

Un Règlement à la remorque du développement privé

Mémoire déposé dans le cadre des consultations de l'Office de consultation publique de
Montréal sur le *Règlement pour une métropole mixte*

16 octobre 2019



Association des locataires de Villeray
7378 Lajeunesse, local 213
Montréal, Qc H2R 2H8
alv@cooptel.qc.ca / 514-270-6703

1. Présentation de l'Association des locataires de Villeray

L'Association des locataires de Villeray (ALV) est un organisme sans but lucratif voué à la défense des locataires du quartier Villeray situé au centre-nord de Montréal qui existe depuis 1977. Ses activités sont animées par, pour et avec les locataires du quartier. L'organisme offre de l'information juridique dans ses bureaux deux demi-journées par semaine dans une formule sans rendez-vous et en tout temps par téléphone. Des ateliers d'information sur le logement social, les hausses de loyer, la reprise de logement, la cession de bail, les droits et recours, la discrimination dans l'accès au logement et la salubrité sont également offerts sur une base régulière. Un accompagnement de locataires habitant dans un même bâtiment et rencontrant des problématiques communes (hausses de loyer abusives, mauvais entretien du bâtiment, avis massifs donnés aux locataires, etc.) est également offert.

Un autre volet du travail de l'organisme touche la promotion du logement social comme alternative au marché privé. Pour ce faire, l'ALV offre un soutien aux locataires des projets de coopérative d'habitation et aux OBNL du quartier ainsi que tout démarrage de projet. Elle coordonne également la Table logement social de Villeray (TLV) où se rencontrent les acteurs du logement social. L'organisme effectue des représentations auprès des diverses instances gouvernementales et nous revendiquons de meilleurs programmes pour construire plus de projets en plus de l'expropriation des propriétaires délinquants. Enfin, dans une optique de justice sociale et de lutte à la pauvreté, l'ALV organise et participe régulièrement à des activités de mobilisation locale, régionale et nationale.

L'organisme tient deux assemblées générales par année, et dispose de plusieurs instances d'implication citoyennes : conseil d'administration, souper-mobilisation à la fin de chaque mois, comité bulletin, comité code de vie, comité campagne, comité fondateur d'une coopérative, comité d'accueil aux locataires. L'organisme compte environ 200 membres et rejoint plus de 1100 personnes par année via le service d'information juridique et 180 personnes via ses ateliers d'éducation populaire. Les personnes rejointes sont locataires et mal-logées. Ce sont des personnes à faible revenu, des personnes issues de l'immigration, des personnes faiblement scolarisées, des familles avec plusieurs enfants, des personnes seules, des personnes âgées. De plus, l'Association des locataires de Villeray est l'un des 38 membres de la Corporation de développement communautaire (CDC) Solidarités Villeray au sein de laquelle l'ALV est active au comité femmes et au comité luttes.

2. La situation du logement dans le quartier Villeray

Situé au centre-nord de la Ville de Montréal, le quartier Villeray compte 29 060 logements, dont 71,6% sont occupés par des personnes locataires (Statistiques Canada, 2016). 32,6% de ces ménages, soit 7005 ménages, paient plus de 32,6% de leurs revenus pour se loger. Dans le quartier, les logements de 1 chambre ont un taux d'inoccupation de 0,6%, les logements de 2 chambres, un taux de 0,4% et les logements de 3 chambres et plus ont un taux d'inoccupation alarmant de 0,1%¹. Sur les 62 157 logements sociaux et communautaires que compte Montréal, le quartier ne compte que 1625 unités (secteurs Parc Jarry et Crémazie)². Seulement 3 projets de logement social ont été livrés dans Villeray au cours des 10 dernières années : Luangphrabang (19 unités), la Scala (18 unités) et Citadins du Parc (54 unités). L'offre reste insuffisante car 321 personnes sont inscrites sur les listes de requérant-es de l'ALV et 802 personnes sont inscrites sur les listes d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) en date de juillet 2018.

