* avec une équipe centrale d'inspectrices et d'inspecteurs ciblant les pires taudis dans différents quartiers.
- Les mesures coercitives prévues dans le Règlement sont sous-utilisées : des amendes sont rarement données, quelquefois pour des montants plus petits que le coût des travaux requis. La Ville préfère négocier avec les propriétaires plutôt que d'utiliser les outils réglementaires à sa disposition, comme les travaux en lieu et place ou la saisie des immeubles.

Côte-des-Neiges, où 13,4 % des logements locatifs ont besoin de rénovation majeure, est tristement connue pour ses taudis. En 2011, 1904 plaintes ont été déposées par des locataires auprès du Service de permis et inspection de l'arrondissement.<sup>3</sup>

Pour faire face à une épidémie qui sévit depuis plusieurs années, Montréal a adopté le *Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit*. Cependant, l'essentiel de ses efforts a été consacré à la conception et la distribution de dépliants.

Malgré tous ces plans d'action, les comités logement constatent que l'insalubrité demeure un problème majeur à Montréal et qu'il tend à s'aggraver avec le temps.

1. DSP. *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans*, 2011, 36 pages

2. Vérificateur général de la Ville de Montréal. *Rapport au conseil municipal et au conseil d'agglomération pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011*, mai 2012, 556 page

3. Ces données ont été fournies oralement par l'arrondissement lors d'une rencontre avec le Projet Genèse.

# La perte de logements locatifs

En octobre 2009, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estimait qu'il y avait 350 823 logements locatifs sur le territoire de l'île; il n'en restait plus que 348 157 en 2011 : les locataires ont perdu 2666 unités locatives en l'espace de 24 mois.<sup>1</sup>

La conversion en condominiums est sans conteste la pratique qui entraîne le plus la disparition de logements locatifs. Depuis 1987, elle est pourtant interdite sur tout le territoire montréalais, à cause du faible taux d'inoccupation, et est encadrée par la *Loi sur la Régie du logement*. Malgré tout, le parc reste difficile à protéger et les locataires en font les frais.

Sur le Plateau Mont-Royal, environ 600 logements sont convertis en condos, chaque année.<sup>2</sup>

Quand le ou la locataire est le seul obstacle à la conversion de son logement en condo, divers stratagèmes sont déployés par les propriétaires pour récupérer ce logement locatif, allant d'une offre de compensation monétaire pour les inciter à quitter jusqu'à des pratiques carrément illégales, comme les reprises de possession fictives, le harcèlement et même le refus d'encaisser les loyers pour obtenir ensuite une éviction par la Régie du logement.

Dans d'autres cas, la transformation d'un *plex* en une habitation unifamiliale engendre la perte nette d'une ou de plusieurs unités de logements locatifs.

La démolition d'immeubles à logements locatifs semble aussi devenir une stratégie de plus en plus populaire chez les promoteurs immobiliers. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* donne le pouvoir aux



arrondissements d'adopter une réglementation qui encadre le recours à la démolition, via un comité de démolition. Malgré cette possibilité de contrôle, des dizaines de logements sont démolis chaque année. Malheureusement, nous ne disposons que de peu de données sur les démolitions : les arrondissements n'ayant pas tendance à documenter cet enjeu. Pour certains, les démolitions sont d'ailleurs vues comme une étape nécessaire pour ériger de nouveaux immeubles rapportant plus de taxes.

Dans certains cas, le propriétaire reprend possession du logement pour y loger un membre de sa famille immédiate ou pour le modifier substantiellement. Cela ne se traduit pas toujours par la perte d'un logement locatif, mais le locataire délogé subit toujours des préjudices puisqu'il est rare que ce dernier réussisse à se reloger au même prix et dans le même secteur.

1. SCHL. *Rapports sur le marché locatif de la région métropolitaine de Montréal*, automnes 2009 et 2011.
2. Ville de Montréal, cabinet de la deuxième opposition; « La progression invisible des copropriétés indivises ». Analyse fondée sur une étude réalisée par NourEddine Ben Yarro au deuxième semestre de 2011, Montréal, mars 2012.



# Que des condos...

## Combien et pour qui?

Depuis une dizaine d'années, il se construit plus de condos que de logements locatifs à Montréal et cette tendance s'accélère. Si en 2002, il y avait 2,7 fois plus de condos mis en chantier que de logements locatifs, il y en avait presque dix fois plus en 2012, soit 6306 condos contre 650 logements locatifs<sup>1</sup>. Cependant, la production de tant d'unités d'habitation destinées à des propriétaires occupants ne correspond en rien aux besoins et à la capacité de payer des ménages mal-logés de la métropole.

