

Règlement pour une métropole mixte



Montréal : métropole inclusive ou exclusive ?

MÉMOIRE DE L'ACEF DE L'EST DE MONTRÉAL
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIC DE
MONTRÉAL

le 15 octobre 2019

Présentation

L'ACEF est un organisme communautaire sans but lucratif qui a comme domaines d'intervention le budget, l'endettement et la consommation. Par son travail d'éducation, de concertation et de défense collective des droits des consommateurs, elle vise à :

- Développer l'autonomie financière des personnes;
- Éveiller l'esprit critique du consommateur face à la sollicitation au crédit, la surconsommation et le gaspillage;
- Dénoncer les pratiques commerciales abusives;
- Influencer les décisions politiques (économiques et sociales) ayant une portée sur la qualité de vie des citoyens, particulièrement les plus vulnérables;
- Travailler au développement d'une société plus juste.

Projet de règlement pour une métropole mixte

Attendu que près de 87 000 ménages locataires montréalais engouffrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement, que pour 41 950 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette, dans la mesure où plus de 80% de leur revenu y passe (leur revenu médian n'étant que de 6454 \$ par an)

Attendu que près de 23 000 ménages montréalais sont actuellement en attente d'un HLM, sans compter tous ceux qui espèrent une place en OSBL ou en coopérative d'habitation, la proportion de logements sociaux représentant seulement 11,5% du parc locatif montréalais;

Attendu que le parc montréalais de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement des ménages ainsi que leur droit à la ville; que la majorité des logements construits ces 15 dernières années le sont en condominium; qu'en 2018; que les logements locatifs qui se construisent actuellement ont des loyers qui vont bien au delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais¹ ;

Attendu que la spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers; que les reprises de possessions factices, la transformation de logements modestes en condos, l'accaparement de logements par des plateformes touristiques comme Airbnb ou encore la mainmise des propriétaires et des promoteurs sur le développement résidentiel, etc., sont autant

¹ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

² CMM, *Perspective Grand Montréal*, Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal, n°39, Juin 2019.

³ Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

de stratagèmes qui chassent les ménages locataires à faible et modeste revenus de leur milieu de vie; que l'augmentation rapide des coûts des loyers qui en résulte implique que les ménages évincés ne retrouvent que rarement un logement dans leurs quartiers; que cela constitue de véritables drames humains, ces ménages perdant leurs réseaux d'entraide, leurs soutiens communautaires, se retrouvant isolés de leurs cercles familiaux et sociaux ou encore éloignés de leurs lieux de travail.

Attendu que Les données des *Rapports sur le marché locatif*, publiées en novembre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), démontrent que c'est dans la RMR de Montréal que le coût moyen des loyers a le plus augmenté⁴ et que le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus bas depuis 2004 : 1.9%, soit bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 % reconnu par la SCHL; que cette pénurie est particulièrement alarmante concernant les grands logements dont le taux d'inoccupation pour les 3 chambres à coucher et plus est descendu aussi bas que 0,1%, voire nul, dans certains arrondissements comme Rosemont/Petite patrie, Villeray/Saint-Michel/Parc Extension et Hochelaga-Maisonneuve; que cette tension donne plus de pouvoir aux propriétaires, donnant lieu à une multiplication des cas de discriminations à l'encontre des familles, des personnes racisées, des ménages à faible revenu, etc. ;

Attendu que Montréal a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux grâce à la loi métropole, mais qu'avec un objectif aussi maigre que 20% de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, les pourcentages d'inclusion visés dans le présent projet de règlement sont insuffisants vu l'ampleur des besoins ;

Attendu que si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement !

Attendu que le volet abordable prévu par le projet de règlement ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif), les loyers et les prix plafonds ciblés pour les logements abordables étant calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires.

Attendu que la mise en place d'un fonds d'inclusion implique la possibilité que les fonds recueillis dans un arrondissement servent à développer des logements sociaux ailleurs, alors que les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers devraient pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité, pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers;

Attendu que le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles; que plus d'une famille sur cinq avec des

⁴ Dans les arrondissements de Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension et du Plateau-Mont-Royal, les augmentations sont respectivement de 6,8 % et 7,2 %.

enfants de moins de 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante; que c'est surtout par le biais des coopératives d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Montréal; au cours des dernières années; que non seulement le projet de règlement ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements subventionnés par la Ville soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers.

Attendu que les sites publics, tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel Dieu, et bien d'autres, payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux et d'autres équipements communautaires (parc, CPE, écoles, bibliothèques, etc.) ;

L'ACEF DE L'EST DE MONTRÉAL recommande :

Que le règlement pour une métropole mixte revoit ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, en en prévoyant un minimum de 40% .

Que tout projet de développement privé soit soumis à l'inclusion, quelque soit le nombre d'unités.

Que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.

Que le règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux — qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires — plutôt que ceux supposément abordables, mais qui ne le sont pas pour les locataires ayant des besoins impérieux de logement.

Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soit revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenus leur exclusion *in situ*.

Que le règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et d'équipements communautaires.

Qu'en attendant d'en avoir un national, que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.

¹ <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>