De plus, qu'il s'agisse de la revitalisation d'une grande artère comme les rues Saint-Hubert, Jarry, Saint-Laurent, de l'aménagement de places publiques comme celles sur la rue Castelnau à proximité du Marché Jean-Talon ou encore de la construction de nouveaux bâtiments : il ne fait pas de doute, le quartier Villeray se transforme à rythme de plus en plus rapide et attire de nouveaux ménages. Ces changements peuvent sembler contribuer à rendre le quartier plus agréable à vivre et ont certainement des aspects positifs. Toutefois, la hausse de la valeur foncière et marchande des immeubles a pour effet de faire grimper les loyers de façon considérable, ce qui représente une difficulté supplémentaire pour les ménages les plus précaires. Les locataires payant les loyers les plus abordables se retrouvent quant à eux dans la mire des propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour relouer leur logement 2 à 3 fois le prix actuellement payé. Les stratégies se multiplient : harcèlement, menaces, cessation d'encaissement des loyers, avis de reprise de logement, travaux majeurs, avis d'éviction pour subdivision ou agrandissement, et offre de montant d'argent pour que les locataires quittent. En contrepartie, de nouveaux acteurs se greffent au paysage : flips, cottages, condos de luxes, etc.

¹ SCHL, *Rapport sur le marché locatif. RMR de Montréal*, 2018, p. 9.

² Ville de Montréal, Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal : Faits saillants et tableaux, Données au 31 décembre 2018.

Bref, le parc de logement locatif villerois s'effrite à vue d'œil. Les taux de vacances sont quasi inexistantes et l'offre de logements à un prix pouvant être qualifiée d'abordable se raréfie à une vitesse fulgurante.

3. Le projet de *Règlement pour une métropole mixte*

Le projet de *Règlement pour une métropole mixte* déposé par la Ville de Montréal en juin 2019 vise à remplacer la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* en vigueur à Montréal depuis 2005. Des modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* en 2017 ont doté les municipalités du Québec de pouvoirs réglementaires afin d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. Contrairement à la stratégie qui n'avait qu'une portée incitative, le projet de *Règlement pour une métropole mixte* représente un nouvel outil coercitif.

Le projet de *Règlement pour une métropole mixte* souhaite répondre aux objectifs identifiés lors de l'adoption du Plan d'urbanisme de Montréal (2004) ainsi que du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération (2015) suivants :

- assurer la création et le maintien de quartiers pouvant accueillir une diversité de besoins résidentiels : il s'agit tout autant d'assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs que de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis;
- favoriser une offre résidentielle équilibrée et de qualité sur l'ensemble du territoire : il faut poursuivre la consolidation de Montréal dans la dynamique régionale, ce qui exige, en matière d'habitation, à la fois d'y soutenir le développement et de veiller au parc résidentiel existant;
- répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché : il faut développer une offre de logements pérenne – un patrimoine collectif – pour traduire concrètement la solidarité montréalaise

Insatisfaite et fortement en désaccord avec la *Stratégie d'inclusion* qui laissait sous-entendre que le développement du logement social devait passer par les projets de grande

envergure des promoteurs immobiliers, l'Association des locataires de Villeray ne peut que saluer la volonté de la ville de Montréal de se doter d'un nouvel outil plus efficace afin de baliser la construction de nouveaux logements.

4. L'impact du Règlement pour une métropole mixte sur le quartier Villeray

Le Règlement introduit une nouvelle obligation d'obtention d'un permis de construction pour les projets résidentiels de 450m² ou plus. Le Règlement s'applique aux projets qui impliquent l'ajout d'unités résidentielles. Nous comprenons donc que le Règlement ne s'applique pas sur toute transformation de logements locatifs en copropriétés divisé ou indivise, ce qui nous apparaît problématique.

Le Règlement fixe les exigences et offre différentes possibilités aux promoteurs immobiliers pour contribuer à la création de logement social, présentée comme l'une des priorités. Ainsi, les promoteurs peuvent choisir de céder un terrain vacant ou encore un terrain comprenant un projet clé en main. Il prévoit que les projets de 150 unités et moins verseront principalement des contributions financières. Cela nous semble problématique, car peu de sites dans le quartier Villeray sont enclins à accueillir des projets de 150 unités et plus. À l'exception de grands projets tels que le Liguori (211 unités), le Castelnau (300 unités, 4 phases) ou encore les Ateliers de Castelnau (310 unités, 5 phases), les projets qui voient le jour dans le quartier comprennent moins de 50 unités. Ne pensons qu'aux projets le St-Hélène (12 unités), le Diamante (24 unités), le Saint-André (8 unités), le Condos Ray (28 unités), le St-Dominique (15 unités), le Louis de Villeray (20 unités), le Villeray (12 unités) et le Villeray Condominiums (16 unités), pour ne nommer qu'eux.

