

Mémoire présenté
dans le cadre des consultations
sur le Plan d'urbanisme
de la Ville de Montréal



Front d'action populaire en réaménagement urbain

Juin 2004

PRÉSENTATION

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain est un regroupement national d'un peu plus de quatre-vingt-dix organismes impliqués dans la promotion et la défense du droit au logement dans la majorité des régions du Québec. Il est présent dans plusieurs arrondissements et plusieurs quartiers de Montréal.

En vingt-cinq ans d'existence, le FRAPRU est intervenu plusieurs fois lors de consultations publiques menées par la Ville de Montréal. Cela n'est pas sans raison puisque les choix de la métropole affectent une proportion importante des ménages québécois, dont la plupart sont locataires et vivent difficilement les soubresauts du marché immobilier.

De fait, Montréal est actuellement en profonde transformation. Elle connaît une effervescence immobilière comme on n'en avait pas vu depuis longtemps. Son parc de logements locatifs est soumis à de fortes pressions, contraignant trop souvent les ménages à faible et à modeste revenus à quitter leur quartier, voire leur ville. Montréal perd alors chaque fois un peu plus ce qui en fait pourtant sa spécificité parmi les grandes villes : sa convivialité et la richesse de son tissu social.

Or, le Plan *préliminaire* d'urbanisme nous invite à parler de développement urbain, de revitalisation et d'aménagement de prestige... Mais il demeure désespérément flou, voire muet quant aux moyens que la Ville entend prendre pour garder sa population traditionnelle sur son territoire et pour améliorer ses conditions de logement.

Le Plan d'urbanisme de Montréal pourrait également être déterminant quant à la place qu'occupera dorénavant le logement social au Québec. La Ville ne peut en faire abstraction ; elle doit assumer ses responsabilités de métropole.

INTRODUCTION

Bien que la proportion ait diminué au cours des dernières décennies, la population montréalaise demeure très majoritairement locataire. Sur les 801 750 ménages résidant sur le territoire de l'île, 513 685 (64,1%) sont locataires ¹.

Le revenu médian de ces ménages est de 27 264 \$ par année et ne représente que 45 % de celui des ménages propriétaires.

Type de ménage	revenu médian (2000)
locataire	27 264 \$
propriétaire	60 468 \$

Source : Statistiques Canada (2001)

Par ailleurs, depuis l'adoption du dernier plan d'urbanisme, la situation des locataires s'est dégradée :

- les ménages locataires se sont généralement appauvris, plus particulièrement les personnes seules ;
- depuis 2000, Montréal est frappée par une grave pénurie de logements ;
- le coût des loyers a explosé ;
- dans la foulée, les cas de discrimination à la location se multiplient ;
- et l'état du parc de logements locatifs s'est détérioré.

¹ La plupart des données statistiques qu'on retrouve dans le présent mémoire proviennent d'une commande personnalisée du FRAPRU à Statistiques Canada (juin 2001), d'une compilation spéciale de la Société d'habitation du Québec pour les recensements de 1981 et de 2001 de Statistiques Canada, ainsi que des Rapports d'enquête sur les logements locatifs de la SCHL (enquêtes d'octobre 2000, 2002 et 2003).

Dans de pareils contextes, la Ville de Montréal est généralement intervenue directement pour contrer la détérioration des conditions de logement et pour revitaliser ses secteurs anciens. Elle l'a fait entre autres en recourant au logement social (public, coopératif et sans but lucratif).

Dans le présent mémoire, nous démontrerons que la Ville doit reprendre cette voie et doit se fixer un nouvel objectif généreux et ambitieux, soit de **développer 35 000 nouveaux logements sociaux au cours des 10 prochaines années**, et que pour ce faire, elle doit se donner une stratégie claire afin de se doter des outils législatifs et financiers requis.

LES BESOINS DES MÉNAGES MONTRÉLAIS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. LES CONDITIONS DE VIE DES LOCATAIRES DE MONTRÉAL SE DÉGRADENT

À Montréal, le revenu médian² des ménages locataires a chuté de 16,7 % entre 1980 et 2000. Durant cette même période, le coût du loyer médian³ a augmenté de 7,8 %.

Ainsi, la proportion des ménages locataires devant consacrer plus de la moitié de leur revenu pour se loger est passé de 13,5 % en 1980, à 18,8 % en 2000, une augmentation de près de 40 %.

