

Un règlement à améliorer



Mémoire du Comité logement Ville-Marie déposé auprès de l'Office de
Consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation
publique sur le projet de Règlement pour une métropole mixte

le 16 octobre 2019

Présentation du Comité logement Ville-Marie

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, qui intervient dans l'arrondissement de Ville-Marie depuis maintenant 40 ans. Le Comité a été fondé, en 1976, par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de «rénovation urbaine» visant à «moderniser» le quartier. En 2010, nos membres ont pris la décision de modifier le nom de l'organisme dans le but d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et desservir ainsi la population de l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres, actuellement au nombre de 275. Les interventions de notre organisme se déploient sur trois fronts principaux: promouvoir et défendre les droits des locataires, assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation et développer une alternative sociale durable à celui-ci: le logement social, dans la perspective de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires traite en moyenne entre 800 et 900 demandes reliées à des problématiques de logement par an. Nous offrons, en parallèle à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement, et intervenons aussi sur des enjeux concernant le stock de logements locatifs privé, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements important, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous intervenons ainsi sur les enjeux concernant la démolition, les changements d'affectation, l'entretien ou encore la salubrité des logements.

Finalement, dans la perspective de maintenir et de développer une offre alternative au marché privé de l'habitation, nous travaillons afin de défendre le parc de logements sociaux existant, de même qu'afin de promouvoir et soutenir le développement de nouveaux projets de logements sociaux, et plus particulièrement de projets d'habitation pour familles et personnes à revenu faible ou modeste. À cette fin, nous administrons une liste de demandeurs de logements sociaux communautaires pour le centre-ville de Montréal qui compte 811 ménages, dont un peu plus du tiers sont des familles avec enfants. Nous informons, favorisons le regroupement et appuyons les démarches collectives des demandeurs inscrits sur notre liste. Nous offrons également des ateliers d'information sur le logement social et soutenons, en partenariat avec d'autres organismes, le développement de plusieurs projets de logements sociaux visant à répondre aux besoins des citoyen-ne-s des différents quartiers de l'arrondissement.

Le Comité logement assure finalement la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes à vocation locale ou régionale, dont la mission est de «susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.» Notre organisme est également membre, au niveau local, de la Table 0-5 ans des Faubourgs, de Familles centre-ville, de la Corporation de développement communautaire du Centre-Sud, de la Table de concertation du Faubourg St-Laurent et de la Table de quartier Peter

McGill; au niveau régional, de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP) et du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM); ainsi qu'au niveau national, du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLACQ) ainsi que du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). **À ce titre, nous appuyons les mémoires d'Habiter Ville-Marie, du FRAPRU et du RCLACQ.**

Table des matières

Introduction	5
Un règlement enfin coercitif.....	7
Des objectifs d'inclusion de logements sociaux nettement insuffisants	7
Du logement abordable qui ne l'est pas	8
Développer du logement familial doit passer par le logement social	9
Un fond d'inclusion à utiliser le moins souvent possible, qui doit être décentralisé dans les arrondissements et des contributions qui doivent être réellement dissuasives	10
Des délais de mise en vigueur trop longs.....	11
Un règlement qui doit freiner les effets de la spéculation immobilière et de la gentrification...	11
Un règlement qui doit participer à enrayer la pénurie de logements abordables	13
Conclusion.....	14
Recommandations	15

Annexe 1: Bilan de la stratégie d'inclusion fait par le CLVM 16 pages

Annexe 2: Extrait de la recherche sur les besoins en logement des familles dans l'arrondissement Ville-Marie, par Olga Castrillon de l'UQAM

Projet de règlement pour une métropole mixte

Introduction

Le projet de règlement pour une métropole mixte, déposé par la Ville de Montréal en juin 2019, souhaite porter une vision inclusive et répondre aux objectifs montréalais établis au moment d'adopter le Plan d'urbanisme de Montréal (2004) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération (2015), soit :

« • d'assurer la création et le maintien de quartiers pouvant accueillir une diversité de besoins résidentiels : il s'agit tout autant d'assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs que de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis;

• de favoriser une offre résidentielle équilibrée et de qualité sur l'ensemble du territoire : il faut poursuivre la consolidation de Montréal dans la dynamique régionale, ce qui exige, en matière d'habitation, à la fois d'y soutenir le développement et de veiller au parc résidentiel existant;

• de répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché : il faut développer une offre de logements pérenne – un patrimoine collectif – pour traduire concrètement la solidarité montréalaise »¹.