Le quartier Villeray nécessite du logement locatif à un prix que les locataires peuvent payer, et cela, maintenant. Le fait de remplir des cagnottes de contributions de promoteurs immobiliers n'a donné aucun résultat concret et tangible pour les Villerois et Villeroises à l'époque de la Stratégie d'inclusion. Ainsi, à titre d'exemple, la contribution de 300 000\$ versée par Développements McGill et Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. pour le Castelnau s'est avérée insuffisante pour qu'un projet de logement social ne puisse voir le jour dans le quartier grâce à ces sommes. Les quelques dollars amassés grâce à la *Politique locale d'inclusion sociale* de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension (2018) n'ont d'ailleurs pas été plus concluants et ne mèneront certainement à la construction d'aucun projet de logement social. Le solde cumulé du *Fonds logement social et communautaire* de

l'arrondissement VSMPE était de 63,500 \$ en date du 31 décembre 2018. Nous nous questionnons également sur l'arrimage de cette politique locale avec la présente proposition de règlement. Puisque l'une des conséquences de la spéculation immobilière se situe dans l'explosion des valeurs foncières, les quelques derniers terrains de Villeray sont rapidement devenus hors de portée pour des projets de logement social. Ainsi, La Compagnie Pétrolière Impériale Ltee, propriétaire du terrain au coin des rues Papineau et Jean-Talon que nous revendiquons depuis des années pour du logement social, a affiché son prix à 2,5 millions pour un terrain évalué à 731 600\$. Celui-ci a été vendu en quelques jours seulement.

Par ailleurs, nous ne pouvons accepter l'utilisation du vocable « abordable » dans le *Règlement*. Ce dernier prévoit abordable le loyer annuel de 24 000\$ payé par un femme travaillant 35 heures par semaine à un taux horaire de 20\$, ce qui représente 66% de ses revenus, pour un logement comprenant 3 chambres pour elle et ses 3 enfants dans le quartier Villeray. Nous comprenons que les barèmes proposés pour les loyers plafonds proviennent d'une analyse des loyers moyens dans les immeubles neufs réalisés à partir des données du recensement de 2016, mais refusons que la ville de Montréal considère ceci comme acceptable et souhaitable. Les

Enfin, l'entrée en vigueur du Règlement prévue en 2021 nous semble être une échéance trop tardive. Nous estimons que ce délai devrait être revu à la baisse afin de le mettre en application le plus rapidement possible dès son adoption.

5. Nos demandes et recommandations

En conclusion, nous sommes particulièrement préoccupé-es par le rythme des transformations du quartier Villeray et ses impacts sur les résident-es. Nous sommes également inquiets par les discours édulcorés sur les vertus de la mixité sociale. En effet, l'Association a toujours décrié et s'est historiquement positionnée contre la Stratégie d'inclusion, refusant que le logement social, communautaire ou abordable se réalise à la remorque du développement privé. Une telle approche tend à amenuiser les effets de l'explosion des condos sur les prix des logements locatifs. Nous refusons que le développement de la ville de Montréal repose uniquement sur les promoteurs immobiliers et que cela soit légitimé dans une politique ou un règlement. La Ville doit elle aussi se doter de mécanismes afin de prévoir le développement de logement social, communautaire et réellement abordable à l'extérieur des projets de développement privés. Par ailleurs, nous

continuer de réclamer que la Ville de Montréal oriente également sa vision d'une métropole mixte et inclusive vers la protection du parc de logements locatifs existants.

Par conséquent, nous aimerions que la Ville de Montréal se penche de manière soutenue sur les solutions suivantes qui constituent également d'autres façons de rendre la ville de Montréal mixte et inclusive:

- Augmentation des secteurs sur lesquels le droit de préemption puisse être appliqué
- Création d'une réserve foncière
- Mise en place d'un registre public et universel des loyers
- Protection des lieux collectifs, communautaire et institutionnels en refusant les changements d'usage et de zonage
- Mise en réserve automatique de tous terrains publics