Taux d'effort

Année	Total des ménages locataires	50 % et plus	
		nombre	%
2000	513 685	96 535	18,8 %
1980	484 250	65 450	13,5 %
% d'augmentation		39,3 %	

Source : Statistiques Canada (1981 et 2001)

La situation des personnes seules est particulièrement difficile. Vingt-six pour cent (26 %) d'entre elles, i.e. près de 63 000 personnes, doivent consacrer au moins la moitié de leur revenu pour se loger.

² En dollars constants de 2000.

³ Idem.

Pire, près de 50 000 ménages doivent maintenant consacrer plus de 80 % de leur revenu au loyer. Plus de 44 000 d'entre eux ont un revenu annuel inférieur à 10 000 \$ par année.

Taux d'effort

Revenu annuel	60 % et plus		80 % et plus	
	nombre	%	nombre	%
Moins de 10 000 \$	58 295	77,6 %	44 805	59,6 %
TI des ménages	73 680	14,4 %	49 805	9,7 %

Source : Statistiques Canada (2001)

Si en 2000, la situation était déjà difficilement supportable pour des dizaines de milliers de ménages montréalais, depuis elle n'a fait que s'aggraver. En effet, depuis le dernier recensement, Montréal subit une grave pénurie de logements, comme l'ensemble du territoire de la CMM. Au tournant du siècle, le taux d'inoccupation est passé rapidement sous la barre du 3 %, et même sous le seuil de 1,5 %. En octobre 2003, il n'y avait plus que 1 logement disponible sur 100 à Montréal ; et dans le cas des logements à meilleur marché, la situation est encore pire.

Loyers	Taux d'inoccupation en 2003
plus de 900 \$ par mois	3,5 %
entre 600 \$ et 900 \$ par mois	1,2 %
moins de 600 \$ par mois	0,6 %

Source : SCHL – Rapport d'enquête sur les logements locatifs (octobre 2003)

La rareté des logements a provoqué une hausse importante des loyers. Le coût moyen d'un 4 1/2 (2 chambres à coucher) est passé de 514 \$ par mois en 2000, à 583 \$ en 2003, une augmentation de 13,4 %.

Fluctuation du coût des loyers entre 2000 et 2003

	Studios	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.
2000	381 \$	460 \$	514 \$	647 \$
2003	447 \$	536 \$	583 \$	746 \$
taux d'augm.	17,3 %	16,5 %	13,4 %	15,3 %

Source : SCHL – Rapports d'enquête sur les logements locatifs (octobre 2000 et 2003)

Les logements les meilleurs marchés sont devenus tout particulièrement rarissimes. À un point tel, que la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) a dû redéfinir sa façon de catégoriser le marché locatif. Ce qui définissait l'an dernier le seuil inférieur du marché haut de gamme définit aujourd'hui le seuil supérieur du marché bas de gamme !

Logements locatifs : tranche de marché	Définition de 2002	Définition de 2003
haut de gamme	plus de 600 \$ par mois	plus de 900 \$ par mois
moyen de gamme	entre 450 \$ et 600 \$ par mois	entre 600 \$ et 900 \$ par mois
bas de gamme	moins de 450 \$ par mois	moins de 600 \$ par mois

Source : SCHL – Rapports d'enquête sur les logements locatifs (octobre 2002 et 2003)

Cependant, du point de vue des locataires à faible et à modeste revenu, cet artifice camoufle la disparition du parc de logements plus abordables de Montréal et l'impossibilité pour un nombre grandissant d'y vivre convenablement.

Confortablement installés dans un marché où la demande dépasse amplement l'offre, les propriétaires « choisissent » leurs locataires de manière très sélective et exercent une discrimination quasi systématique à l'encontre des familles avec enfants, des ménages à faible revenu et des personnes appartenant à une minorité visible. Lorsqu'ils s'estiment encombrés par un locataire de longue date les empêchant d'augmenter le loyer au-delà des limites permises par la Régie, nombre d'entre eux ont

recours à des subterfuges pour se débarrasser de ces vieux locataires, simulant le plus souvent une reprise de possession pour un membre de leur famille.

Cependant, devant la faiblesse des recours légaux à leur disposition et surtout angoissés à l'idée de se voir refuser tout logement, les locataires lésés renoncent généralement à porter plainte. Les propriétaires délinquants restent impunis et sont d'autant motivés à tester encore davantage les limites de la Loi. Bref, à Montréal, les relations entre les locataires et les propriétaires se dégradent à vitesse grand V.