En 2006, Statistique Canada évaluait le revenu médian des 483 590 ménages locataires de Montréal à 30 007 \$ par année<sup>2</sup>. Or, les condos revendus dans la région métropolitaine de Montréal, au troisième trimestre de cette année-là, coûtaient en moyenne 208 869 \$, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM). Depuis, le prix de ce type de propriété a encore monté. Cinq ans plus tard, pour la même période, la SCHL et la CIGM estimaient que le prix moyen des condos revendus avait augmenté de 26,5 %<sup>3</sup>.

Au troisième trimestre de 2011, le prix moyen d'un condo revendu sur l'île était de 292 218 \$<sup>4</sup>. Desjardins estime que pour acheter une telle propriété, avec une mise de fonds correspondant à 15 % du prix d'achat et en contractant une hypothèque sur 25 ans, au taux d'intérêt actuel, le remboursement mensuel s'élève à 1513 \$<sup>5</sup>. Un ménage disposant d'un revenu annuel de 30 000 \$ devrait donc consacrer environ 60 % de son revenu pour se loger, c'est-à-dire deux fois plus que le taux d'effort de 30 % jugé acceptable par la SCHL.

### Rosemont-Préfontaine, un terrain volé à la communauté

Le Centre Préfontaine, un bâtiment patrimonial de la rue Rachel — qui a notamment abrité l'ancien refuge Muerling — et le terrain qui l'entoure ont été mis en vente en 2009. Malgré l'opposition locale, la Ville a cédé cette propriété publique au plus offrant pour qu'il y construise des condos.

Dans un quartier comme Rosemont, où 70 % des ménages sont locataires et où 12 280 d'entre eux doivent consacrer une part démesurée de leur revenu pour se loger, la décision de construire là des condos plutôt que des logements sociaux apparaît aussi inappropriée qu'injuste.



1. SCHL. *Actualités habitation — Région métropolitaine de Montréal*, janvier 2013, 29 pages.
2. Statistique Canada. *Recensement 2006*, données commandées par le FRAPRU.
3. SCHL. « Analyse du marché de la revente du Montréal métropolitain du 3e trimestre de 2006 ». Date de parution : 4ème trimestre de 2006, 11 pages. <[http://cms.centris.ca/medias/publications/analyse\\_3etri\\_2006\\_FR.pdf](http://cms.centris.ca/medias/publications/analyse_3etri_2006_FR.pdf)>. CIGM. « Le baromètre MLS® du marché résidentiel de la région métropolitaine de Montréal du 3e trimestre de 2011 ». Date de parution : 4ème trimestre de 2011, 39 pages. <[http://cms.centris.ca/medias/publications/bar\\_2011\\_q3\\_mtl\\_fr.pdf](http://cms.centris.ca/medias/publications/bar_2011_q3_mtl_fr.pdf)>.
4. *Ibid.*
5. Desjardins. « Outils de calcul de remboursement hypothécaire — Calculez les versements de votre prêt hypothécaire ». <<http://www.desjardins.com/fr/simulateurs/hypothecaire/>>.

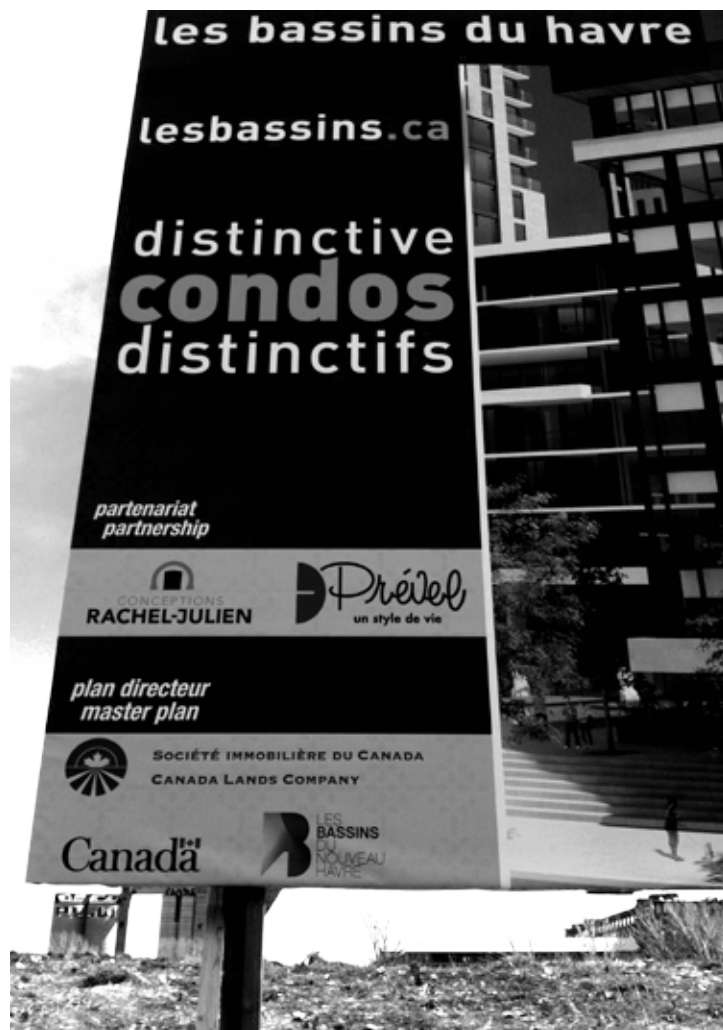
# À qui appartient la ville?

