

Mixité sociale en danger

Le logement social et communautaire
en mal de soutien dans la Petite Patrie



**Comité logement
de la Petite Patrie**



Table logement
aménagement
de la Petite Patrie

3 287

logements locatifs transformés en copropriétés (divis et indivis)
dans la Petite Patrie (de 1993 à 2013)

+

800

logements locatifs transformés en hébergement touristique Airbnb
(données de 2018)

plus de 20 %

du parc locatif
n'existe plus

1 462

logements sociaux et communautaires dans la Petite Patrie

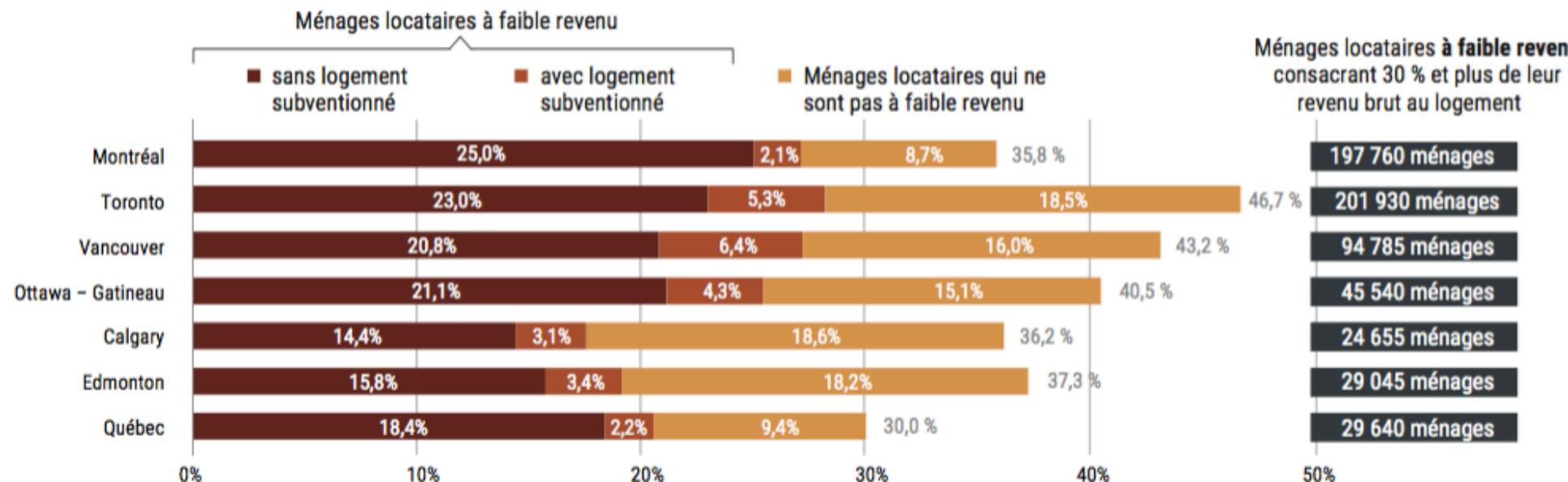
5,5 %

des 26 420 logements du quartier

204

unités construites depuis 2005

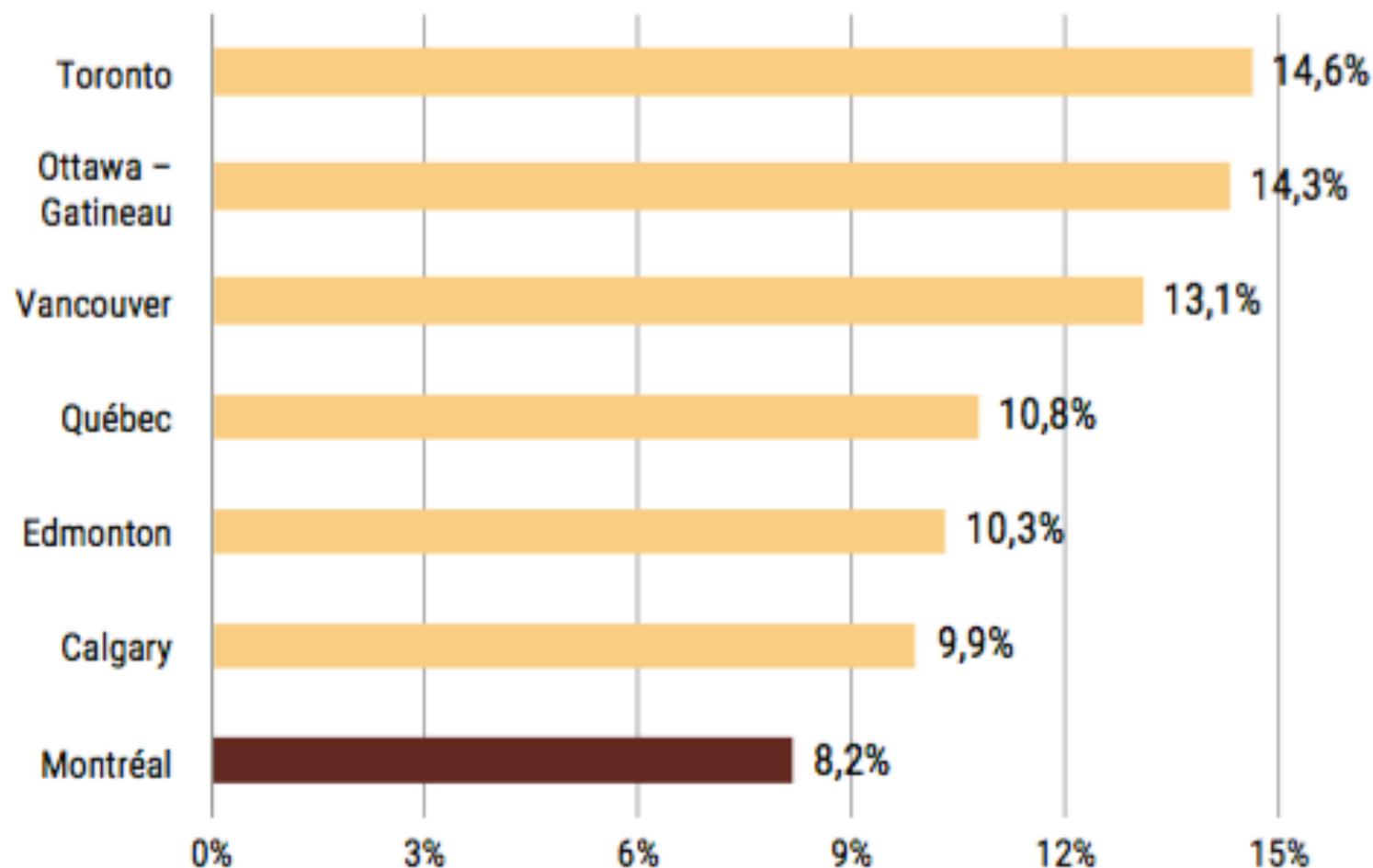
Proportion des ménages locataires qui consacrent 30 % et plus de leur revenu brut pour se loger, principales régions métropolitaines canadiennes, 2016



