

# Viser une approche globale

---

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur la  
*stratégie centre-ville* de la Ville de Montréal

---

Comité logement du Plateau Mont-Royal

Octobre 2016



**COMITÉ LOGEMENT  
DU PLATEAU MONT-ROYAL**

4450, rue St-Hubert, local 326

Montréal, QC, H2J 2W9

[clplateau@clpmr.com](mailto:clplateau@clpmr.com) ♦ [clpmr.com](http://clpmr.com)

## **1. Introduction**

---

Ce mémoire vise à émettre quelques constats et inquiétudes que le Comité logement du Plateau Mont-Royal<sup>1</sup> partage face à la *stratégie centre-ville* proposée par la Ville de Montréal, notamment en matière de logement. Effectivement, la stratégie touche en partie au territoire que nous couvrons, et il est facile de s’imaginer que les répercussions d’une telle approche se feront sentir auprès de l’ensemble des résident-e-s de la municipalité.

En tant qu’organisme de base, travaillant sur le terrain, nous avons une vision pratique de certains des éléments qui sont abordés dans la stratégie. En ce sens, dans un réel processus de consultation participative, la Ville doit prendre en compte les différents points que nous abordons, et ce, de manière sérieuse. Nous apportons des éléments de réflexion intéressants qui, nous l’espérons, permettront à la Ville de s’ajuster de manière conséquente.

## **2. Constats de base**

---

Les besoins en logement à Montréal sont criants. La majorité (70%) des développements actuels de logement sont des condominiums. Les condos, qu’ils soient considérés abordables ou pas, ne le sont pas pour les ménages à faible revenu de Montréal. Selon l’Institut nationale de la recherche scientifique (INRS), le principal problème sur l’Île de Montréal est la pénurie de grands logements locatifs à coûts raisonnables essentiels pour les familles. Et c’est encore plus vrai sur le Plateau Mont-Royal, où le taux

---

<sup>1</sup> Le Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPRM) est un organisme sans but lucratif qui existe depuis 1975. Il soutient les locataires dans la défense de leurs droits et favorise la création de lieux d’échanges et de mobilisation. Il regroupe plus d’une centaine de membres qui s’entraident, s’informent et agissent pour améliorer les conditions de vie des locataires du quartier et de Montréal. Avec ses groupes alliés, le CLPRM prend position et agit sur des enjeux tels que l’habitation, l’aménagement urbain, la pauvreté et les droits sociaux.

d'inoccupation de ces logements frôle le zéro depuis le début des années 2000. Pas étonnant de voir que le nombre des familles est en baisse sur le Plateau Mont-Royal. Et c'est désolant. La présence des familles permet de construire des économies locales plus solides, de consolider un sentiment d'appartenance nécessaire pour revitaliser des quartiers et d'inclure dans les préoccupations citoyennes les notions de sécurité, d'environnement et de développement durable.

La conversion de logements en condos et la mise en chantier d'immeubles à condos neufs sont très importants, ce qui dépasse très largement la construction de logements locatifs. « Contrairement à l'image généralement véhiculée, l'arrondissement du Plateau Mont-Royal est composé majoritairement de locataires, à raison de 73 %. Lors du recensement précédent, en 2006, la proportion de locataires était estimée à 74 %. En 2001, elle était de 78 %. Cela nous indique que le taux de locataires par rapport à celui des propriétaires aurait baissé de 5 % en 10 ans<sup>2</sup> ».

« En ce qui concerne les revenus des habitant-e-s du Plateau Mont-Royal, on remarque que le revenu médian de tous les ménages est de 40 891 \$ annuellement. Mais, si l'on décortique ce nombre en tranches de revenus, le portrait devient encore plus parlant. En effet, 27 % des ménages du Plateau gagnent moins de 20 000 \$ par année. Le revenu de 37 % des ménages du Plateau se situe donc en dessous du seuil de la pauvreté. Les locataires, pour leur part, ont un revenu médian de 33 087 \$ et représentent, sans grande surprise, la majorité des ménages qui sont sous le seuil de faible revenu (par rapport aux propriétaires). Le taux d'effort des locataires du Plateau afin de se loger a également augmenté de plus de 3% entre 2006 et 2011. Cela veut dire qu'une part plus importante de la population consacre plus de 30 % de ses revenus pour se loger. Ainsi,

---

<sup>2</sup> Comité logement du Plateau Mont-Royal, 2015 : « Plus le Plateau est *in*, plus les locataires sont *out* », p. 12.

les loyers augmentent plus rapidement que les revenus des ménages. Par conséquent, les ménages s'appauvrissent<sup>3</sup> ».