Nous saluons la volonté d'imposer la construction de logements sociaux (ou de contributions visant la construction de logements sociaux) dans tous les projets immobiliers de 5 logements et plus, qu'ils fassent l'objet de dérogation de zonage ou qu'ils soient de plein droit. Il s'agit d'une avancée importante. Cependant, le règlement suscite certaines questions et inquiétudes quant à sa capacité à répondre à de tels objectifs, particulièrement pour les ménages locataires de l'arrondissement Ville-Marie, dont 48% d'entre eux (soit 17855 ménages) dévient plus de la norme de 30% de leur revenu pour se loger, au détriment de leurs autres besoins essentiels, avec un revenu annuel médian de seulement 16 357 \$.

Bien que le droit au logement soit d'abord du ressort des gouvernements supérieurs et que les ressources financières à y consacrer doivent avant tout provenir de leurs budgets, la Ville de Montréal est au cœur des mécanismes qui peuvent garantir sa réalisation sur son territoire, ou a contrario, se traduire par des dénis de droit menant à un accroissement des inégalités sociales, voire à l'exclusion sociale des plus vulnérables. En d'autres termes, le présent projet de règlement est une opportunité à ne pas manquer par la Ville.

À la faveur d'un développement économique vigoureux, d'un accroissement tout aussi important du nombre de ménages s'établissant sur le territoire, d'une pénurie de logements qui tend à s'étendre dans tous les arrondissements (dont celui de Ville-Marie) et à s'enraciner, avec, à la clé, une spéculation foncière qui fait grimper abusivement le prix de l'immobilier, le logement est un

¹ [Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019](#), p. 8.

enjeu central à Montréal, qui demande des mesures structurantes, tant les problèmes de mal-logement, comme nous le verrons, y sont importants.

Alors que la Ville est redevable auprès de ses citoyennes et de ses citoyens, en jouant un rôle fondamental dans le développement du logement sur son territoire, elle a aujourd'hui les moyens de faire une différence grâce au pouvoir d'inclusion, acquis en septembre 2017, par le biais de la loi lui conférant le statut de métropole. Selon les choix et le courage dont elle va faire preuve, elle pourra soit commencer à répondre aux besoins criants des ménages mal logés, en permettant de développer du logement qui réponde à leur capacité de payer, à calmer la spéculation immobilière et à freiner la pénurie de logements locatifs abordables ; ou au contraire, en cédant aux pressions du marché, laisser la situation s'aggraver, abandonnant par le fait même bon nombre de ménages mal logés.

Pour que Montréal accomplisse ses mandats en matière d'aménagement du territoire et de logement et réponde aux objectifs exposés dans le cadre du présent projet de règlement, le Comité logement Ville-Marie est d'avis qu'elle doit :

1. choisir de ne pas considérer le logement comme une marchandise, une opportunité d'affaires, un prétexte de rivalité ou de concurrence, dynamique malheureusement trop souvent constatée entre villes voisines ;
2. et favoriser ouvertement le logement social, véritablement structurant pour garantir aux familles et aux personnes à faible ou à modeste revenu leur droit au logement, de manière pérenne ; nous parlons ici de logements hors marché, sans but lucratif, subventionnés, afin d'assurer des loyers véritablement abordables pour toutes et tous, qui sont possédés collectivement, dans lesquels les locataires peuvent exercer un contrôle sur leurs conditions de logement.

D'autant que le logement social contribue également :

- à faire atterrir sur le territoire des subventions des gouvernements supérieurs ;
- à soutenir l'économie locale puisque les montants de loyer, épargnés par les ménages à faible ou à modeste revenus qui y habitent, sont le plus souvent utilisés dans l'achat de biens et de services de première nécessité dans les commerces et les services de proximité;
- à faire en sorte que les mesures visant à contrer les effets des changements climatiques ne se traduisent pas par le déplacement des plus pauvres et des plus vulnérables.