D'un point de vue marchand, il est facile de comprendre que les promoteurs préfèrent investir dans le développement des condos puisque ceux-ci offrent un rendement financier plus rapide que le logement locatif. Mais le développement de condos représente aussi une manne financière pour la Ville.

En effet, les revenus municipaux sont très dépendants de l'impôt foncier (qu'on appelle aussi taxe foncière); celui-ci représente 67,1 % des recettes de la Ville. Puisqu'un condominium est une unité de taxation, au même titre qu'un *plex*, la multiplication des condos signifie donc une multiplication des comptes de taxes. C'est ce qu'on appelle l'élargissement de l'assiette fiscale.

Les villes préfèrent généralement accroître leurs revenus de cette façon, plutôt que d'augmenter le compte de taxe de chaque contribuable; elles sont d'ailleurs en concurrence les unes contre les autres pour déterminer laquelle aura le taux de taxation le plus bas, afin d'être la plus « attractive » pour les propriétaires.

Cependant, la Ville bénéficie aussi de toute l'activité immobilière que Montréal connaît actuellement, puisque la taxe foncière de chaque propriété est calculée en fonction de sa valeur. Or, plus le dévelop-



## Qui développe des condos à Montréal ?

### Samco :

2313 unités réalisées depuis 2002, dont 1972 depuis 2005<sup>1</sup>.

### Catania :

1865 unités planifiées dans le Faubourg Contre-cœur.

### Devimco :

574 unités à vendre actuellement, dans le seul secteur de Griffintown<sup>2</sup>.

### Mondev :

911 unités en développement en 2012-2013<sup>3</sup>.

pement immobilier est intense dans un secteur, plus les propriétés environnantes prennent de la valeur, même si elles n'ont fait l'objet d'aucune amélioration.

Ainsi, entre les rôles d'évaluation de 2008 et celui de 2011, la valeur des terrains et des immeubles a augmenté de 25 % à Montréal. Elle a grimpé jusqu'à 35,6 % sur le Plateau et à 32,2 % dans le Sud-Ouest, deux arrondissements où il s'est construit beaucoup de condos dernièrement.

Dans la dernière décennie, la Ville a utilisé toutes sortes d'outils réglementaires et de planification pour se mettre

1. Samcon. « Nos réalisations ». <[www.samcon.ca/nosrealisations](http://www.samcon.ca/nosrealisations)>
2. Les condos réalisés par Devimco sont mis en marché par McGill Immobilier. Ceux en vente au moment d'écrire ces lignes étaient annoncés sur Internet à l'adresse <<http://www.mcgillimmobilier.com/lang/fr/tag/devimco/>>.
3. Mondev. « Projets ». <[www.mondev.ca/projets](http://www.mondev.ca/projets)>.

au service des développeurs. Elle a accordé des changements de zonage pour stimuler le développement résidentiel, des dérogations à ses propres règlements pour faciliter la construction neuve et en hauteur, notamment dans l'arrondissement Ville-Marie et aux alentours. Les programmes particuliers d'urbanisme (PPU), qui devaient servir à planifier l'aménagement du territoire dans les arrondissements, ont été dessinés pour soutenir les projets de promoteurs privés.