« En ce qui a trait au logement social, en date du mois de mars 2016, le nombre de requérant-e-s cherchant un logement en COOP ou en OBNL sur le Plateau Mont-Royal se chiffre à 2 509 demandes. De ces demandes, 535 ménages inscrits sur la liste demeurent déjà sur le Plateau. En ce qui concerne les HLM, 864 personnes étaient inscrites (en 2014) sur une liste d'attente de l'office municipal d'habitation de Montréal afin d'obtenir un HLM sur le Plateau<sup>4</sup> ». Ces demandes nous indiquent clairement qu'il existe un besoin vital pour les locataires du Plateau Mont-Royal de se loger convenablement et selon leurs moyens.

### **3. Assurer le développement de logements sociaux**

---

Au cours des dernières années, les valeurs foncières, influencées par la construction de condominiums et la spéculation immobilière, ont explosé. Cette situation a eu des répercussions significatives sur le prix des loyers qui a augmenté de 40% entre 2001 et 2014. Pour les ménages à plus faible revenu, cela complique grandement la recherche de logement. En plus, l'augmentation de ces valeurs rend la construction de logement social très difficile. Les budgets provinciaux alloués pour la construction de logements sociaux équivalents aux budgets de 2009 non indexés n'aident pas la cause. Il est de plus en plus difficile de boucler les budgets et d'acheter des terrains, sans parler des logements non subventionnés développés sous le programme *Accèslogis* dans le quartier Griffintown qui affichent des loyers exorbitants. Pour ces raisons, la Ville de Montréal doit utiliser les pouvoirs dont elle dispose pour réserver des terrains pour le développement de logements sociaux.

---

<sup>3</sup> Ibid, p. 13-14.

<sup>4</sup> Comité logement du Plateau Mont-Royal, 2016 : « Logement social, besoin vital », p. 4.

La *stratégie centre-ville* vise plusieurs sites municipaux et publics. Nous ne pouvons pas privatiser ces sites qui ont été payés par les fonds publics en y développant des condominiums ou des bureaux. Ceux-ci doivent être redonnés aux gens qui en ont besoin, soit les ménages à faible revenu. La ville peut se prévaloir de son droit de préemption sur les sites excédentaires du gouvernement du Québec et elle doit le faire. Nous demandons que ces sites soient développés entièrement en logements sociaux ou en infrastructures collectives.

La Ville de Montréal doit investir dans un fonds voué à l'acquisition de sites à des fins de développement de logements sociaux. Pour amasser l'argent nécessaire, Montréal devrait demander à Québec un pouvoir de taxation sur la spéculation foncière.

Finalement, la Ville de Montréal devrait considérer la création d'un zonage communautaire. Ce type de zonage ne permettrait que la construction de logements sociaux ou d'infrastructures collectives. Tel que stipulé dans la présentation de la *stratégie centre-ville*, plusieurs sites doivent être requalifiés. Ce type de zonage pourrait servir à la requalification de ces terrains, facilitant ainsi la reconversion de ces sites pour du logement social.

#### **4. Pour un maintien de la population en place**

Dans la *stratégie centre-ville*, la Ville de Montréal met beaucoup d'emphasis sur les concepts de mixité et de d'inclusion. Ces termes, bien qu'étant généralement connotés de manière positive, sont péjoratifs et sujets à interprétation. Lorsque l'on parle de mixité et d'inclusion, à quoi fait-on référence exactement? À qui s'adressent-ils et pour quelles raisons?

Dans le premier axe de ses orientations stratégiques, « des milieux de vie complets et inclusifs », la Ville cherche (entre autres) à créer des conditions favorables à une

cohabitation entre les personnes marginalisées et vulnérables et les « autres » usagers de l'espace public. La mixité est d'ailleurs définie en termes de cohabitation et d'accessibilité à des logements pour l'ensemble de la population.

Or, la transformation d'un milieu sous tous ses angles participe bien davantage à l'installation de personnes aisées, qui augmentent de manière globale le coût de la vie des quartiers en phase de revitalisation. Face à cela, les populations marginalisées se voient forcées de se déplacer vers des milieux urbains éloignés et deviennent victimes, malgré elles, du processus latent de gentrification des espaces centraux de la ville. En ce sens, rien n'est prévu dans la stratégie quant au maintien de la population déjà établie en place, ce qui représente une lacune importante.

