

Le Projet de Ville : Une vision audacieuse pour Montréal

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



TABLE DES MATIÈRES

1	HABITER VILLE-MARIE	3
2	MISE EN CONTEXTE	4
3	LA DÉMARCHE DU PROJET DE VILLE	8
4	POSITIONS D’HABITER VILLE-MARIE	9
5	SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	30

RÉALISATION

Habiter Ville-Marie, 2022

IDÉATION ET RÉDACTION

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Samuel Vanzin (Comité logement Ville-Marie), Ron Rayside (Rayside Labossière), Ève Grenier (Rayside Labossière), Marc-André Fortin (Table de concertation du faubourg Saint-Laurent), Julie Dubois (Interloge)

GRAPHISME ET CONCEPTION DU DOCUMENT

Rayside Labossière

1 HABITER VILLE-MARIE

MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

HISTORIQUE

1986	Naissance du Comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud
1990-2005	Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec
2006	Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée du Comité logement Centre-Sud, d'Interloge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
2007-2010	Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
2011	Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
2012	Production d'un atlas documentant les enjeux de logement et d'habitat dans Ville-Marie
2014	Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social ? pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web
2017-2019	Élaboration de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie (portrait-diagnostic de l'arrondissement + plan d'action)

FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu. Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie, deux tables de quartier, soit la Table de concertation du faubourg St-Laurent (TCFSL) et la Table de quartier Peter-McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud qui regroupe une cinquantaine d'organismes communautaires.

MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal
 Comité logement Ville-Marie
 Interloge
 Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)
 Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)
 Groupe CDH
 CIUSSS Centre-Ouest
 Rayside Labossière
 Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
 Table de quartier Peter McGill
 Coopérative d'habitation du Faubourg à m'lasse
 Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

OBSERVATEURS

CDC Centre-Sud
 Bureau de Manon Massé

2 MISE EN CONTEXTE

2.1 La crise du logement au Québec et plus particulièrement à Montréal

Depuis plusieurs années déjà, on entend parler de crise du logement dans les médias. Les groupes communautaires œuvrant dans le domaine du logement et en lutte à la pauvreté ont constaté les graves conséquences de cette crise sur la population à faible ou modeste revenu et même sur les ménages de la classe moyenne. Nous ne cessons de battre des records d'individus et de familles incapables de se loger au 1er juillet, à un point tel que même le gouvernement caquiste, dont la sensibilité à l'égard des ménages à faible revenu est à peu près nulle, a finalement reconnu l'existence d'une crise du logement après l'avoir niée pendant trop longtemps. La situation est grave.

L'expression « crise du logement » peut désigner deux réalités bien souvent interreliées, soit une crise sur le plan de la disponibilité des logements (faibles taux d'inoccupation) ou une crise de l'accessibilité au logement (prix des loyers et des propriétés inabordables). Ces deux réalités ne s'appliquent pas de façon uniforme à tout le Québec, mais elles sont observables partout et se nourrissent l'une l'autre.

Selon le rapport sur le marché locatif 2021 de la SCHL, le secteur « Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs », qui recouvre une partie de l'arrondissement Ville-Marie, affichait un taux d'inoccupation de 6,3% en 2021. Le loyer moyen se situe toutefois à 1 255\$ pour un logement avec une chambre et à 1 673\$ pour un logement avec 3 chambres à coucher ou plus dans ce secteur. Ce niveau de coût mensuel n'est pas abordable pour les ménages à faible ou modeste revenu du secteur. Somme toute, dans le centre-ville, des logements existent et sont disponibles ; le problème se situe surtout sur le plan de leur accessibilité en termes de prix.

À cet effet, on constate que ces trois dernières années ont vu une hausse des loyers d'au moins 3,6% par année. Des hausses de cette ampleur n'ont pas été constatées depuis la crise du logement du début des années 2000. Il est certain que l'on peut se réjouir du coût des loyers et des propriétés montréalaises lorsqu'on se compare avec des villes comme Toronto et Vancouver. Toutefois, ce n'est pas un exploit

d'être considérée comme une ville abordable parmi les villes canadiennes les plus inabordables. Plutôt que de nous comparer aux pires, nous devons nous comparer aux villes les plus abordables, les plus innovantes et les plus inspirantes.