La Ville a vendu certaines de ses propriétés bien en-dessous de leur valeur marchande pour accommoder des investisseurs immobiliers. Le cas du Faubourg Contrecoeur, dans Mercier, est particulièrement scandaleux. Ce terrain municipal, qui était évalué dans un premier temps à 32 millions de dollars, a été dévalué à 19 millions, et a finalement été cédé à Frank Catania pour 4 millions seulement, sur promesse d'une décontamination qu'il n'a jamais été en mesure de prouver. La Commission Charbonneau a révélé que c'est l'ex-président du comité exécutif de la Ville de Montréal, Frank Zampino, qui a orchestré cette vente à rabais.

En 2011, 6818 unités de condo ont été mises en chantier sur l'île; en 2012, 5999 de plus ont été commencées<sup>4</sup>. On doit se demander si autant de condos vont entraîner la formation d'une bulle immobilière. Au printemps 2012, les grands titres des pages « Affaires » des journaux manquaient de superlatifs pour qualifier ce boom de construction. Après la frénésie, l'avalanche, la folie des condos, l'inquiétude a commencé à poindre. À l'automne, la vente de condos est moins rapide et le nombre de condos mis en location ne cesse d'augmenter, passant de 68 795 en octobre 2011, à 77 498 en octobre 2012<sup>5</sup>.

Malgré ces indicateurs, les avis divergent sur l'éclatement imminent ou non d'une bulle immobilière à Montréal. Quoi qu'il en soit, on peut déjà conclure que les condos montréalais ont fait des victimes : les locataires qui voient les loyers augmenter et le nombre de logements locatifs diminuer.

### **Griffintown, un exemple parmi d'autres de privatisation du développement urbain**

En 2008, le promoteur Devimco flaire l'opportunité d'affaires dans Griffintown et annonce le développement d'immeubles à condos et à bureaux « dans le bas de la ville ». Montréal adopte immédiatement une réserve foncière pour faciliter le travail de l'investisseur. Après une « consultation » orchestrée par le bureau du maire Tremblay, un PPU est adopté en 2009, pour ajuster le règlement de zonage aux besoins du promoteur. La porte est dorénavant grande ouverte pour un développement immobilier de « plein droit ».

Mais après la crise économique de 2008, le projet de Devimco n'est plus à l'ordre du jour et la réserve foncière est abandonnée. Cependant, le PPU, demeure et autorise aux nouveaux promoteurs d'ériger des milliers de condos.

Suite à des pressions de l'arrondissement du Sud-Ouest et du milieu, la Ville se lance finalement en 2011 dans un nouveau processus de consultation, via l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Mais il est déjà trop tard. En 2012, un autre PPU confirme le développement de 12 000 unités de logement, essentiellement des condos de petite taille, et ce, même si l'administration municipale prétend vouloir favoriser là l'implantation de familles.

4. SCHL. Actualités habitation — Région métropolitaine de Montréal, janvier 2013, 29 pages.
5. SCHL. Rapport sur le marché locatif — Région métropolitaine de Montréal, décembre 2012, 34 pages

# Le développement de condos, nouvelle priorité de la SHDM



La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) l'admet elle-même dans son dernier rapport annuel : elle a changé sa mission. Alors qu'elle était auparavant vouée à fournir des logements aux ménages à faibles et modestes revenus de Montréal, elle se consacre maintenant davantage à la construction et à la vente de condos subventionnés. La Société dispose de fonds publics, provenant de la Ville, pour investir dans des projets personnels à finalité lucrative et non plus pour développer et protéger un patrimoine collectif, comme c'était le cas lors de sa mise sur pied.

Présenté comme une initiative de logement abordable, le programme *Accès condos*, que la Société administre, n'est pas accessible aux locataires à faibles et à modestes revenus puisque pour bénéficier d'une aide, il faut être « admissible à un prêt hypothécaire ». Le programme précise que des logements de deux chambres à coucher sont abordables à 265 000 \$ et à 310 000 \$, pour les logements de trois chambres<sup>1</sup>. À ce jour, la SHDM a réalisé près de 2500 unités avec ce programme et plus de 1000 autres sont en construction ou en projet.

En plus de ce virage « pro condos », la SHDM ne s'est pas particulièrement distinguée dans les dernières années pour la gestion de ses immeubles locatifs. De nombreux cas de hausses de loyer exagérées, basées sur des dépenses gonflées ont été rapportés; certains locataires se sont rendus devant la Régie du logement. Certains de ses immeubles à logements locatifs sont également en très mauvais état et ont un besoin urgent de réparations.