La mixité et l'inclusion deviennent donc des outils qui sont uniquement bénéfiques pour une partie de la population, qui n'est pas représentative de la population marginalisée initialement visée. On tente de « désenclaver » (ou encore de « déghettoiser ») certains espaces, alors que de nombreuses expériences similaires en Amérique du Nord ont mené à des échecs évidents, où la distance sociale entre les différentes couches de population sont restées aussi fortes et se sont parfois même accentuées.

## **5. Protéger le parc de logements locatifs**

---

On assiste actuellement à nombreuses démolitions, conversions en copropriétés divisées ou indivises, de même que de conversions en établissements touristiques en milieu résidentiel (*Airbnb* et autres plateformes d'hébergement). Un sous-objectif en lien avec l'orientation de développer « des milieux de vie complets et inclusifs » devrait également être de mieux protéger le parc de logements locatifs existant, qui permet de loger une partie importante de la population à faible et modeste revenu. Pour ce faire, l'achat et la rénovation de logements locatifs à des fins de transformation en logements

sociaux doivent être priorités, de même que des mesures réglementaires de protection accrues.

Des mesures spécifiques visant la protection du parc de maisons de chambres privées encore existant sur le territoire du centre-ville, qui constitue souvent le seul type de logement privé accessible pour la population à risque d'itinérance ou en processus de réinsertion, doivent également être incluses dans la *stratégie centre-ville*. Cette protection doit encore une fois passer par l'achat et la rénovation de certaines maisons de chambres par des organismes communautaires ou publics, ou encore par des mesures réglementaires de protection.

Pour y revenir plus spécifiquement, l'enjeu des plateformes d'hébergement touristique de type *Airbnb* doit être pris au sérieux. Par le développement de plus de 42 000 logements dans le centre-ville, il est facile de s'imaginer qu'une partie de ceux-ci soient employés à l'usage unique et complet de ce type de plateforme de manière illégale, et ce, malgré l'entrée en vigueur de la Loi 67 au niveau provincial. Dans ce cadre, la Ville doit se doter d'une réglementation plus sévère en ce qui concerne les plateformes d'hébergement touristique de type *Airbnb*, l'encadrement actuel étant insuffisant.

## **6. La question du logement étudiant**

---

La Ville de Montréal est une des métropoles, sinon la métropole d'Amérique du Nord qui compte le plus d'étudiant-e-s universitaires par habitant-e. En 2013, Montréal comptait ainsi 57 141 étudiant-e-s de niveau collégial et 191 450 étudiant-e-s de niveau universitaire, soit un total de 248 591 étudiant-e-s de niveau postsecondaire, représentant 15% de la population totale de la ville. Parmi ceux-ci et celles-ci, approximativement 30 000 étudiant-e-s provenaient de l'étranger.

Pourtant, le nombre de places en résidences étudiantes offertes par les universités montréalaises ne reflète pas cette réalité, loin s'en faut. En 2013, on comptait ainsi 5 209 places en résidences universitaires dans l'ensemble des universités montréalaises, qui permettaient de loger moins de 3% de la population universitaire totale. C'est vraiment peu quand on compare ces statistiques à celles d'autres pays occidentaux, où ce chiffre oscille généralement entre 10% (en France) et 30% (États-Unis).

Le marché du logement locatif montréalais est bien sûr affecté par la présence d'un contingent aussi important d'étudiant-e-s. Les quartiers où sont situés les principaux établissements d'enseignement universitaires sont ainsi souvent des secteurs où le coût du logement est plus élevé qu'ailleurs. Par ailleurs, une partie de la population étudiante qui ne vit ni dans le domicile familial ni en résidence étudiante a tendance à convoiter les grands logements originellement destinés aux familles, pour y demeurer en colocation, contribuant ainsi à exercer une pression sur le prix des logements de grande taille construits à l'origine afin de loger des familles.

Le manque de résidences étudiantes a donc à la fois pour effet de rendre plus difficile le droit à l'éducation pour les étudiant-e-s issus de milieux à revenu faible ou modeste et à exercer une pression à la hausse sur le prix du logement dans le parc de logements locatifs privé pour l'ensemble de la population.