Compte tenu des objectifs visés par l'administration municipale, de l'ampleur du défi à relever, notamment dans un contexte de financiarisation de l'habitation et de la fragilisation du droit de cité pour les populations vulnérables, le Comité logement Ville-Marie recommande à la Ville de ne pas céder aux pressions des promoteurs, mais plutôt de revoir à la hausse ses ambitions en matière de logement social.

Un règlement attendu depuis longtemps

Le Comité logement Ville-Marie se réjouit que Montréal aille de l'avant avec son pouvoir d'inclusion. Le fait que la Ville puisse enfin contraindre les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limités aux projets nécessitant une modification dérogatoire, représente une réelle avancée par rapport à la stratégie d'inclusion actuelle, qui est seulement incitative.

Chose certaine, le statu quo ne peut être maintenu plus longtemps et le nouveau règlement doit être ambitieux si la Ville a l'objectif de répondre aux besoins des ménages montréalais qui sont 70 % à estimer que le logement est inabordable.

Par ailleurs, des sites tels que ceux de l'hôpital de la Miséricorde, de la Cité du Havre, l'Hôtel Dieu, du bassin Peel ou de l'ancien hippodrome Blue Bonnets et bien d'autres, payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux et d'équipements communautaires.

Des objectifs d'inclusion de logements sociaux nettement insuffisants

Près de 11 240 ménages locataires de Ville-Marie engouffrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement. Pour 7560 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette dans la mesure où plus de 80% de leur revenu y passe. Le revenu médian de ces derniers n'étant que de 3823 \$ par an², comment espérer qu'ils se logent convenablement, sachant par ailleurs que le loyer moyen du marché est de 795 \$ par mois à Montréal³?

Si la Ville a la réelle volonté d'augmenter l'offre de logements accessibles financièrement pour les ménages mal-logés, c'est essentiellement par du logement social qu'elle peut y parvenir, le loyer y étant fixé en fonction de la capacité de payer des occupants et non du prix du marché. Or, il en manque cruellement. Alors que 1501 ménages sont actuellement en attente d'un HLM dans l'arrondissement Ville-Marie, et que le Comité logement Ville-Marie, a 811 ménages dont 269 familles avec enfants, sur sa liste de demandeur-e-s pour du logement social, la proportion de logements sociaux représente seulement 11,5% du parc locatif montréalais. Cette proportion a peu progressé au cours des dernières années, ce, malgré les besoins criants et l'impact de mauvaises conditions de logement sur tous les autres aspects de la vie, notamment la santé et l'éducation.

La Ville a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux, mais les pourcentages de logements sociaux visés dans le présent projet de règlement sont indéniablement insuffisants vu l'ampleur des besoins. Avec un objectif aussi maigre que 20% de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, même en diversifiant les outils pour en développer davantage, on est en droit de se demander

² Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

³ Source : L'Observatoire du Grand Montréal ; Communauté métropolitaine de Montréal

comment Montréal va réussir à assurer la mixité sur son territoire. Si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages montréalais qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement !

Le Comité logement Ville-Marie est par ailleurs déçu d'observer un recul par rapport à la stratégie actuelle en visant les ensembles de 150 unités et plus, plutôt que ceux de 100 unités et plus, comme c'est le cas actuellement. Pourtant, l'expérience récente a démontré qu'il était possible de développer du logement social dans des ensembles aussi petits que 40 logements. Pourquoi alors fixer à 150 le nombre minimum de logements des ensembles visés par le nouveau règlement? Pourquoi décréter également que les projets de logements sociaux de 30 unités de logements sociaux et moins ne sont pas viables ? Selon le Comité logement Ville-Marie, alors que la présente administration et le milieu du logement social et communautaire ont si souvent fait preuve d'ingéniosité, mettre d'emblée de telles barrières est inutile, voire dommageable. Comment les OBNL dont la mission est de socialiser les dernières maisons de chambres privées encore en activité dans l'arrondissement Ville-Marie pourront-elles le faire en sachant que le nombre de chambres par maison de chambres est en moyenne de moins de 20 chambres par maison.

Du logement abordable qui ne l'est pas

Le règlement de la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion de logements sociaux et abordables légèrement rehaussés par rapport à ceux en vigueur dans la stratégie, mais elle continue de viser dans la même proportion l'abordable et le social. Or, les représentants et les représentantes de la Ville l'ont reconnu lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, le volet abordable ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif). Il est aberrant que les loyers plafonds ciblés pour les logements abordables soient calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires.