Note : Le faible revenu est basé ici sur la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-ApI).

Source : Statistique Canada, compilation spéciale à partir du Recensement de la population 2016. Traitement : CMM, 2019.

Proportion des ménages locataires demeurant dans un logement subventionné, régions métropolitaines canadiennes, 2016



Source : Statistique Canada, *Recensement de la population 2016*. Traitement : CMM, 2019.

Recommandation 1 : étendre l'application du Règlement

Étant donné le nombre important de transformation des logements locatifs en copropriétés, nous recommandons d'appliquer le règlement lors de la transformation d'un immeuble à vocation locative en copropriété divisée ou indivise.

R 2 : calculer le pourcentage d'inclusion sur le projet global

Pour que le Règlement soit un réel effort de bonification de la Stratégie d'inclusion, nous demandons que le Règlement exige de calculer la part sociale (20 % à 22 %) sur la superficie globale du projet à l'étude et non seulement sur la partie privée du projet. Sans cette modification, le Règlement exige une inclusion sociale de seulement 16 % en comparaison avec la Stratégie (15 %), plutôt que le 20 % qui est mis de l'avant.

R 3 : abaisser le seuil pour une cession de terrain (volet social)

Étant donné la densité résidentielle de la Petite Patrie, nous recommandons d'exiger la cession de terrain pour tous les projets de 50 logements et plus. Cette disposition pourrait s'adresser seulement aux quartiers avec une trame urbaine dense.

R 4 – bonification des contreparties financières (volet social)

Les valeurs foncières étant particulièrement élevées dans la Petite Patrie, nous demandons une hausse des barèmes de contrepartie financière versée par la Ville de Montréal lors de la cession de terrains par les promoteurs de projet résidentiel dans les projets du secteur de valeur 3. Le financement de cette mesure se ferait en haussant le montant des contributions financières afin de rendre celles-ci réellement dissuasives.

R 5 – délimitation des secteurs de valeur pour le logement social

Nous demandons d'inclure tout le quartier de la Petite Patrie dans le secteur de valeur 3.

R 6 – autonomie des arrondissements

Sans revenir sur la centralisation du fonds de compensation destiné au volet social, nous proposons de mettre en place des mesures qui assurent la complète autonomie des arrondissements, et particulièrement pour ce qui est de réserver les fonds qui ont été générés dans les quartiers centraux aux arrondissements concernés ou d'allouer les fonds inutilisés en périphérie à d'autres territoires.

R 7 – monitoring du Règlement

Dans le but d'assurer la mise en œuvre et la réalisation des objectifs du Règlement, il est nécessaire d'assurer un monitoring règlementaire qui convie annuellement les représentants des milieux concernés (comités logement, tables de concertation, groupes de ressources techniques, groupes du milieu privé de l'habitation et élu.es) à un suivi périodique, une reddition de comptes et une consultation sur les modifications à apporter.

Recommandation 8 – terrains publics

Étant donné qu'il n'existe qu'un seul terrain public dans la Petite Patrie permettant un développement d'envergure de logements sociaux, nous demandons à la Ville de Montréal de créer une réserve foncière sur le site Bellechasse et de dédier l'entièreté du terrain de la STM (lot 2336004) à des logements sociaux et à des équipements collectifs. Par ailleurs, nous demandons à la Ville de Montréal de réitérer sa volonté de prévoir un développement exemplaire de logements sociaux sur les terrains qui lui appartiennent.

Si les correctifs proposés ne sont pas pris en compte, nous ne verrons pas de nouveaux projets de logements sociaux et communautaires dans la Petite Patrie.

Nous verrons cependant beaucoup, beaucoup de nouveaux condos.

Pour une vraie mixité sociale, il est important d'apporter les correctifs que nous proposons.