Ce phénomène est particulièrement important dans le centre-ville de Montréal, où sont concentrés plusieurs des grands établissements d'enseignement postsecondaire montréalais, tels que l'UQAM, l'Université McGill, l'Université Concordia, l'École de technologie supérieure, le CÉGEP du Vieux-Montréal, le Collège Dawson, etc. Ainsi, selon un sondage réalisé par l'UTILE<sup>5</sup> auprès de la population étudiante, en 2013, les

---

<sup>5</sup> L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) se voue à la promotion et au développement de logement étudiant coopératif.



arrondissements du Plateau Mont-Royal et de Ville-Marie accueilleraient à eux seuls 36% de la population universitaire montréalaise.

C'est pourquoi nous estimons que la Ville de Montréal, dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie centre-ville, doit interpeller le gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, et en particulier les universités, afin qu'ils œuvrent et investissent dans le développement de solutions à cette problématique.

## **7. Enjeux majeurs en itinérance**

---

La *stratégie centre-ville* affectera la dynamique du grand Montréal et en particulier des quartiers Hochelaga-Maisonneuve, Ville-Marie, Plateau Mont-Royal et Griffintown, qui seront directement visés par celle-ci. Soulignons que plusieurs personnes en situation ou à risque d'itinérance sont résidentes de ces quartiers. Bien que l'on mentionne dans le document de consultation sur la *stratégie centre-ville* le souhait d'être inclusif dans la démarche, il est préoccupant de constater que l'on mentionne les Jardins Gamelin, les squares Cabot et Viger comme source d'inspiration. Trois espaces publics dont les projets de revitalisation ont été fortement critiqués par les groupes en itinérance. La transformation de la Place Émilie-Gamelin en parc vise tant le rajeunissement de cet espace public qu'un nettoyage social à peine caché. En effet, au sujet des Jardins Gamelin, le RAPSIM constate dans son dernier rapport sur le profilage social, qu'il y a eu « des déplacements (des personnes en situation d'itinérance), notamment en raison de la fermeture complète du parc pendant plus d'un mois, en avril et mai, qui a eu pour effet de changer les habitudes de fréquentation du lieu de plusieurs personnes ». Ces déplacements créent des sentiments d'isolement et d'injustice. De plus, le profilage social exercé par les policiers et policières sur les personnes en situation d'itinérance renforce le sentiment d'exclusion.

Si la *stratégie centre-ville* désire être réellement inclusive, elle devra consulter les personnes en situation d'itinérance, ainsi que les groupes communautaires dans sa mise en œuvre. La Ville doit s'assurer du maintien dans les lieux des personnes en situation ou à risque d'itinérance tout comme de la présence et la pérennité des ressources d'aide en itinérance. À l'instar du RAPSIM, nous souhaitons un développement du centre-ville qui respecte le droit à la cité pour tous et toutes.

Nous croyons qu'il est essentiel de viser une approche globale : intervention en matière de logement, actions contre la pauvreté et pour la réinsertion sociale, consolidation et développement des services de santé et des services sociaux. Évidemment, nous devons aussi miser sur l'éducation populaire pour déconstruire les préjugés subis par les personnes en situation ou à risque d'itinérance

La Ville doit finalement faire pression sur le provincial au sujet du rehaussement des prestations, des revenus de travail admissibles et des programmes de réinsertion, de la construction de logements sociaux avec des budgets accrus pour leur réalisation et le soutien communautaire, de l'accès aux services de santé (physique et mentale) ainsi qu'aux services sociaux, de l'accès à l'éducation et un soutien adéquat aux élèves en difficulté.

## **8. Synthèse des recommandations principales**

---

Dans le cadre de la *stratégie centre-ville*, le Comité logement du Plateau Mont-Royal en arrive aux conclusions suivantes.

La Ville de Montréal doit :

- ▶ Utiliser les pouvoirs dont elle dispose afin de réserver des terrains pour le développement de logements sociaux.

- ▶ S'assurer du maintien de la population en place, entre autres les familles, les personnes à faible revenu et sans domicile fixe.
- ▶ Protéger le parc de logement accessible aux personnes à faible revenu, notamment en achetant et en rénovant des logements locatifs à des fins de conversion en logements sociaux.
- ▶ Interpeller le gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais pour améliorer l'offre d'hébergement étudiant.
- ▶ Assurer le développement d'un centre-ville qui respecte les droits de tous et toutes, dont ceux des personnes en situation d'itinérance.