

Le projet de programme particulier d'urbanisme
pour la partie nord de l'Île-des-Sœurs

Mémoire du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun et
de la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun
soumis à l'Office de consultation publique de Montréal



Le 23 octobre 2019

Objet du présent mémoire

Nous évaluons comment le projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) de la partie nord de l'Île-des-Sœurs (IDS) pourrait être bonifié afin que l'offre de logements réponde mieux aux besoins des personnes à faible et modeste revenu.

Présentation des auteurs

Le Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun (CACV) est un organisme sans but lucratif qui intervient dans la communauté verdunoise depuis 1975. L'organisme appuie les personnes les plus démunies afin qu'elles puissent améliorer leurs conditions de vie dans une optique de prise en charge. Le CACV fait la promotion de leurs aspirations, particulièrement en matière de logement et d'aménagement urbain.

La Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun (THAUV) regroupe les acteurs en habitation communautaire qui interviennent sur le territoire de Verdun. Depuis plus de 15 ans, le CACV coordonne cette table qui travaille avec l'ensemble des acteurs, dont l'arrondissement, au développement de logements sociaux à Verdun. En 2017-2018, les membres de la table ont collaboré à l'élaboration d'un portrait des besoins en logement avec la Concertation en développement social de Verdun.

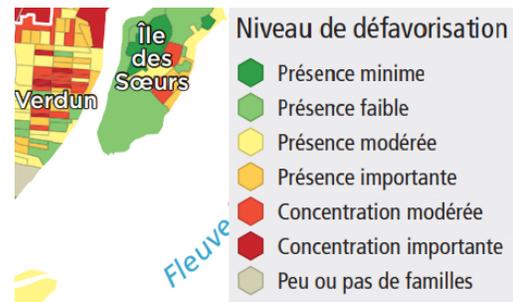
Pauvreté et défavorisation à l'Île-des-Sœurs

À l'IDS, des centaines de ménages vivent dans des conditions de pauvreté. Comme indicateur, considérons la proportion du revenu des locataires qui est consacré aux dépenses de logement, le taux d'effort. Parmi les 4 050 ménages locataires de l'IDS en 2016, 19,6% d'entre eux (795 ménages) ont un taux d'effort de plus de 50%, dont 440 ménages qui ont un taux de plus de 80%¹. Rappelons que lorsqu'une trop grande part du revenu est dédiée au paiement du loyer, les ménages à faible revenu restent avec une

¹ Ces données proviennent du recensement de 2016 de Statistiques Canada. Il est à noter d'ailleurs que le revenu médian de des locataires de l'IDS qui ont un taux d'effort de plus de 50% n'est pas disponible, mais pour l'ensemble de l'arrondissement de Verdun, le revenu médian d'un ménage ayant un taux d'effort de plus de 50% était de 12 974 \$ par année en 2015 et celui d'un ménage ayant un taux d'effort de 80% était de 7 648 \$ par année.

capacité financière réduite pour les autres besoins essentiels : nourriture, déplacements, services publics et médicaments.

La pauvreté à l'IDS est aussi visible dans la carte de défavorisation produite par le Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal. Bien que cette carte concerne uniquement les familles avec enfants mineurs, il est indicatif de la précarité de plusieurs personnes à l'IDS².



Nous connaissons également des conditions de vie déplorables à travers nos interventions auprès de locataires aux prises avec des problèmes de logement, ainsi que via les expériences d'autres intervenants du milieu communautaire. Nous observons entre autre que plusieurs personnes issues de l'immigration s'installent à l'IDS dès leur arrivée à Montréal ou peu après, malgré les coûts élevés des logements et, souvent, les moyens modestes de ces ménages.

Des logements disponibles à louer sont très rares à l'IDS, où le taux d'inoccupation des logements était de 0,1% en octobre 2018³. Rappelons qu'un taux d'équilibre du marché est considéré comme étant autour de 3%. Il est ainsi difficile de trouver un logement convenable à l'IDS.

Le logement social est le meilleur moyen de s'assurer que des ménages défavorisés puissent être logés dans des conditions adéquates et de façon pérenne. Alors que les besoins sont substantiels, **il n'y a actuellement aucun logement social à l'Île-des-Sœurs.**

Les objectifs et moyens proposés au plan de PPU pour répondre aux besoins en logements des personnes à modestes revenus

Nous sommes d'accord avec la Ville qu'il faut saisir les « nouvelles opportunités de développement dans le secteur de planification [pour] soutenir les besoins de tous les

² Cet indicateur de défavorisation est basé à 50% sur le revenu de la famille. L'autre 50% de l'indicateur est une combinaison de trois variables : la scolarité de la mère, la monoparentalité féminine et le travail au temps plein du ou des parents.