De plus, les chiffres de la SCHL ne reflètent pas adéquatement l'ampleur des hausses de loyers récentes. Selon l'enquête Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers produite cette année par le Regroupement des comités logements et des associations de locataires du Québec (RCLALQ), les hausses de loyers pour les logements inoccupés sont encore plus grandes que ce que les moyennes de la SCHL laissent paraître. Selon les résultats de cette recherche, l'écart entre les prix annoncés sur Kijiji et les moyennes de la SCHL est de 6,8% pour la RMR de Montréal¹. Il est plus que temps de mettre en place des outils pour freiner cette hausse et assurer une abordable pérenne du parc de logements locatifs si l'on souhaite que les ménages à faible ou modeste revenu puissent demeurer dans leurs communautés et leurs lieux de vie.

En plus de cette crise du logement, la flambée de l'immobilier affecte également les commerces locaux et les locaux communautaires, qui font face à une hausse importante de leur loyer. La hausse des coûts de construction a également un impact sur les potentiels de reconversion et la revalorisation des sites patrimoniaux, dont les coûts de projet explosent et sont souvent inaccessibles pour les projets qui souhaitent garder ces sites excédentaires au service de la communauté. Au moment de réfléchir un Projet de Ville pour Montréal, il importe donc d'adresser ces questions et de proposer une vision innovante et structurante pour y répondre.

¹ Tableau 2, p.7 et Tableau 4, p.9. https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/Sans-loi-ni-toit_RCLALQ-2022.pdf

2.2 Le désengagement de l'État dans le logement social

Considérant les hausses de loyer et de coût de propriété fulgurantes auxquelles on assiste, les logements sociaux constituent la principale solution pouvant garantir aux ménages à faible ou modeste revenu, ainsi qu'à ceux de la classe moyenne inférieure, de pouvoir se loger sans y consacrer plus de 30% de leur revenu. Les retombées de la construction et de l'exploitation de logements sociaux, tant d'un point de vue économique que social et environnemental (ou territorial) ont été amplement démontrées par la firme AECOM dans une étude produite en 2011 pour le compte de la SHQ¹.

Or, le financement du logement social a grandement écopé sous le gouvernement de François Legault. Ce gouvernement a en effet sabré le seul programme de logement social existant, AccèsLogis, pour le remplacer par un programme de financement de logement soi-disant « abordable ». Cette nouvelle orientation doit, selon nous, être fortement dénoncée, puisqu'elle vise à privatiser encore davantage la propriété des logements et qu'elle ne garantit aucune aide aux ménages à faible revenu, pourtant les plus durement touchés par la crise. Les fonds publics doivent servir à aider les ménages dans le besoin et non à subventionner des entreprises privées dont le principal objectif est de faire du profit sur le dos des locataires. De plus, sabrer le logement social pour investir dans le logement abordable équivaut à détourner l'argent public dédié aux ménages à faible revenu vers des ménages plus aisés, à revenu modeste ou moyen. Il est certain que la classe moyenne mérite aussi d'être aidée, elle vit de réels problèmes de logements, mais on ne règlera pas la crise du logement en déshabillant Pierre pour habiller Paul.

Par ailleurs, les sommes investies dans l'entretien des logements sociaux existants sont insuffisantes. La Ville et le gouvernement du Québec doivent exiger du gouvernement fédéral de financer les HLM et autres logements sociaux dont il a financé la construction, au-delà de la fin de leur convention. Le manque de financement pérenne pour la rénovation ainsi que la construction de logements sociaux contribue à amplifier la crise et à jeter de nombreux ménages dans le désespoir.

2.2.1 Les limites du logement abordable privé

La notion de logement abordable, tel qu'établie par le Règlement pour une métropole mixte, stipule que « le logement abordable doit être proposé à un prix 10% inférieur au marché ». La définition du mot abordable telle qu'établie dans le dictionnaire est pourtant claire : « Accessible, en parlant de prix. – D'un prix raisonnable. »

Or, il est bien connu que le prix du marché n'est pas toujours, loin s'en faut, accessible, particulièrement ces années-ci, caractérisées par une augmentation rapide et importante des valeurs immobilières par rapport aux revenus disponibles des ménages. En se basant sur la valeur du marché plutôt que sur le revenu disponible des ménages pour déterminer les seuils d'abordabilité des logements dits « abordables », on pervertit le sens du mot.

Quand on considère que le revenu médian des locataires vivant seuls dans l'arrondissement de Ville-Marie est de 21 711 \$, que celui des familles monoparentales locataires est de 36 696 \$ et que celui des couples avec enfants est de 53 387 \$², force est de constater que les seuils d'abordabilité basés sur la valeur du marché ou le revenu médian de la grande région de Montréal sont complètement déconnectés de la réalité de nombreux ménages de l'arrondissement de Ville-Marie. De plus, nous constatons que la définition de l'abordabilité varie selon les programmes de financement, ce qui complique la tâche du développement de nouvelles unités par manque de cohérence, de constance et de prévisibilité de ces programmes.