Dans les circonstances, on ne s'étonnera pas que depuis juillet 2001 et encore cette année, des centaines de ménages montréalais, dont de nombreuses familles avec enfants, sont dans l'incapacité de dénicher un logement et de signer un bail et qu'elles doivent avoir recours aux programmes de mesures d'urgence pour les sans logis, incluant de l'hébergement d'urgence en centre, de l'entreposage des biens. On ne s'étonnera pas non plus que la liste d'attente de l'Office municipale d'habitation de Montréal (OMHM) pour des HLM soit passée de 16 080 à 18 660 inscriptions en l'espace de 6 mois, entre l'automne 2003 et le printemps 2004.

2. DES PERSPECTIVES D'AVENIR PAS PLUS RÉJOUISSANTES...

La SCHL prévoit une augmentation progressive du taux d'inoccupation. Dès l'automne prochain, elle s'attend à ce qu'il monte au-dessus de 1,5 %. Cependant, cela ne sera vraisemblablement pas le cas pour la catégorie des logements à meilleur marché.

De plus, même si on retrouve une plus grande disponibilité de logements locatifs, les loyers qui ont bondi depuis 3 ans ne diminueront pas. Ils resteront bien au-dessus d'un prix véritablement abordable pour les ménages montréalais à faible et à modeste revenus. D'autant que les indicateurs économiques annoncent également une croissance soutenue de la valeur marchande des propriétés et conséquemment, des comptes de taxes et des loyers.

Pour ces seules considérations, on doit donc s'attendre à ce que la crise du logement change de visage, mais perdure. Le nombre de ménages mal-logés consacrant une part de plus en plus grande de leur revenu au loyer et/ou partageant des logements trop

petits, au détriment de leur santé et de celles de leurs enfants, continuera d'augmenter au rythme des hausses de loyer.

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville reconnaisse explicitement les besoins de la majorité montréalaise, les locataires, et y consacre un chapitre visant à maintenir les ménages locataires à faible et à modeste revenus dans leur quartier et à améliorer leurs conditions de logement.

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES MONTRÉALAIS MAL-LOGÉS : 35 000 LOGEMENTS SOCIAUX DE PLUS EN 10 ANS !

1. LES EXPÉRIENCES ANTÉRIEURES

Dans son Plan *préliminaire* d'urbanisme, la Ville prévoit plusieurs grands projets de développement et de revitalisation, particulièrement dans les quartiers centraux, à proximité des stations de métro et dans des anciens secteurs mixtes (où les habitations voisinent les industries)... i.e. là où l'on retrouve généralement les plus grandes concentrations de pauvreté.

Certains de ces projets ont l'envergure de ceux qui ont modelé Montréal dans les années soixante et soixante-dix. À l'époque, Montréal était intervenue (suite à de fortes pressions populaires, il faut bien le dire) pour contrer les effets pervers de ces grands projets de rénovation urbaine. Pour ce faire, des **investissements dans l'habitation sociale** avaient été privilégiés.

Ainsi, pour maintenir les populations les plus vulnérables dans leur milieu et/ou pour améliorer leurs conditions de logement, la Ville a soutenu directement la réalisation de nombreux projets d'habitation sociale, tant en achat-rénovation et qu'en construction neuve. Le plus souvent, elle l'a fait par des subventions (parfois strictement montréalaises, d'autres fois en partenariat avec les gouvernements supérieurs) et par la cession de terrains.

Elle s'est même dotée de sociétés immobilières para-municipales dont le mandat était de retirer des immeubles à logements du marché spéculatif, de les rénover et de conserver les loyers sous le prix du marché.

Ainsi, en plus des HLM qu'elle a contribué à réaliser par le biais de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), la Ville a réalisé des projets d'habitation sociale via la Société municipale d'habitation de Montréal (SOMHAM), puis via la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).

La Ville a également soutenu la réalisation de vastes projets de logements sociaux en achetant des terrains, en les réservant et en cédant à des coopératives d'habitation et à des organismes sans but lucratif à 75 % de leur valeur marchande. Ce fût le cas pour les quelque 800 logements sociaux du projet Angus, dans Rosemont, pour les 500 logements sociaux du Projet Saint-Charles, dans Pointe Saint-Charles, et pour les 205 logements sociaux de Faubourg Québec, dans Centre-Sud.

Plus récemment, la Ville a lancé l'opération Solidarité 5 000 logements en 2002, laquelle se conclura d'ici quelques mois. Sa contribution (principalement en subventions et en cession de terrains) s'est ajoutée à celles des gouvernements canadien et québécois.