1. Ville de Montréal. « Mise en valeur du secteur de l'hippodrome de Montréal — Document préparatoire au forum d'experts », décembre 2012, <[http://ville-montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/hippo\\_fr/media/documents/document\\_prep\\_forum\\_exper.pdf](http://ville-montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/hippo_fr/media/documents/document_prep_forum_exper.pdf)>.



# L'inclusion : une politique qui n'a pas tenu ses promesses !

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* constitue la mesure phare mise de l'avant par l'administration Tremblay en matière d'habitation. Elle a été adoptée en 2006, dans la foulée du *Plan d'urbanisme 2004-2014*, qui projetait la construction de 60 000 à 75 000 nouveaux logements.

Cette *Stratégie*, qui s'applique de manière non contraignante aux développements de 200 unités d'habitation et plus, vise à convaincre les promoteurs de réaliser 15 % de logements sociaux sur leurs sites et 15 % de logements « abordables » d'initiative privée. En matière de logement social, ces objectifs se situent bien en-deçà des besoins des ménages montréalais mal logés.

Bien que la Ville n'ait pas jugé utile de faire un bilan de sa *Stratégie* depuis 2007, on sait que pour la période 2005-2010, 4721 nouveaux logements sociaux ont été construits à Montréal et que, sur l'ensemble des unités d'habitation réalisées en construction neuve en 2006, seulement 11,5 % était des logements sociaux. En 2011, cette proportion a chuté à 8,1 %<sup>1</sup>.

On constate de plus des disparités importantes entre les différents arrondissements et les différents quartiers de la Ville. Par exemple, dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la période 2005-2010, 248 nouveaux logements sociaux ont été mis en chantier sur un total de 6544 nouvelles unités d'habitation, soit un maigre 3,8 % du total<sup>2</sup>.

En complément de sa *Stratégie d'inclusion*, la Ville de Montréal a créé en mars 2012 un fonds de contribution qui permet aux promoteurs privés de verser une compensation financière plutôt que de construire une gamme diversifiée de logements sur leurs sites. Au centre-ville, cet instrument a été utilisé pour monnayer à rabais l'exclusion du logement social de grands projets privés, notamment dans les projets de haute densité. Ce fonds est supposé permettre l'accumulation de sommes qui serviront éventuellement à réaliser du logement social. Toutefois, la spéculation immobilière intense que connaît actuellement Montréal fait craindre que ces sommes s'avèreront insuffisantes pour réaliser autant de logements sociaux que prévus.

Par ailleurs, la Ville a choisi d'appliquer sa *Stratégie d'inclusion* sur ses propres terrains, alors qu'ils auraient pu être consacrés en totalité au logement social.



1. Ville de Montréal - Direction de l'habitation. « Livraison de nouveaux logements ». Tableau transmis au Comité logement Ville Marie; janvier 2012.

2. *Ibid.*

# Des logements en danger

**Au cours des prochaines années, le gouvernement fédéral cessera de subventionner les 37 520 logements sociaux qu'il a contribué à réaliser à Montréal entre 1949 et 1993. Ces logements représentent 8 % de l'ensemble du parc locatif montréalais, mais plus de 80 % des logements sociaux réalisés à ce jour dans la métropole.**

Tous ces logements font l'objet d'ententes à long terme avec le fédéral. Pour réduire notamment les loyers des ménages à faible revenu qui y habitent, Ottawa continue de leur verser, via la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), des subventions qui totalisent un peu plus de 100 M \$ par année. Mais ces ententes ne sont pas éternelles : elles seront toutes arrivées à échéance d'ici 2032. Pour les locataires à faible revenu, l'enjeu est de taille; la fin de l'aide fédérale pourrait se traduire par des augmentations substantielles de loyer.

La majorité de ces logements sociaux sont destinés à des ménages à faible revenu, les loyers y sont fixés à 25 % de leur revenu et ils sont sous la responsabilité de la Société d'habitation du Québec<sup>1</sup>. Le gouvernement du Québec n'a pas encore dévoilé comment il entend palier à la fin des subventions fédérales, mais plusieurs idées circulent, comme celle de hausser les loyers de 25 à 30 % des revenus.

Dans le cas des autres logements sociaux qui sont restés sous la responsabilité exclusive de la SCHL, la fin des subventions fédérales a plusieurs conséquences fâcheuses.