Prenons comme exemple les logements du « Carré British ». Ces logements construits dans le Vieux-Aylmer à Gatineau ont bénéficié de 24.6 millions de fonds publics pour construire de nouveaux logements dits « abordables »³. Quels étaient les prix de ces logements une fois construits ? 1 500 \$ par mois pour un logement avec une chambre à coucher et des 4 1/2 à partir de 1 922 \$ par mois ! Ces prix étaient considérés

¹ Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec, AECOM, http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/retombees_des_activites_de_la_shq.html

² Commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada obtenu en 2018 et basé sur le recensement de 2016 et l'enquête sur les ménages de 2011.

³ Patrick Duquette, Le Droit, 19 avril 2022. <https://www.ledroit.com/2022/04/19/du-logement-abordable-a-2000-par-mois-a2b14beba657a1949d23172bbd195073>

comme abordables selon la méthode de calcul du programme fédéral IFCLL (Initiative financement de la construction de logements locatifs), mais ne sont pas adaptés à la capacité de payer des ménages à faible revenu du secteur⁴. Cette méthode se base sur le revenu médian des familles de la région d'Ottawa-Gatineau - c'est donc dire qu'il n'est pas "abordable" pour la moitié de la population du secteur - mais ne prend pas en compte les écarts de richesse ou de loyers dans la géographie de la région concernée.

Selon l'IFCLL, un loyer de 2 225\$ est considéré comme abordable à Montréal. Ce prix est impossible à payer pour les ménages à faible ou modeste revenu, voire même pour une bonne partie des ménages de la classe moyenne. Ce montant est bien loin du loyer moyen dans des quartiers comme Centre-Sud ou Hochelaga-Maisonneuve. La prolifération de ce genre de projets ne contribue qu'à augmenter le loyer moyen plutôt que de ralentir sa croissance.

Du côté du nouveau programme provincial, le PHAQ (Programme Habitation Abordable Québec), les seuils de loyer proposés, établis en fonction du loyer médian, quoique moins exorbitants, demeurent trop élevés pour les ménages à faible revenu. Or, le programme ne prévoit aucune unité assortie de suppléments au loyer, et par conséquent réservée aux ménages à faible revenu. Il introduit également la possibilité pour des promoteurs privés de réaliser des projets « abordables » non pérennes.

Sur le plan du contrôle des loyers, le contrôle n'est garanti que pour un minimum de 5 ans. Après ces 5 années, tout contrôle des loyers peut être enlevé et le fardeau retombe sur les locataires afin de faire valoir leurs droits contre une hausse de loyer abusive. Il ne serait pas surprenant qu'un propriétaire, ou une compagnie de gestion immobilière privée, cherche à maximiser ses profits quitte à dépasser les indices du TAL de façon injustifiée. Les exemples de hausses de loyers abusives et injustifiées ne manquent pas dans le marché locatif privé. L'abordabilité de ces logements soi-disant abordables doit selon nous être pérenne et non seulement sur un court laps de temps (5 ans, 10 ans ou 20 ans).

Malgré ces écueils évidents, nous constatons que les gouvernements provincial et fédéral favorisent plutôt la construction de logements abordables au lieu de logements sociaux. Le logement abordable privé, dont la propriété est individuelle et soumise à la logique du profit, ne répond pas aux besoins des ménages plus démunis, comme nous le mentionnions plus haut. L'ajout de loyers à 90% du prix d'un marché surchauffé ne fait que normaliser les prix surchauffés et rendre les loyers plus bas du parc locatif existant encore plus marginaux. Ceci peut mener à la hausse des loyers de ces derniers logements dont les propriétaires seront incités à rejoindre la moyenne des prix et pourront essayer de justifier leur hausse selon la valeur moyenne. Des prix de loyers basés sur le revenu médian des ménages d'une région récemment gentrifiée ne fait qu'accélérer la gentrification et le déplacement des populations résidentes à faible revenu qui ne pourront plus se permettre de se relocaliser dans la même zone.

En tout, considérant la faible proportion qu'occupe le logement social dans le parc de logement montréalais, la réorientation du financement public vers le développement de logement « abordable » privé risque de creuser encore plus l'écart entre le logement social et le logement locatif privé et ainsi alimenter la hausse des loyers et du coût des propriétés. Nous estimons donc que la Ville de Montréal doit continuer de revendiquer haut et fort un réinvestissement des gouvernements provincial et fédéral dans le logement social et ne soutenir que des projets abordables à but non-lucratif dans le volet abordable.