2. POURSUIVRE AU-DELÀ DE L'OPÉRATION SOLIDARITÉ 5 000 LOGEMENTS

En soutenant le développement du logement social, la municipalité a permis à des milliers de ménages montréalais d'améliorer considérablement leurs conditions de logement. Elle leur a permis d'accéder à des logements dont le loyer rencontre leur capacité de payer ; et enfin capables d'assumer leurs autres besoins essentiels, ces familles ont pu participer d'autant à l'économie locale. En soutenant le logement social, la Ville a également procuré une sécurité d'occupation aux ménages, le plus souvent dans leurs milieux d'enracinement, à proximité des réseaux d'entraide familiale et communautaire que ces mêmes ménages ont directement contribué à mettre au monde et qui participent tant à la qualité du tissu social montréalais.

Que se soit pour répondre aux besoins des ménages montréalais à faible et à modeste revenus, pour contrer l'expulsion des ménages les moins fortunés en dehors de leur quartier, pour protéger la mixité sociale et la qualité de vie à Montréal ou pour poursuivre la revitalisation des secteurs déstructurés, il est donc indispensable que la municipalité poursuive sur cette voie. Autrement, on risque de reproduire les échecs d'autres grandes villes nord-américaines, où les centres sont habités par les plus fortunés et où les ménages à plus faible revenu sont poussés loin des services et des commodités, dont celle du transport collectif.

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville de Montréal se fixe comme objectif de réaliser 35 000 nouveaux logements sociaux au cours des 10 prochaines années, dont la moitié en HLM.

POUR RÉALISER 35 000 NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX, ÇA PREND...

1. DES FONDS GOUVERNEMENTAUX

Pour réaliser ces 35 000 nouveaux logements sociaux au cours des 10 prochaines années, la Ville doit pouvoir compter sur la contribution financière des gouvernements supérieurs. Cependant, certains diront que la Ville ne peut planifier une telle opération tant qu'elle n'aura pas obtenu la confirmation de ce financement public. Nous ne sommes pas de cet avis.

TouTEs conviennent que la Ville peut d'ores et déjà planifier la prolongation de la ligne orange du métro au Nord de la station Côte-Vertu, la relocalisation de l'autoroute Bonaventure en retrait des berges du fleuve ou le réaménagement du boulevard Notre-Dame dans l'Est, bien que le financement de ces projets demeure hypothétique. De la même manière elle peut et elle doit se fixer comme objectif de réaliser ces 35 000 logements sociaux, pour garantir le maintien des ménages montréalais dans leur quartier et l'amélioration de leurs conditions de logement.

Cela dit, nous convenons que des pressions et des représentations doivent être faites pour gagner la participation financière d'Ottawa et de Québec à la réalisation de cet ambitieux projet. Le FRAPRU et ses groupes membres montréalais entendent bien y consacrer tous leurs efforts. Pour sa part, la Ville, doit faire preuve de leadership et doit afficher clairement sa détermination à ce propos.

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville réclame explicitement :

- un investissement fédéral majeur dans le développement de nouveaux logements sociaux (2 milliards \$ par année pour l'ensemble du Canada) ;***
- la reconduction et l'augmentation par Québec des investissements provinciaux dans le développement de nouveaux logements sociaux, tout en garantissant des loyers ne dépassant pas 25% du revenu des ménages à faible et à modeste revenu et la mise en place d'un programme HLM.***

2. DES TERRAINS

Mais au-delà des subventions gouvernementales, un des défis actuels des promoteurs de logements sociaux est d'accéder aux terrains. Dans le contexte actuel d'intense concurrence, ces derniers réussissent difficilement à s'approprier les sites situés au coeur des quartiers centraux et/ou près des commodités, là où sont traditionnellement installés les ménages à faible et à modeste revenu.

Les promoteurs privés développant surtout des projets de condos destinés aux ménages plus (ou très !) fortunés, disposent quant à eux, de capitaux importants et peuvent aisément surenchérir. La « libre concurrence » est de fait impossible à assumer pour le secteur coopératif et sans but lucratif. Ainsi, tous les sites stratégiques (dont plusieurs, rappelons-le, ont déjà appartenu au secteur institutionnel et ont été acquis à l'origine grâce aux fonds publics) sont passés ou sont en voie de passer entre les mains de développeurs privés, puis de propriétaires fortunés.

Pour garantir véritablement aux MontréalaisEs les moins fortunésEs l'accès aux terrains en développement, la Ville doit intervenir immédiatement, comme elle l'a souvent fait dans le passé.