- Cinq ans avant la fin de ces subventions, la SCHL recommande aux coopératives et aux organismes sans but lucratif d'habitation de ne plus louer leurs logements vacants à des ménages à faible revenu.
- Dispensés d'obligations légales face aux gouvernements, un certain nombre de ces logements pourraient être convertis en logements locatifs à but lucratif, voire en condos, comme ce fut le cas ailleurs au Canada.
- Enfin, bon nombre de ces logements, réalisés avant 1986, ont besoin de rénovations importantes mais ne disposent pas de réserves de remplacement suffisantes. Plusieurs coopératives et organismes devront vraisemblablement hypothéquer à nouveau leurs immeubles pour financer la remise en état de leurs logements. Cela ajoutera une pression importante sur les loyers de tous les locataires.

## **Nombre de logements sociaux à Montréal, actuellement soutenus financièrement par le fédéral et dont les subventions prendront fin d'ici 2032<sup>2</sup>**

HLM, incluant les suppléments au loyer privés : 20 854 unités

Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif d'habitation : 16 665 unités

1. On parle ici notamment de tous les HLM, des logements coopératifs et sans but lucratif réalisés dans le cadre du *Programme sans but lucratif — privé* (PSBL-P), entre 1986 et 1993, de même que des logements subventionnés par des suppléments au loyer datant d'avant 1993.

2. Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)- Observatoire du Grand Montréal. <<http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/indicateursMetropolitains.php>>.



# La démocratie mise à mal

En théorie, la population montréalaise dispose de plusieurs instruments pour questionner les éluEs et, s'il le faut, faire entendre sa dissidence, que ce soit individuellement ou en groupe, en particulier sur les enjeux liés au développement urbain et résidentiel.

Chaque mois, la période de questions des séances des conseils d'arrondissements est censée être l'endroit privilégié pour le faire. Toutefois, le déroulement de la période de questions dépend de la bonne volonté des mairesses et des maires d'arrondissement ; dans les faits, aucun critère ne vient déterminer leur caractère démocratique. À titre d'exemple, dans l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie, la période de question dure au moins 60 minutes et peut être prolongée, alors qu'à Saint-Léonard, la période de question ne dure que 30 minutes et peut être raccourcie si le maire considère qu'elle a assez duré.

Les procédures d'accès aux réunions du Conseil municipal sont, elles aussi, complexes et même arbitraires. Il faut arriver une heure à l'avance et prendre part à un tirage qui déterminera qui pourra ou non poser des questions et dans quel ordre.

La Ville et ses arrondissements organisent régulièrement des consultations publiques, sur le plan d'urbanisme et sur des plans particuliers d'urbanisme (PPU). Ces consultations sont parfois tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Pourtant, au cours des derniers mois, les instances municipales se sont

mises à utiliser d'autres démarches de planification : les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et les plans de développement urbain, économique et social (PDUES), dont les étapes de validation restent obscures pour la plupart des gens.

Quelques comités logement se sont prêtés à ce type d'exercice et ont constaté qu'il s'agissait plus souvent qu'autrement d'une simple opération de marketing; les dés étaient pipés. Des mois, voire des années de négociations entre les promoteurs et la Ville avaient précédé la consultation : celle-ci ne visait qu'à faire admettre à la population le contenu des ententes auquel les parties étaient parvenues ; et finalement, il était souvent trop tard pour en changer la nature. Pire,

**Restreindre la prise de parole citoyenne en séance du conseil ou en consultation ne semble pas suffisant pour la Ville. Ces dernières années, elle a multiplié les mesures pour faire taire toute forme d'action collective de contestation.**

**En mai 2012, le conseil municipal de Montréal a modifié le *Règlement sur la prévention des troubles de la paix, de la sécurité et de l'ordre publics, et sur l'utilisation du domaine public* pour permettre aux policiers de déclarer illégale toute manifestation dont le trajet n'a pas été communiqué à l'avance. De plus, le nouveau règlement interdit dorénavant « à quiconque participe à un attroupement sur le domaine public d'avoir le visage couvert sans motif raisonnable, notamment par un foulard, une cagoule ou un masque ». Selon Amnesty Internationale et la Ligue des droits et libertés, ces modifications récentes au règlement vont à l'encontre des dispositions de la *Charte des droits et libertés de la personne*.**

## Réaménagement du secteur Namur-Jean-Talon

Fin 2009, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) se penche sur le réaménagement du secteur Namur-Jean-Talon Ouest, un secteur de Côte-des-Neiges auparavant à forte dominance industrielle et commerciale.

Après 250 témoignages, l'OCPM « partage le sentiment qu'un coup de barre est nécessaire pour répondre aux besoins en logement social et abordable dans le quartier. » L'OCPM déplore que « le logement social est encore absent du site et se développe en périphérie ». Il s'étonne aussi qu'aucune acquisition de terrains ne soit prévue par les autorités municipales pour cet usage<sup>3</sup>.