On est alors en droit de se demander quels ménages résidant actuellement dans le centre-ville ou les quartiers centraux pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre 880\$ pour un studio et 2000\$ pour un 3 chambres à coucher et plus. Les personnes seules devront avoir des revenus d'au moins 35 200\$ par année afin de ne pas en consacrer plus de 30% pour louer un studio dans les quartiers centraux. Or, le revenu annuel médian des locataires vivant seul est de 21 711\$ dans l'arrondissement Ville-Marie⁴. Les familles qui pourront se permettre un loyer mensuel de 2000\$, quant à elles, devront avoir un revenu annuel d'au moins 80 000\$, soit 26 613 \$ au dessus du revenu médian des couples avec enfants locataires vivant dans Ville-Marie et 43 304 \$ au dessus de celui des familles monoparentales du secteur⁵, pour ne citer que notre arrondissement.

De même, quel ménage locataire de Ville-Marie réussira à accéder à la propriété avec des logements dont les prix varient entre 225 000 \$ pour un studio et 450 000 \$ pour un logement

Commenté [FM1]: Voir figure 10 et tableau des secteurs de la feuille statistique

Commenté [FM2]: 27 000 \$ pour la périphérie et 23 400 pour les extrémités : ne pas mettre si en dessous du revenu médian des personnes seules de votre secteur

Commenté [FM3]: Voir tableau 1 de la feuille statistique : Données sur les ménages locataires selon les arrondissements

Commenté [FM4]: 46 800\$ pour la périphérie et 37 080 pour les extrémités : ne pas mettre si en dessous du revenu médian des familles ou familles monoparentales de votre secteur

Commenté [FM5]: Voir tableau 1 de la feuille statistique : Données sur les ménages locataires selon les arrondissements

Commenté [FM6]: Voir figure 9 et tableau des secteurs de la feuille statistique

⁴ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

⁵ Ibid.

familial dans le même secteur, sachant que le revenu médian des personnes seules n'est que de 19 629 \$ par an et celui des couples avec enfants, de 53 387 \$⁶? D'autre part, les prix plafonds prévus au règlement pour les propriétés dites abordables semblent bien en dessous de ce qu'on trouve sur le marché dans le centre-ville, ce qui remet à notre avis en cause la faisabilité du projet.

Un autre problème identifiable concernant l'accès à la propriété dite abordable est l'absence de mécanismes pour contrôler le type de ménages qui accèdera à ces propriétés et le prix à la revente. Non seulement la Ville ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements qu'elle subventionnera soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers. Seuls les premiers acquéreurs pourront bénéficier d'un prix avantageux obtenu grâce aux contributions municipales.

Selon le Comité logement Ville-Marie, pour pallier à ce problème, la Ville devrait mettre en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir de l'actuel rôle d'évaluation. Cela pourrait permettre, à tout le moins, le suivi des ventes, à quel prix, mais assurerait aussi aux ménages locataires montréalais de ne pas subir des augmentations abusives de loyer.

La démonstration étant faite et reconnue que l'inclusion de logements abordables ne répondra pas aux besoins des ménages locataires mal-logés de Montréal, en plus de n'assurer aucune mixité (contrairement au logement social), la Ville aurait tout à gagner en rehaussant ses objectifs d'inclusion des logements sociaux à 40%. Même si cela implique plus d'investissements de la part de la Ville et des gouvernements supérieurs, le Comité logement Ville-Marie n'est pas d'avis qu'une telle mesure viendrait déséquilibrer le marché de la construction. Montréal continuera d'avoir des prix attractifs pour les promoteurs, comparativement à d'autres villes canadiennes, et surtout sera à la hauteur de ses ambitions de mixité sur son territoire, en contribuant à maintenir le niveau des loyers à un prix réellement accessible.

Développer du logement familial doit passer par le logement social

Cela fait déjà quelques années que la Société canadienne d'hypothèques et de logement constate une diminution de la proportion de logements familiaux disponibles sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation des unités de trois chambres à coucher étant de seulement 0,8 % à l'automne dernier⁷.