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville de Montréal s'engage :

- à réserver tous ses terrains déjà zonés « résidentiel » pour le développement de nouveaux logements sociaux ;***
- à réserver prioritairement tous ses autres terrains pour le développement de nouveaux logements sociaux ;***
- à reconstituer sa banque de terrains et à réserver ses nouveaux terrains au développement de nouveaux logements sociaux ;***
- à réserver, dans le cadre des programmes de réhabilitation des sols, les sommes nécessaires à la décontamination des sites destinés au développement de nouveaux logements sociaux.***

3. UN ZONAGE D'INCLUSION OBLIGATOIRE

On conçoit que les seuls terrains appartenant à la municipalité peuvent ne pas suffire pour rencontrer l'objectif de 35 000 nouveaux logements sociaux en 10 ans. En contrepartie, on conçoit aussi que la Ville, comme le secteur sans but lucratif, puisse ne pas avoir accès aux grands terrains déjà propriétés du privé. Pour pallier à ce problème, le Plan *préliminaire* d'urbanisme indique que la Ville envisage de se doter d'une politique d'inclusion, visant à inciter les promoteurs de grands terrains à en céder une part pour le développement de logements abordables. Cette approche pose deux problèmes fondamentaux.

Le premier problème est l'objectif même de la démarche, i.e. le développement du logement dit *abordable*. Or, la notion de logement *abordable* est pour le moins élastique, voire aléatoire. Pour les administrations publiques et pour les promoteurs privés, ça peut être (et c'est même surtout !) du logement dont les loyers se situent aux alentours de 800 \$ à 1 000 \$ par mois. Pourtant on conviendra que de tels loyers ne sont certes pas abordables pour les locataires à faible et à modeste revenus. Pour ces derniers, du logement vraiment abordable ne peut être que du logement social dont le loyer est contrôlé et ne dépasse pas 25 % de leur revenu.

D'autre part, le logement *abordable* tel que définit par les administrations publiques et les promoteurs privés, est le plus souvent du logement à but lucratif sur lequel un contrôle de loyer est exercé durant une courte période de temps. Ainsi, dans le programme Logement abordable – Québec, les propriétaires sont tenus de limiter les augmentations de loyer durant 10 ans seulement ; au-delà, les règles du marché reprennent le dessus. La seule façon de s'assurer de manière durable que les logements inclus sur les grands sites resteront abordables et réservés pour les ménages à faible et à modeste revenus, c'est qu'ils soient des logements sociaux sans but lucratif dont les loyers seront contrôlés à des fins sociales.

L'autre problème posé par l'approche du Plan *préliminaire* d'urbanisme en matière d'inclusion est sa nature *incitative*. Or, les expériences récentes autour du projet de réaménagement du site de l'hôpital Louis-H.-Lafontaine, dans l'Est, et autour du projet Porte Sainte-Marie, dans Centre-Sud, démontrent bien que la seule voie de l'incitation reste à peu près sans effet. Malgré la volonté affichée des éluEs et des communautés

locales en faveur de l'inclusion de logements sociaux sur ces sites, les promoteurs ont pu se soustraire à toute obligation en ce sens.

Ainsi, ce serait faire preuve d'angélisme que de conserver l'approche incitative suggérée dans le Plan *préliminaire* d'urbanisme. La Ville doit absolument choisir la voie de la contrainte, comme cela s'est fait ailleurs dans d'autres grandes villes canadiennes et américaines (telles Vancouver et Boston).

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville s'engage à demander les amendements requis à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la Charte de Montréal afin que les arrondissements puissent mettre en place une réglementation obligeant l'inclusion d'une part significative de logements sociaux dans tout nouveau projet résidentiel privé d'importance.

PROTÉGER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS EXISTANTS

1. AU SUJET DE LA CONVERSION EN CONDOS

Dans le contexte de rareté précédemment décrit, de nombreux propriétaires ont évincé des locataires pour prendre leur place ou pour y loger des membres de leur famille. Dans de tels cas, les locataires n'ont aucun recours et sont obligés de quitter.

D'autres cas de reprise de possession se sont toutefois avérés frauduleux. Pour contourner l'interdiction de conversion en condos (là où elle existe), des propriétaires ont simulé une reprise de possession. Ce phénomène est surtout constaté dans les quartiers centraux, là où il y a des « -plex », un type d'habitation se prêtant plus facilement à la copropriété.

Mais dans tous les cas, la perte du logement se traduit par une détérioration des conditions de vie pour les locataires. Le nouveau logement est souvent plus cher que celui dont on a été évincé ; et on se retrouve souvent plus isolé, dans un autre quartier, loin des amis.

