



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

**Office de consultation public de Montréal**

**Juin 2004**

## TABLE DES MATIÈRES

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Présentation du Comité logement Centre-Sud            | 3  |
| 2. | Introduction  | 4  |
| 3. | Les besoins des ménages montréalais en logement       | 5  |
| 4. | 35,000 logements sociaux, dont 7,500 dans Ville-Marie | 9  |
| 5. | Pour ce faire, nous avons besoin...                   | 11 |
| 6. | Protéger le parc de logements locatifs existants      | 14 |
| 7. | Réduire l'utilisation de l'automobile et...           | 11 |
| 8. | Conclusion  | 14 |

## 1. PRÉSENTATION DU COMITÉ LOGEMENT CENTRE-SUD

Le Comité logement Centre-Sud existe depuis maintenant près de 30 ans. Ses mandats principaux sont la défense du droit des locataires et la promotion du logement social sous ses différentes formes : coopératives et OSBL d'habitation, de même qu'habitations à loyer modique (HLM).

Le territoire traditionnel d'intervention du Comité logement Centre-Sud est le Centre-Sud de Montréal, soit le territoire correspondant aux districts Ste-Marie et St-Jacques de l'Arrondissement de Ville-Marie. Cependant, depuis maintenant un an et demi, le Comité logement dispose d'un point de service dans le district Peter McGill, plus précisément au Y des femmes de Montréal, au coin du boulevard René-Lévesque et de la rue Crescent. Le Comité logement dessert donc aujourd'hui la population de l'ensemble du territoire de l'Arrondissement de Ville-Marie, où résident plus de 75,000 citoyens.

Intervenant au cœur de la métropole, le Comité logement Centre-Sud est concerné au premier chef par le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Or, le Comité logement est extrêmement préoccupé par l'évolution des loyers et le type de développement immobilier qui prévalent actuellement dans le Centre-Ville de Montréal, de même que par l'absence d'engagements fermes de la part de la Ville de Montréal, dans son Plan d'urbanisme, afin d'assurer une place aux ménages à faible et modeste revenus dans ces nouveaux développements.

Le Comité logement Centre-Sud est également préoccupé par le peu, sinon l'absence de moyens envisagés par la Ville de afin de réduire la circulation automobile au profit du transport en commun, seul mode de transport équitable et soutenable économiquement à long terme.

## 2. INTRODUCTION

L'Arrondissement Ville-Marie est un des arrondissements où le pourcentage de locataires est le plus élevé à Montréal. On compte dans le Centre-Sud 85,3% de ménages locataires, tandis que dans le district Peter McGill, on en compte 86%.

Le revenu moyen des ménages locataires est de \$ 28,315 dans le Centre-Sud, et 41,3% des ménages y consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. Plus de 50% des ménages sont composés de personnes seules, et près de 10% sont des familles monoparentales. Le loyer brut moyen y est de \$527 / mois.

Dans Peter McGill, 47,7% des ménages consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, malgré le fait que le revenu moyen des ménages y soit plus élevé. C'est notamment parce que le loyer brut moyen y est aussi sensiblement plus élevé : \$ 740 / mois. Fait à noter : 75,9% des logements y sont situés dans un édifice de 5 étages et plus. Les immigrants et résidents non-permanents représentent 51,8% de la population. Par ailleurs, 35,2% des ménages sont composés de personnes seules.

La pénurie de logements qui frappe Montréal depuis maintenant 4 ans a eu un impact majeur dans le Centre-Ville de Montréal. Le coût des loyers y a explosé et les ménages locataires ne cessent de s'appauvrir. Très peu a jusqu'à présent été fait pour contrer les effets dévastateurs de cette crise qui frappe Montréal et qui risque de provoquer un exode massif des populations en place dans le Centre-Ville, de même que dans les quartiers centraux de Montréal.

Depuis plus de 15 ans, aucun logement social ne s'est construit dans Peter McGill. Il y a urgence en la demeure.

On constate de plus, effervescence immobilière oblige, que la Ville de Montréal planifie au cours des dix prochaines années la construction de 60,000 à 75,000 logements sur son territoire. De 20 à 25% de ces logements (15,000 logements) sont prévus dans l'Arrondissement Ville-Marie.

Afin d'assurer le droit au logement pour tous et le maintien des populations en place dans les quartier centraux, la Ville de Montréal doit selon nous se fixer un nouvel objectif généreux et ambitieux, soit de **développer 35,000 nouveaux logements sociaux au cours des 10 prochaines années, dont 7,500 dans l'arrondissement de Ville-Marie**. Pour ce faire, elle doit se donner une stratégie claire afin de se doter des outils législatifs et financiers requis.

Par ailleurs, la Ville de Montréal doit faire plus que de se tourner « résolument vers les transports collectifs ». Elle doit parallèlement viser à réduire l'utilisation du principal mode de transport concurrent, à savoir l'automobile individuelle. Pour ce faire, la Ville de Montréal doit **viser une réduction de 2% par année au cours des 10 prochaines années des déplacements automobiles dans la Ville de Montréal** (tel que recommandé par l'AMT). Elle doit aussi **viser à augmenter de 5% par an l'utilisation du transport en commun, et par conséquent réinvestir massivement dans ce secteur**.