⁴ À titre comparatif, selon l'Enquête sur le marché locatif publiée en 2022 par la SCHL, le loyer moyen pour un logement à une chambre dans le secteur Aylmer était de 706\$ en 2020 et le loyer moyen d'un logement de 3 chambres ou plus était de 957\$.

2.2.2 Le cas particulier de Ville-Marie

Un manque criant de logements sociaux

Un nombre important de projets de logements se réalisent actuellement dans Ville-Marie. Or, une part infime de ces nouveaux logements est dédiée à des unités de logement social ou communautaire, qui sont seules en mesure de répondre convenablement aux besoins financiers des ménages à faible ou modeste revenu. De plus, la proportion de logements sociaux construits à Ville-Marie ne cesse de descendre. En effet, seuls 0,9% (176) des nouveaux logements mis en chantier dans Ville-Marie dans les 5 dernières années sont des logements sociaux. Lorsqu'on compare ce taux avec la proportion de logements sociaux mis en chantier dans la même période pour le reste de la Ville de Montréal, qui est 8,9%, on voit bien combien Ville-Marie tire de l'arrière.

À titre comparatif, la proportion de logements sociaux et communautaires livrée dans Ville-Marie entre 2005 et 2017 était de 4,51% de tous les nouveaux logements livrés dans l'arrondissement. Les logements sociaux engagés définitivement dans Ville-Marie ces 5 dernières années comptent pour 6,2% des logements sociaux livrés dans la Ville de Montréal, tandis que ce taux était de 8,63% entre 2005 et 2017. Ce manque de logement social et communautaire dans l'arrondissement, combiné à la hausse exorbitante du prix des loyers, menace l'accessibilité du Centre-Ville et la rétention des résident.e.s à faible ou modeste revenu de l'arrondissement.

Nous estimons que la Ville de Montréal doit prévoir un plan d'intervention spécifique en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté pour les quartiers défavorisés du centre-ville, compte tenu de la présence importante d'une population vulnérable aux pressions exercées par le marché immobilier. Ce plan d'intervention doit prévoir des cibles chiffrées par arrondissement, afin de pouvoir en assurer le suivi. Rappelons que, lors du recensement de 2016, 73% des ménages de Ville-Marie étaient locataires et que 34% de la population de l'arrondissement vivait avec un revenu en deçà du seuil de faible revenu après impôts. De plus, 48% des

ménages locataires consacraient plus de 30% de leur revenu en frais de logement. Un autre indicateur qui démontre les grands besoins en matière de logement social est la longueur des listes d'attente pour ce type de logement. En date du 1er juillet 2022, 1 154 personnes étaient inscrites sur la liste de demandeurs du Comité logement Ville-Marie, tandis que la liste d'attente de l'OMHM comptait en février 2022 plus de 1 600 personnes résidant dans Ville-Marie.

Le Centre-Ville, un quartier habité

À travers les difficultés créées par la pandémie, le Centre-Ville a su garder un certain dynamisme grâce à ses milieux de vie habités. C'est d'ailleurs une des raisons qui expliquent que Montréal, parmi les grandes métropoles, ait connu un rebond économique aussi rapide lors du déconfinement. L'absence de touristes et d'étudiants a mis en péril bien des commerces, mais les résident.e.s du secteur ont favorisé le maintien des commerces de proximité. Le caractère du Centre-Ville comme lieu habité en fait un milieu unique et impose un arrimage avec les orientations proposées. Le tourisme et les grandes institutions d'enseignement post-secondaire peuvent représenter des opportunités incroyables lorsque leur intégration à leur milieu de vie est faite de manière réfléchie.

Au moment de réfléchir sur le Centre-Ville et sur son rôle dans la métropole, il importe donc de rappeler qu'il s'agit non seulement d'un lieu d'économie, de savoir et de culture, mais aussi d'un lieu habité qui présente des besoins à l'échelle locale. L'image d'un quartier complet et convivial offrant des équipements collectifs et des services de proximité, présentée dans la proposition de Projet de ville, doit donc également s'appliquer au Centre-Ville.

3 LA DÉMARCHE DU PROJET DE VILLE

Le document du Projet de ville nous semble aborder des enjeux primordiaux pour l'avenir de Montréal. Les sept dimensions qui guident le futur de la Ville - à savoir: la population; le climat et l'environnement; les inégalités sociales; la mobilité; les activités; les formes urbaines et les occupations du sol; la gouvernance - posent les jalons d'un développement urbain responsable et intelligent.