Dans un tel contexte de rareté, la Ville doit prendre les grands moyens pour freiner la décroissance du parc de logements locatifs. Elle doit conserver une attitude ferme et déterminée en maintenant un interdit complet de conversion là où ça l'est déjà et elle doit obtenir les amendements requis à la Loi et à sa Charte pour pouvoir étendre cette interdiction sur tout son territoire. Ces amendements devraient également prévoir le transfert de ce pouvoir et de cette responsabilité vers l'agglomération suite au processus de « démembrement » (défusion).

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville s'engage à protéger le parc existant de logements locatifs en demandant les amendements requis à la Loi et à sa Charte en vue d'interdire totalement leur conversion en copropriétés divisées (condos), partout sur son territoire, particulièrement dans les contextes de rareté.

Par ailleurs, on constate dans le Plan *préliminaire* d'urbanisme que la Ville veut poursuivre et augmenter ses investissements pour soutenir le marché du condo. Cela est renversant quand on sait que ce même marché ne cesse de fracasser des records de ventes et de profits, mois après mois. Cela devient agaçant quand la Ville dit manquer de ressources pour soutenir plus généreusement le développement du logement social, en achetant et en réservant des terrains, par exemple. Et cela devient absolument indécent quand ce sont des subventions pour la rénovation de logements qui sont utilisées pour transformer des logements en condos.

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville s'engage à interdire l'usage de fonds publics pour soutenir la construction de condos ou la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos).

2. AU SUJET DES LOGEMENTS PRIVÉS

D'autre part, tous les intervenants conviennent que le parc de logements privés de Montréal s'est beaucoup détérioré au cours des dernières décennies. Les propriétaires ont peu ou mal entretenu leurs immeubles. Ainsi, le dernier recensement nous apprenait qu'un logement sur 10 a besoin de rénovation majeure. La récente action concertée autour du code du logement, menée par la Ville avec les comités logement et les associations de locataires, démontre également l'urgence d'intervenir à ce sujet.

Cependant, la remise en état des logements privés n'est pas chose simple. On le sait, les logements les plus mal entretenus sont généralement occupés par les ménages les plus pauvres. Et même si leur logement nécessite des rénovations majeures, bien des locataires à faible et à modeste revenus hésitent à réclamer de tels travaux, sachant que tôt ou tard, la facture leur sera refilée.

Quant à subventionner le secteur privé pour exécuter les travaux qu'il a négligé de faire pendant tout ce temps, cela équivaut quasiment à récompenser la négligence ! De plus, même si les programmes de subvention viennent baliser et atténuer les hausses de loyer, celles-ci demeurent difficiles à absorber, surtout quand les locataires doivent déjà consacrer plus de la moitié, voire plus de 80 % de leurs revenus pour se loger !

Dans de telles circonstances, on comprend que les plus vulnérables renoncent à retourner dans leur logement après les travaux.

Là encore, la Ville doit donc cibler ses interventions vers les projets qui garantiront le mieux le maintien dans les lieux des ménages les moins fortunés. À cet égard, les projets de rénovation portés par les coopératives d'habitation et par les organismes sans but lucratif sont ceux qui sans conteste apportent le plus de garantis. Ils regroupent les locataires eux-mêmes et en définitive, ils retirent les immeubles du marché spéculatif, assurant un meilleur contrôle futur des loyers.

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville s'engage à poursuivre non seulement le développement du logement social via la formule de la construction neuve et du recyclage, mais également via la formule de l'achat/rénovation.

3. AU SUJET DES LOGEMENTS PUBLICS

Alors que la Ville investit dans le développement de nouveaux logements sociaux, elle doit aussi prendre soin de ceux qu'elle a déjà réalisés. L'ampleur des besoins et de la demande ne permet aucun laisser faire à ce chapitre.

Les HLM de Montréal ont en moyenne 24 ans et l'OMHM évalue qu'il faudrait y consacrer 20 millions \$ par an, au cours des prochaines années, pour y effectuer les travaux requis de réparation, d'amélioration et de modernisation. Quant aux premiers logements publics réalisés par la SOMHAM et la SODÉMONT et dont la SHDM a hérité, ils ont près, sinon plus de 20 ans. Le parc de logements publics réclame donc des travaux importants (tel le remplacement de toiture, de balcons, de fenêtres, etc.). Il faut y voir.