L'arrondissement prétend avoir dépassé les cibles de la *Stratégie d'inclusion* dans ce nouveau secteur. Pourtant, près de 1000 unités de condominiums ont été construites et presque 500 autres sont en vente ou en chantier, alors que seulement une centaine de logements sociaux ont été réalisés en périphérie du site, plus quelques autres en développement, mais toujours à l'extérieur du site.

tout le processus de consultation avait été orchestré par des firmes de communication.

Enfin, les mobilisations citoyennes — historiquement incontournables pour défendre le droit au logement — sont de moins en moins envisageables sans répression. Depuis 1997, les services de police ont procédé à plus de 4000 arrestations dans le cadre de manifestations à caractère politique<sup>1</sup>. En 2005, le Comité contre la torture et le Comité des droits de l'homme de l'ONU s'inquiétait des arrestations massives réalisées par la police de Montréal<sup>2</sup>.

1. Collectif opposé à la brutalité policière (COBP). « Règlement anti-masques : après plus de 1000 arrestations depuis le début de la grève, le maire Tremblay en veut plus ». Communiqué diffusé le 17 mai 2012.
2. Radio-Canada ; « La police de Montréal dans la ligne de mire de l'ONU ». 3 novembre 2005, <<http://www.radio-canada.ca/nouvelles/Index/2005/11/03/001-spvm-onu.shtml>>.
3. OCPM. Projet de requalification du secteur Namur-Jean-Talon Ouest, Rapport de consultation publique, février 2010, 55 p.



# Recul du droit au logement après dix ans d'administration Tremblay



Arrivé à la mairie de Montréal en janvier 2002, Gérald Tremblay s'est d'abord montré sensible aux besoins des sans-logis du 1er juillet et des personnes itinérantes. Il a soutenu la mise sur pied de mesures d'urgence pour faire face à la pénurie de logements, puis le développement du logement social. Mais au terme de dix ans de pouvoir, force est de constater qu'il a finalement laissé tomber les mal-logés.

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables*, politique concoctée par Union Montréal et adoptée en 2006, devait contrer les effets pervers des grands développements immobiliers<sup>1</sup>. Mais au fil des ans, la Ville a consenti tellement de dérogations de zonage aux promoteurs immobiliers<sup>2</sup> que cela a transformé complètement l'offre de logements sur l'île; on ne construit maintenant que des petits condos et presque plus de logements locatifs. Quant

1. Cette stratégie vise à convaincre les promoteurs de grands projets immobiliers comptant 200 unités d'habitation et plus d'en réserver 15 % pour du logement social.
2. Pour redévelopper les « friches industrielles » et les stationnements de surface, la Ville doit modifier le règlement de zonage, en vue d'autoriser un usage résidentiel. Pour accroître leurs revenus, les promoteurs demandent en plus l'autorisation de construire plus haut et plus dense.



au fonds qui a été mis sur pied au début 2012 pour recueillir les contributions financières des promoteurs voulant se soustraire à la *Stratégie*, il ne fait qu'accentuer ce déséquilibre du marché.

De plus, le parc de logements locatifs n'est plus remplacé ; pire, il rapetisse au rythme des conversions en condos, des permis de démolition/reconstruction et des transformations de *plex* et de maisons de chambres en propriétés unifamiliales ou en gîtes pour les touristes, des transformations que les arrondissements ont laissés faire, voire soutenus ouvertement...

En matière de salubrité, Union Montréal a voulu serrer la vis aux propriétaires qui louent des taudis. En 2007, la ville centrale a mis sur pied une équipe d'inspecteurs qui devait prêter main forte à celles des arrondissements. Son plan d'action a ciblé les taudis les plus spectaculaires, avec des résultats mitigés. Pendant ce temps, les arrondissements disposaient des mêmes budgets insuffisants pour s'occuper des cas les plus courants d'insalubrité. Ce plan n'a pas tenu compte, non plus, des longs délais auxquels sont confrontés les locataires quand ils s'adressent à la Régie du logement pour faire pression sur les propriétaires délinquants, ni du fait que certaines et certains ont finalement perdu leur logement après que le Service de sécurité incendie de Montréal ait imposé la fermeture de leur immeuble.

Les partis d'opposition ont proposé, pour leur part, quelques mesures pour lutter contre l'insalubrité et pour soutenir le développement du logement social et le maintien des ménages à faibles et à modestes revenus dans les quartiers.