La Ville le reconnaît : la situation est telle que nombre de familles locataires doivent quitter l'île afin de se loger convenablement. Celles qui restent se retrouvent le plus souvent en situation de surpeuplement et cela n'est pas sans conséquence sur la santé des personnes, adultes comme enfants, et sur le parcours scolaire des plus jeunes. Or, selon l'Observatoire des tout-petits, le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles. Dans la métropole, plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante⁸. La région montréalaise se classe

Commenté [FM7]: Voir tableau 1 de la feuille statistique : Données sur les ménages locataires selon les arrondissements

Commenté [FM8]: Pour connaître les taux d'inoccupation et d'évolution des loyers de votre secteur de votre secteur : <https://bit.ly/2lR4Ncf>

⁶ Ibid.

⁷ Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal : Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

⁸ <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

ainsi tristement deuxième au palmarès, tout juste derrière le Nord-du-Québec, reconnu pour ses problèmes de surpeuplement dans les logements.

Comme nous venons de le démontrer, contrairement à l'administration municipale, le Comité logement Ville-Marie est d'avis que le développement de logements dits « abordables », tel que défini par le projet de règlement pour une métropole mixte, ne permettra pas de répondre aux besoins des familles locataires de l'arrondissement Ville-Marie, leur revenu médian n'étant de 53387 \$ par an pour les couples avec enfants et de 36696\$, pour les monoparentales⁹.

De fait, là encore, si la Ville souhaite réellement produire des logements de grande taille à des prix véritablement abordables, il faut le faire avec les porteurs de projets de logements sociaux. Nous estimons aussi qu'il faut « 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 »^{10, i}

Commenté [FM9]: Voir tableau 1 de la feuille statistique : Données sur les ménages locataires selon les arrondissements

Un fonds d'inclusion à utiliser le moins souvent possible, qui doit être géré par les arrondissements et des contributions qui doivent être réellement dissuasives

Entre 2005 et 2012, avant la création des fonds d'inclusion de logements sociaux et abordables, l'application de la stratégie est restée aléatoire. Après 2012, les promoteurs ont trop souvent eu recours aux fonds, monnayant ainsi le droit d'exclure les logements sociaux de leur développement, particulièrement dans les quartiers centraux. Fin 2018, un montant de 21 400 000 \$ avait été accumulé pour le logement social¹¹. Même si cette somme peut effectivement permettre de combler des budgets, s'il n'y a plus de sites à développer, en laissant libre cours au marché, cet argent va s'avérer inutilisable. En d'autres termes, le recours aux fonds ne doit pas permettre d'échapper à la construction de logements sociaux *in situ*. Et si cela s'avérait absolument incontournable, il faudrait revoir les paramètres du règlement pour une métropole mixte entourant l'exclusion.

De prime abord, notre organisme est stupéfait que le projet de règlement prévoie la mise en place d'un fonds d'inclusion centralisé en remplacement des fonds décentralisés pré existants. Il redoute que les fonds recueillis dans notre arrondissement, en vue d'assurer une mixité sociale dans le milieu, servent à développer des logements sociaux ailleurs.

Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers — surtout s'ils sont de grande envergure — doivent pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers. De nouveaux logements sociaux pourraient également mettre à l'abri les locataires les plus vulnérables, trop souvent à la merci de promoteurs ou de propriétaires peu scrupuleux, cherchant à transformer des

⁹ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

¹⁰ Source : Bilan de la stratégie d'inclusion par le CLMV, 2019

¹¹ *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Bilan des retombées 2005-2018*, Ville de Montréal – Service de l'habitation, septembre 2019.

logements locatifs en condos (souvent par des voix illégales) ou à remettre les logements sur le marché, avec des augmentations abusives de loyer.

On peut penser au centre-ville où persiste une très grande concentration de pauvreté, mais où la Ville a plus souvent qu'autrement cédé aux promoteurs, acceptant leurs compensations financières pour exclure le logement social de leur projets immobiliers. Si ces sommes avaient été versées dans un fond centralisé, il y a fort à parier qu'elles auraient été utilisées pour construire du logement social dans des arrondissements où les terrains sont plus abordables et donc loin de là où vivent ceux qui subissent le plus durement les effets néfastes d'un développement de condos ou de logements inabordables.