### 3. LES BESOINS DES MÉNAGES MONTREALAIS EN LOGEMENT

#### A. LES CONDITIONS DE VIE DES LOCATAIRES SE DÉGRADENT

À Montréal, le revenu médian<sup>1</sup> des ménages locataires a chuté de 16,7 % entre 1980 et 2000.

Durant cette même période, le coût du loyer médian<sup>2</sup> 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.

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 % |
| Tl des ménages     | 73 680       | 14,4 % | 49 805       | 9,7 %  |

Source : Statistiques Canada (2001)

<sup>1</sup> En dollars constants de 2000.

<sup>2</sup> Idem.

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.

| <b>Loyers</b>                          | <b>Taux d'inoccupation en 2003</b> |
|--|------------------------------------|
| <b>plus de 900 \$ par mois</b>         | 3,5 %                              |
| <b>entre 600 \$ et 900 \$ par mois</b> | 1,2 %                              |
| <b>moins de 600 \$ par mois</b>        | 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**

|                     | <b>Studios</b> | <b>1 c.c.</b> | <b>2 c.c.</b> | <b>3 c.c.</b> |
|---------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>2000</b>         | 381 \$         | 460 \$        | 514 \$        | 647 \$        |
| <b>2003</b>         | 447 \$         | 536 \$        | 583 \$        | 746 \$        |
| <b>taux d'augm.</b> | 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 !

| <b>Logements locatifs : tranche de marché</b> | <b>Définition de 2002</b>       | <b>Définition de 2003</b>       |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>haut de gamme</b>                          | plus de 600 \$ par mois         | plus de 900 \$ par mois         |
| <b>moyen de gamme</b>                         | entre 450 \$ et 600 \$ par mois | entre 600 \$ et 900 \$ par mois |
| <b>bas de gamme</b>                           | 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 unE 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.

## **B. 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.***

## 4. 35,000 LOGEMENTS SOCIAUX, DONT 7,500 DANS VILLE-MARIE

### A. 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.

Dans l'arrondissement Ville-Marie uniquement, les sites projetés pour le re-développement résidentiel sont nombreux : la Ville vient d'accorder il y a quelques mois une dérogation en matière de hauteur et d'affectation des sols afin de permettre la réalisation d'un méga-projet résidentiel (1,200 logements) sur le site du projet SAQ-Porte Ste-Marie. 1,200 condos et logements privés vont ainsi voir le jour sur un terrain zoné industriel jusqu'à tout récemment, et ce dans des quartiers les plus pauvres du Canada, sans que les pouvoirs publics ne se soient assurés d'y inclure un nombre minimal de logements sociaux!

Par ailleurs, la Ville de Montréal cible explicitement, dans son projet de plan d'urbanisme, la partie nord du Faubourg des Récollets, le Havre de Montréal, les stationnements de Radio-Canada, le Faubourg St-Laurent (de même que plus spécifiquement le site des Habitations Jeanne-Mance), le Griffintown, l'îlot Overdale (de triste mémoire), l'îlot Chaboillez, Paper Hill, de même que l'espace surplombant l'autoroute Ville-Marie (destiné à être recouvert), à des fins de développement résidentiel.

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, par exemple, pour les quelque 800 logements sociaux du projet Angus, dans Rosemont, de même que pour les 500 logements sociaux du Projet Saint-Charles, dans Pointe Saint-Charles. Les organismes communautaires du Centre-Sud ont aussi réussi à obtenir 200 logements sociaux sur site, de même que 650 hors-site, dans le cadre du re-développement de Faubourg Québec.

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.

## **B. 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 7,500 dans l'Arrondissement de Ville-Marie.***

## 5. POUR CE FAIRE, NOUS AVONS BESOIN...

### A. 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.***

### B. 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.***

### **C. 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 dernièreEs, 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.***

## 6. PROTÉGER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS EXISTANTS

### A. 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).***

**B. 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.***

**C. 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.***

**7. RÉDUIRE L'UTILISATION DE L'AUTOMOBILE ET  
INVESTIR MASSIVEMENT DANS LE TRANSPORT  
EN COMMUN**

**A. L'AUTOMOBILE EST UN GOUFFRE SANS FOND**

**B. MOYENS DE RÉDUIRE L'UTILISATION DE L'AUTOMOBILE**

**C. INVESTIR MASSIVEMENT DANS LE TRANSPORT EN COMMUN**

**CONSÉQUEMMENT, NOUS DEMANDONS :**

**NOUS DEMANDONS ÉGALEMENT :**

## **8. 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 ;**
- **s'engager à protéger l'ensemble du parc de logements locatifs existants.**
- **réduire l'utilisation de l'automobile de 2% par an au cours des 10 prochaines années**
- **et augmenter l'utilisation du transport en commun de 5% par an au cours des 10 prochaines années**

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