Dans son Plan *préliminaire* d'urbanisme, la Ville manifeste des préoccupations à ce niveau, mais les limite au seul parc HLM. Ses autres propriétés publiques réclament pourtant la même attention.

CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville s'engage à réclamer aux gouvernements supérieurs non seulement les fonds requis pour maintenir en bon état le parc de logements publics, mais également les logements parapublics dont la réalisation a été financée par ceux-ci.

NOUS DEMANDONS ÉGALEMENT :

que dans son Plan d'urbanisme, la Ville s'engage à assurer le maintien en bon état des logements parapublics qu'elle a développés elle-même, avec ses propres programmes.

CONCLUSION

Pour que Montréal demeure conviviale et que son développement se fasse réellement avec et pour touTEs les MontréalaiSEs, **dans son Plan d'urbanisme, la Ville doit :**

- **reconnaître l'ampleur des besoins des ménages locataires montréalais à faible et à modeste revenu ;**
- **prendre position fermement et explicitement en faveur du maintien de ces ménages dans leur milieu, particulièrement dans les quartiers centraux et dans les secteurs appelés à être revitalisés, soumis aux plus fortes pressions spéculatives ;**
- **prendre position fermement et explicitement en faveur du logement social comme réponse aux besoins des ménages mal-logés de Montréal**
- **s'engager à passer à l'action en oeuvrant concrètement au développement de 35 000 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années ;**
- **et s'engager à protéger l'ensemble du parc de logements locatifs existants.**

À ces conditions seulement, Montréal conservera sa mixité sociale, une qualité de vie de quartier enviée et elle gagnera le pari du développement durable.

TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION	p. 1
INTRODUCTION	p. 3
LES BESOINS DES MENAGES MONTREALAIS EN MATIERE DE LOGEMENT	p. 5
1. Les conditions de vie des locataires de Montréal se dégradent	
2. Des perspectives d'avenir pas plus réjouissantes...	
POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES MONTRÉALAIS MAL-LOGÉS :	
35 000 LOGEMENTS SOCIAUX DE PLUS EN 10 ANS !	p. 11
1. Les expériences antérieures	
2. Poursuivre au-delà de l'opération solidarité 5 000 logements	
POUR REALISER 35 000 NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX, ÇA PREND...	p. 15
1. Des fonds gouvernementaux	
2. Des terrains	
3. Un zonage d'inclusion obligatoire	
PROTEGER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS EXISTANTS	p. 19
1. Au sujet de la conversion en condos	
2. Au sujet des logements privés	
3. Au sujet des logements publics	
CONCLUSION	p. 23
ANNEXE - LISTE DES GROUPES MONTRÉALAIS MEMBRES DU FRAPRU	p. 27

Annexe

LISTE DES GROUPES MONTRÉLAIS MEMBRES DU FRAPRU

Organisations nationales

Conférence religieuse canadienne – comité des dons
Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec
Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (*)
Regroupement des auberges du coeur

Organisations locales et régionales

ACEF de l'Est
Action Dignité de St-Léonard (*)
Alerte Centre-Sud
Association des locataires de Villeray (*)
Atelier Habitation Montréal
Centre social d'aide aux immigrants
Comité BAILS d'Hochelaga-Maisonneuve (*)
Comité d'action de Parc Extension (*)
Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun
Centre des femmes de Verdun
Comité logement Ahuntsic-Cartierville (*)
Comité logement Centre-Sud (*)
Comité logement du Plateau
Comité logement Rosemont (*)
Concertation-femme
Conseil central de Montréal de la CSN
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce
Entraide-logement, Hochelaga-Maisonneuve
Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
GRT Bâtir son quartier
Halte-Femmes de Montréal-Nord
Héberjeune de Parc Extension

Infologis de l'Est de l'Île
Inter-loge Centre-Sud
Ma Chambre
La Marie Debout
Le Chaînon
Mission communautaire de Montréal
Multi-Caf, Côte-des-Neiges
Organisation d'éducation et d'information sur le logement, Côte-des-Neiges (*)
POPIR-Comité logement, Saint-Henri-Petite-Bourgogne (*)
Projet Genèse, Côte-des-Neiges (*)
Projet PAL, Verdun
Regroupement des syndicalistes à la retraite du Conseil régional de Montréal de la FTQ
Regroupement Information Logement, Pointe Saint-Charles (*)
Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)
Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)
Réseau habitation femmes
Service d'animation Teninform
Services juridiques communautaires de Pointe Saint-Charles
Syndicat des employéEs de l'Université de Montréal
Syndicat des travailleurs et des travailleuses CLSC St-Laurent
Table de concertation en toxicomanie de Hochelaga-Maisonneuve
Table des ressources résidentielles CRADI-ROPMM