Bien que les montants des dédommagements prévus au règlement soient significativement plus élevés que ceux en vigueur dans le cadre de la stratégie actuelle d'inclusion, et ce, dans le but d'inciter les développeurs à préférer la cession de terrains à la Ville plutôt que la contribution, il n'en demeure pas moins que la méthode utilisée pour calculer cette contribution est défailante.

Au regard de l'augmentation phénoménale du prix des sites montréalais, qui devrait selon toute vraisemblance continuer sa course, nous doutons que les compensations financières, fixées sur la valeur foncière actuelle (c'est-à-dire avant construction) soient suffisamment élevées pour inciter les promoteurs à accepter de l'inclusion sur leur site, ni suffisante pour permettre l'acquisition de sites aux alentours pour de futurs projets de logements sociaux. Pourquoi ne pas avoir pris l'exemple de certaines stratégies locales, telle que celle de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, qui prévoit : « dans un cas où il sera impossible de répondre aux objectifs d'inclusion sur site et qu'aucune autre solution alternative ne sera possible, l'arrondissement pourra accepter que le requérant verse une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 50% du nombre de logements privés du projet. »¹²

Enfin, au regard de l'augmentation autrement plus importante du prix du foncier constatée ces dernières années, notamment dans les quartiers centraux, il est clair que le 2% d'indexation prévu annuellement ne suffira pas pour permettre l'achat d'autres sites pour du logement social. L'augmentation du rôle d'évaluation de la Ville au cours des dernières années peut en témoigner.

Des délais de mise en vigueur trop longs

Alors que les besoins sont grandissants, Montréal faisant face à une pénurie de logements locatifs et à une spéculation immobilière faisant bondir le prix du logement, développer des logements sociaux à la hauteur des besoins s'avère urgent.

Un règlement qui doit freiner les effets de la spéculation immobilière et de la gentrification

Le logement est en rapide transformation à Montréal, au détriment de ses citoyens et de ses citoyennes les plus vulnérables. Après Vancouver et Toronto, Montréal fait face à une hausse rapide du prix du résidentiel depuis le début des années 2000. Celui-ci exerce une pression de plus

¹² Plateau Mont-Royal, *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, Février 2017, p. 13

en plus importante dans le budget des ménages. Le parc de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement des ménages ainsi que leur droit à la ville.

Même si les 15 dernières années ont été marquées par un regain de la construction à Montréal, celui-ci n'arrange en rien la situation des locataires, ce qui se construit ne répondant pas à leurs besoins. Pour cause, la majorité des logements construits le sont en condominium. En 2018, les condos ont représenté 45.1% des constructions neuves, contre seulement 17.1% pour le locatif¹³. Même si d'après la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), la proportion de condos mis en location ne cesse de progresser dans la région métropolitaine de Montréal, quelque 17,5 % d'entre eux sont loués à des prix inabornables. En effet, le loyer moyen d'un condo atteint pas moins de 1235 \$ par mois à Montréal. Il en va de même pour les logements locatifs qui se construisent actuellement, dont les loyers vont bien au delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais. Dans la région métropolitaine de Montréal, en octobre 2018, les logements construits après 2005 se louaient en moyenne 358 \$ plus cher que les autres, alors que le loyer moyen de tous logements confondus s'élevait à 1165 \$.

Selon l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), ces phénomènes vont de pair avec une « raréfaction progressive du logement locatif à coût moindre dans le parc résidentiel de certains secteurs de la ville »¹⁴. Ainsi, les arrondissements à l'immédiate périphérie du centre-ville sont les plus touchés. Plus anciens et donc moins dispendieux, les logements de ces quartiers attirent les promoteurs et les propriétaires peu scrupuleux sous le regard passif de la Régie du logement et de la Ville de Montréal. Les comités logement membres du FRAPRU sonnent l'alerte depuis maintenant plusieurs années face à ce phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur.

En effet, la spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers, d'ailleurs souvent décriée dans les médias. Reprises de possession factices, opérations d'agrandissement/de subdivision, opérations de « rénoviction », transformations de logements modestes en condos, accaparement de logements par des plateformes touristiques comme Airbnb ou encore mainmise des propriétaires et des promoteurs sur le développement résidentiel, etc., sont autant de stratagèmes qui contribuent à chasser les ménages locataires à faible et modeste revenus de leur milieu de vie. L'augmentation rapide des coûts des loyers qui en résulte implique que les ménages évincés ne retrouvent que rarement un logement dans leur quartier. Pour les personnes les plus précaires, cela constitue de véritables drames humains. Elles se retrouvent brutalement exclues de leurs réseaux d'entraide, privées de leurs soutien communautaire, isolées de leurs cercles familial et social ou encore éloignées de leur lieu de travail.