En matière de salubrité, le parti de Richard Bergeron, Projet Montréal a présenté en juin 2012 une motion au conseil municipal, visant à resserrer l'application de la réglementation municipale et à doter la Ville de pouvoirs accrus pour intervenir auprès des propriétaires délinquants.

Pour soutenir le développement du logement social, l'équipe Vision Montréal, de Louise Harel, a été la première à adopter dans quelques arrondissements une réglementation plus sévère d'inclusion, réduisant notamment l'ampleur des projets visés par la *Stratégie*. Dans le Sud-Ouest, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, les mairies de cette même équipe ont aussi voté des résolutions en faveur de l'adoption d'une politique d'acquisition et de réservation de terrains par la Ville pour des futurs projets de logements sociaux. Les maires du Plateau Mont-Royal et de Rosemont-La Petite-Patrie, dirigés par de l'équipe Projet Montréal, les ont imité et ont également déposé une motion allant dans le même sens au conseil municipal de février 2013.

Bien que les deux partis d'opposition manifestent aujourd'hui une plus grande ouverture pour le logement social qu'il y a cinq ans, aucun des deux n'a repris la demande du FRAPRU en faveur du développement de 22 500 logements sociaux en cinq ans à Montréal.

# Les cinq travaux de Montréal pour le droit au logement

Selon les groupes montréalais membres du FRAPRU, l'administration qui sera élue en novembre 2013 devra réaliser cinq grands engagements en faveur du droit au logement.

Ces mesures devront plus particulièrement contribuer au développement du logement social, en nombre suffisant pour répondre aux besoins les plus urgents. Elles devront aussi garantir la pérennité et le maintien en bon état des logements sociaux et locatifs existants.

Pour cela, les candidates et les candidats en lice à Montréal doivent s'engager :

- à réclamer publiquement de Québec et d'Ottawa des investissements suffisants pour construire au moins 22 500 nouveaux logements sociaux sur l'île, et à prévoir les contributions municipales nécessaires à leur réalisation;
- à mettre en place un programme d'achat et de réserve de sites (terrains et bâtiments) pour des futurs projets coopératifs et sans but lucratif d'habitation et/ou d'équipements communautaires, et ce dans tous les quartiers montréalais où la spéculation immobilière empêche ou ralentit le développement de nouveaux logements sociaux;
- à préserver l'intégrité du parc de logements sociaux bâtis sur le territoire montréalais en réclamant des gouvernements supérieurs qu'ils y maintiennent leurs engagements financiers à long terme et en y maintenant les propres engagements de Montréal, au-delà de la durée des accords d'exploitation signés avec les gouvernements du Canada et du Québec;
- à protéger le parc de logements locatifs actuels en interdisant leur conversion en copropriétés, en ajustant la réglementation municipale afin de contrer les nouvelles stratégies des promoteurs qui contournent les règles en vigueur pour s'approprier ce stock et si requis, en faisant pression sur Québec pour obtenir toute la latitude légale requise;
- à prendre toutes les mesures réglementaires nécessaires pour assurer le maintien en bonnes conditions d'entretien, de salubrité et de sécurité, tous les logements locatifs ;
- à prévoir toutes les ressources matérielles et humaines suffisantes pour garantir l'application du code du logement et, en cas d'échec, à utiliser tous les pouvoirs dont la Ville dispose pour saisir les immeubles insalubres détenus par des propriétaires délinquants.

Voilà ce qu'il faut faire pour que l'exercice du droit au logement soit une réalité à Montréal et que la Ville ne soit plus livrée aux plus offrants !





**Cette brochure est une réalisation des membres  
participants du FRAPRU, à Montréal :**

**Action dignité Saint-Léonard  
Association des locataires de Villeray  
Comité BAILS d'Hochelaga-Maisonneuve  
Comité d'action de Parc Extension  
Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun  
Comité logement Ahuntsic-Cartierville  
Comité logement de Montréal-Nord  
Comité logement Rosemont  
Comité logement du Plateau Mont-Royal  
Comité logement Ville-Marie  
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal  
POPIR-Comité Logement  
Projet Genèse  
Regroupement information logement  
Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de  
Montréal**

**Pour nous joindre :**

**Téléphone : 514 522-1010  
Courriel : [frapru@cooptel.qc.ca](mailto:frapru@cooptel.qc.ca)  
Site web : [www.frapru.qc.ca](http://www.frapru.qc.ca)  
Facebook : [www.facebook.com/FRAPRU.logement](http://www.facebook.com/FRAPRU.logement)**