(*) Groupes membres participants

Dossier 2004

Logement et pauvreté dans la nouvelle ville de Montréal ¹

Pourcentage locataires-proprétaires

	1980		2000	
	Nombre	%	Nombre	%
Ménages propriétaires	203 640	29,6%	288 065	35,9%
Ménages locataires	484 250	70,4%	513 685	64,1%
Nombre total	687 890	100%	801 750	100%

Pourcentage du revenu consacré au logement par les ménages locataires*

Année	Ménages locataires	Revenu médian	30% +		50% +	
			nombre	%	nombre	%
2000	513 685	27 264\$	192 435	37,5%	96 535	18,8%
1980	484 250	15 132\$	136 630	28,2%	65 450	13,5%
% d'augmentation			33,0%		39,3%	

* Ménages non-agricoles, hors-réserve dont le revenu est supérieur à zéro.

Pourcentage des ménages locataires, selon le revenu, consacrant plus de 50%, 60% et 80% du revenu en loyer, en 2000

Revenu annuel	Paient plus de 50%		Paient plus de 60%		Paient plus de 80%	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
10 000\$ et moins	64 985	86,5%	58 295	77,6%	44 805	59,6%
15 000\$ et moins	85 485	63,1%	69 115	51,0%	47 905	35,3%
20 000\$ et moins	92 805	48,6%	71 930	37,7%	48 735	25,5%
Total des ménages	96 535	18,8%	73 860	14,4%	49 805	9,7%

Fluctuation des revenus et des loyers des ménages locataires entre 1980 et 2000, en dollars constants*

	Loyers médians	Revenus médians
Ensemble du Québec	+ 3,6%	-17,5%
Montréal	+ 7,8%	-16,7%

* Calculés à partir des indices des prix à la consommation pour le Québec 1980-2000, sauf pour la région de Montréal, qui est calculée à partir des indices pour Montréal. Dollars constants de 2000.

Pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 50%, 60% et 80% du revenu en loyer, en fonction du sexe du principal soutien du ménage, en 2000

	Total du nombre des ménages	Paient plus de 50%		Paient plus de 60%		Paient plus de 80%	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Femmes	257 385	52 405	54,3%	38 540	52,2%	25 160	50,5%
Hommes	256 300	44 130	45,7%	35 310	47,8%	24 645	49,5%
Total	513 685	96 535	100 %	73 850	100 %	49 805	100 %

Hausses de loyer depuis le recensement de 2000

	Studios	1 c.c.	2 c.c.	3c.c.
2000	381 \$	460 \$	514 \$	647 \$
2003	447 \$	536 \$	583 \$	746 \$
% aug.	17,3%	16,5%	13,4%	15,3%

Pourcentage du revenu des ménages locataires consacré au logement, par groupes d'âge, en 2000

Âge	Nombre total	Revenu moyen	Paient 30% et plus		Paient 50% et plus	
			nombre	%	nombre	%
15-24	43 920	24 052 \$	23 040	52,0%	13 975	31,8%
25-34	114 790	37 990 \$	35 060	30,5%	18 885	16,5%
35-44	112 060	37 808 \$	35 065	31,3%	19 080	17,0%
45-54	86 085	38 266 \$	28 120	32,7%	16 265	18,9%
55-64	56 935	33 031 \$	23 425	41,1%	13 980	24,6%
65 et +	99 900	28 703 \$	47 735	47,8%	14 350	14,4%

Pourcentage du revenu des ménages locataires consacré au logement, par types de ménages, en 2000

Type de ménages	Nombre total	Revenu moyen	Paient 30% et plus		Paient 50% et plus	
			nombre	%	nombre	%
Familles monoparentales	66 180	31 143 \$	26 360	39,8%	11 945	18,0%
Personnes seules	242 095	24 448 \$	118 235	48,8%	62 960	26,0%

État des logements des ménages locataires

	Nombre	%
Entretien régulier	343 405	66,3%
Réparations mineures	128 195	24,8%
Réparations majeures	45 935	8,9%

¹ Ces données proviennent d'une commande personnalisée du FRAPRU à Statistiques Canada, juin 2001, d'une compilation spéciale de la Société d'habitation du Québec pour les Recensements de 1981 et 2001 de Statistiques Canada, ainsi que des Rapports sur les logements locatifs de la SCHL (enquêtes d'octobre 2000 et 2003). Page 2 de 2