Comme le soulignait récemment un reportage de Radio Canada¹⁵, ces phénomènes vont parfois jusqu'à plonger des travailleurs et des travailleuses dans l'itinérance, pour celles et ceux dont la seule option serait de quitter l'île pour trouver un loyer abordable, mais au risque de perdre son emploi. Aucun Montréalais et aucune Montréalaise ne devrait avoir à choisir entre un emploi ou

¹³ CMM, *Perspective Grand Montréal*, Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal, n°39, Juin 2019.

¹⁴ IRIS, Note socioéconomique, *Spéculation immobilière et accès au logement : trois propositions pour Montréal*, Janvier 2019.

¹⁵ ICI Radio-Canada, *Audio Fil*, « Prix de l'immobilier : des travailleurs forcés à l'itinérance », 11 septembre 2019.

un toit, ou bien se nourrir, se vêtir ou s'éduquer. C'est pourquoi la Ville doit s'engager concrètement pour limiter les impacts dévastateurs de la spéculation immobilière et de la gentrification sur les ménages les plus vulnérables. Le Règlement pour une Métropole mixte est un outil pouvant permettre de réellement en freiner les effets de la spéculation immobilière, en imposant la construction de logements sociaux qui sortent de la logique du marché tout en permettant aux ménages de rester dans leur milieu de vie.

Au regard des besoins et de la situation, le Comité logement Ville-Marie comprend mal le choix de la Ville de ne mettre son règlement en vigueur qu'en 2021, si ce n'est pour ménager des promoteurs au détriment de sa population. Même si cela la rendra plus ambitieuse, adapter la stratégie actuelle au règlement n'aura pas les effets escomptés, la stratégie restant non coercitive et limitée aux projets nécessitant une modification dérogatoire.

Autrement dit, alors que la catastrophe qu'implique de laisser aller le marché est largement documentée et observable, que la croissance du prix du foncier est toujours plus accrue, pourquoi attendre si longtemps pour mettre en vigueur un règlement qui pourrait permettre, de par son caractère coercitif, de freiner un tant soi peu la spéculation immobilière ? D'autant plus que cela signifie de prendre le risque que des arrondissements ne se dépêchent de revoir en amont les affectations du sol prévues au plan d'urbanisme. Il y a par ailleurs fort à parier que les promoteurs et les propriétaires fonciers profiteront de ce délai afin d'accélérer la spéculation immobilière avant que le règlement ne soit mis en vigueur.

Un règlement qui doit participer à enrayer la pénurie de logements abordables

Les données du *Rapport sur le marché locatif*, publiée en novembre dernier par la SCHL, démontrent que c'est dans la RMR de Montréal que le coût moyen des loyers a le plus augmenté. Avec une hausse de 3,7%¹⁶, le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus bas depuis 2004 : 1,9%, soit bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 % reconnu par la SCHL. Cette pénurie est particulièrement alarmante concernant les grands logements dont le taux d'inoccupation pour les 3 chambres à coucher et plus est descendu aussi bas que 0,8% à Montréal.

Comme l'on doit s'y attendre lorsqu'il y a pareille rareté, les loyers des logements familiaux ont explosé au cours des dernières années. Par exemple, dans 2 quartiers de l'arrondissement Ville-Marie, le Centre-Sud et Peter McGill, ils ont augmenté respectivement de 12,5% et de 20%. La SCHL confirme par ailleurs que les logements disponibles à la location sont beaucoup plus dispendieux que ceux déjà loués. Ainsi, à Montréal, le loyer moyen des appartements vacants de deux chambres à coucher est 15 % plus cher que celui des appartements de même grandeur déjà occupés.