³ Selon des données de l'SCHL disponibles à <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/1060010/6/%C3%8Ele-des-Soeurs>. Les données de leurs plus récent sondage annuel, effectué à chaque mois d'octobre, devraient être disponible au mois de novembre.

types de population de l'île, mais également contribuer à la venue de clientèles diversifiées »⁴. En ce sens, l'objectif 1.3 du PPU est de « promouvoir une diversité dans l'offre de logements. » Dans les moyens de mise en œuvre proposés, nous prenons acte de la reconnaissance que le logement social constitue un des principaux moyens de répondre à cet objectif.

Nous trouvons cependant hautement regrettable que le seul moyen de mise en œuvre de cet objectif actuellement prévu serait de « promouvoir le respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordable jusqu'à la mise en effet du règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. »⁵ Quant à la stratégie mentionnée, il est à rappeler que celle-ci n'a permis de récolter que 418 000 \$ en contributions financières depuis sa mise en œuvre en 2015 à Verdun et n'a permis la construction d'aucun logement social à ce jour. Le règlement qui prévoit supplanter cette stratégie, pour sa part, devrait permettre la construction de logements sociaux à l'IDS ou à proximité⁶, mais nous sommes de l'avis qu'il ne devrait pas être l'unique moyen du PPU pour appuyer le développement de logements sociaux.

Dans notre récent mémoire à l'Office de consultation publique de Montréal sur le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familiale (aussi connu sous le nom de Règlement pour une métropole mixte) nous examinons les potentielles retombées dans l'arrondissement de Verdun. Rappelons que certains facteurs limitent grandement l'impact du règlement dans ce contexte, par exemple :

- les promoteurs immobiliers peuvent choisir de faire des contributions financières en lieu et place de la cession d'un terrain vacant ou d'un nouveau bâtiment;
- un terrain ou nouveau bâtiment cédé peut être situé dans un rayon de 2 km du projet privé;
- les promoteurs seront encouragés à verser une contribution financière dans le cas de projets de moins de 150 unités.

4 Nous citons ici la page 26 du projet de PPU de la Ville de Montréal.

5 Voir le projet de PPU de la Ville de Montréal, page 100.

6 Il est à rappeler que le projet de Règlement prévoit qu'un constructeur pourrait choisir entre trois options en matière de logement social, soit : premièrement, de céder un terrain ou nouveau bâtiment vacant adjacent au nouveau développement, deuxièmement, de céder un terrain ou nouveau bâtiment vacant dans un rayon de 2 km, ou troisièmement, de faire une contribution financière. Ainsi, bien qu'une contribution serait obligée de constructeurs de nouveaux projets, il n'est pas assuré que des logements sociaux seraient développés à l'IDS.

Pour ces raisons parmi d'autres, il est très pertinent de prévoir d'autres moyens complémentaires pour assurer un développement plus adéquat de logements sociaux.

Une stratégie immobilière pour répondre aux besoins communautaires

Une stratégie immobilière en matière de logement social serait le moyen le plus pertinent de bonifier les mesures actuellement prévues. Il est à noter qu'une stratégie immobilière fait partie des moyens proposés dans le cadre du PPU, mais seulement pour répondre aux besoins en matière d'équipements communautaires, culturelles et sportifs. Il serait fort pertinent que cette stratégie ou une stratégie complémentaire prévoie également l'acquisition de terrains pour le développement de logements sociaux.

Recommandations

1. Que la Ville de Montréal bonifie ses interventions en matière de logement, en se dotant d'une stratégie d'acquisition foncière dans le but de permettre le développement d'au moins 800 de logements sociaux à l'IDS en plus d'un pourcentage des nouveaux logements. Cet objectif provient de discussions entre organisations communautaires de Verdun et se base sur le nombre de ménages qui paient plus de 50% de leur revenu pour se loger (795 ménages à l'IDS en 2015). Une telle stratégie foncière de l'arrondissement devra inclure l'utilisation d'une variété d'outils, dont le droit de préemption.
2. Que dans le cadre de l'application du futur Règlement pour une métropole mixte, les promoteurs soient incités à céder des terrains ou immeubles à l'IDS et non de faire des contributions financières à la place d'une telle cession.