Cette tension donne plus de pouvoir aux propriétaires qui, d'une part, se montrent plus exigeants quant au profil de leurs potentiels locataires et, d'autre part, en profitent pour monter les prix. On

Commenté [FM10]: Pour connaître les taux d'inoccupation et d'évolution des loyers de votre secteur de votre secteur : <https://bit.ly/2lR4Ncf>

Commenté [FM11]: Vous pouvez faire le calcul du pourcentage ou indiquer la différence de prix entre les 2 loyers. Ne rien mettre si l'augmentation est insignifiante.

¹⁶ Source : Recensements de 2011 et 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

voit alors naître et se multiplier les cas de discriminations à l'encontre des familles, des personnes racisées, des ménages à faible revenu, etc.

Afin d'éviter que des drames humains ne continuent à se produire et que plus de locataires ne se retrouvent à la rue, la Ville de Montréal doit prendre la mesure de la situation. Nous venons de le démontrer, le regain d'activité dans le secteur de la construction ne permet pas de garantir le droit au logement pour tous et toutes, bien au contraire. C'est pourquoi il est primordial que non seulement la Ville revoit nettement à la hausse ses objectifs d'inclusion de logements sociaux mais mette en vigueur son règlement pour une métropole mixte dès son adoption sans attendre 2021 !

Conclusion

Alors que Montréal a adhéré à la Déclaration des villes pour le logement convenable, « reconnaissant que les villes ont un rôle central à jouer pour rallier les gouvernements et les autres acteurs autour de cet enjeu »¹⁷, elle ne peut manquer l'occasion de se placer comme exemple international en matière d'habitation et de démontrer qu'elle a réellement « cet engagement à cœur »¹⁸.

Afin de mettre en œuvre le droit au logement sur son territoire, Montréal doit assurer un logement adéquat, salubre, adapté et réellement abordable à toutes et à tous, en commençant par les ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement. Pour ce faire, elle doit avoir le courage de mettre son nouveau règlement en vigueur au plus vite (pas en 2021) et de revoir à la hausse ses objectifs d'inclusion de logements sociaux.

Que le projet de règlement ne plaise pas aux promoteurs n'est pas une surprise. Ils ne doivent en aucun cas être une priorité et la Ville a le devoir d'adopter une attitude ferme à leur égard.

Par ailleurs, aussi ambitieux que soit le règlement d'inclusion adopté finalement par la Ville, celui-ci aura peu d'effets si elle ne fait pas pression sur les paliers de gouvernements supérieurs afin d'obtenir un financement suffisant pour permettre le développement de tous les logements sociaux requis. Les 6000 logements sociaux en 4 ans promis par l'administration Plante sont en effet nettement insuffisants, ce chiffre représentant à peine un quart des ménages en attente d'un HLM à Montréal, parfois depuis plus de 10 ans.

D'autre part, comme la Ville le dit elle-même, elle doit se doter de mécanismes parallèles pour développer du logement social, à l'extérieur des projets de développements privés, et pour protéger le parc de logements sociaux et abordables existant. On pense notamment aux sites à acheter et à mettre en réserve pour de futurs projets de logements coopératifs ou sans but lucratif, à la mise en place d'un zonage locatif, d'un registre des logements et à de meilleurs systèmes pour empêcher la taudification des logements.

¹⁷ Présentation du règlement d'inclusion pour une métropole mixte, *Montréal, métropole de l'habitation*, p.6, juin 2019.

¹⁸ Idem

Recommandations

Recommandation 1: Que le règlement pour une métropole mixte revoit ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, en en prévoyant un minimum de 40%.

Recommandation 2: Que le Règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.

Recommandation 3: Que le Règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux — qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires — plutôt que ceux supposément abordables, mais qui ne le sont pas pour les locataires ayant des besoins impérieux de logement.

Recommandation 4: Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soit revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenus leur exclusion *in situ*.

Recommandation 5: Qu'en attendant d'avoir un registre des baux national, la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.

Recommandation 6: Que le Règlement pour une métropole mixte prévoit des objectifs similaires en matière de logements familiaux pour le centre-ville et pour le reste de la ville de Montréal. Et que ces objectifs soient revus à la hausse, soit à 25%.

Recommandation 7: Que tout projet de développement soit soumis à l'inclusion, quel que soit le nombre d'unités.

Recommandation 8: Que le Règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics soient réservés à 100% au développements de logements sociaux et d'équipements communautaires.