Bien que l'on retrouve ces dimensions dans la plupart des chemins de transition, nous souhaitons rappeler que c'est l'articulation entre ces dimensions qui suscitera l'adhésion des Montréalais-es à ce plan. À titre d'exemple, il est louable de développer de nouveaux espaces verts et des parcs, mais ces parcs constitueront-ils des appuis ou des obstacles à la mobilité métropolitaine? Et plus important encore, seront-ils accessibles pour la population défavorisée qui habite trop souvent dans des milieux fortement minéralisés propices aux îlots de chaleur?

Nous souhaitons mettre de l'avant l'importance de réfléchir l'aménagement du territoire en intégrant plus ambitieusement la lutte à la pauvreté et à l'exclusion. Dans cette optique, nous suggérons que la dimension « inégalités sociales » soit transversale et qu'elle oriente prioritairement les développements et les aménagements issus du Projet de ville.

Par ailleurs, plusieurs quartiers sociologiques de Montréal ont déjà identifié de nombreuses faiblesses et enjeux dans l'aménagement de leur territoire. Le Projet de ville, en étant cohérent avec son échelle de quartier, doit favoriser davantage d'aménagements inclusifs que ceux donnés en exemple aux pages 68-69. La Ville-centre et les Arrondissements doivent réfléchir à leurs priorités d'aménagement avec les Tables de quartier et les différentes concertations sur leur territoire. Ces instances ont une lecture fine des dynamiques sociales et urbaines à l'échelle du quartier.

Les rues sécurisées, l'école de proximité, le patrimoine en valeur et la densification sont des pistes intéressantes de valorisation des quartiers, et elles se retrouvent toutes dans le Projet de ville. Cela dit, on mentionne peu les installations civiques que sont les bibliothèques, et surtout les centres communautaires et les centres de sports et de loisirs. À plusieurs égards, la Ville de Montréal devra s'assurer d'intégrer, de rénover et de bonifier ses infrastructures communautaires, en plus de participer à l'hébergement du milieu communautaire si elle souhaite conserver des milieux de vie complets, démocratiques et vivants. L'espace extérieur est un espace public civique et de rencontres adéquat pour la saison estivale, mais il faut aussi prendre en compte la dimension hivernale de Montréal et le développement de pôles de socialisation intérieurs dans l'ensemble des quartiers. La pénurie de locaux communautaires et les solutions pour la corriger devraient faire partie du Projet de ville. Nous reviendrons sur cet enjeu spécifique plus loin dans le mémoire.

4 POSITIONS D'HABITER VILLE-MARIE

4.1 La réflexion du Projet de ville

4.1.1 Réfléchir également les échelles intermédiaires

Le triptyque métropole-quartier-bâtiment présenté dans le Projet de ville traduit un concept intéressant de réflexion de la ville à plusieurs échelles. Il ouvre à la perspective de pistes d'action mieux orientées vers chaque type de milieu et permet de vulgariser à la fois les enjeux locaux et métropolitains.

Toutefois, l'idée de réduire la Ville à ces trois grandes échelles entraîne un risque de sursimplification laissant de côté une multitude d'enjeux difficilement associables au bâtiment, au quartier ou à la métropole. Parmi cet éventail d'échelles intermédiaires, on retrouve des secteurs administratifs comme les arrondissements, dont la structure de gouvernance et les enjeux distincts sont indissociables de la planification du territoire, ou les sites excédentaires, tels que celui de l'Hôpital de la Miséricorde, qui n'appartiennent souvent à aucun quartier, mais sont des potentiels imposant une planification particulière. Sur le plan des limites plus sensorielles, on retrouve de grands secteurs comme le grand centre-ville ou l'Est de Montréal, dont la planification intégrée va bien au-delà du quartier, mais mérite une attention plus particulière que la planification de la métropole dans son sens large. L'échelle de voisinage, plus rapprochée que celle du quartier, est également une échelle intangible qui mérite des réflexions approfondies. Par exemple, à l'intérieur d'un quartier doivent être réfléchis les points d'ancrage du sentiment d'appartenance à l'échelle locale, à l'image des cœurs de village.

Chacune de ces échelles doit également être réfléchie en interrelation, car c'est cette dynamique qui crée la métropole. C'est aussi seulement à travers cette interrelation entre les échelles que peuvent être abordés certains enjeux. L'accès au fleuve en est un exemple probant, alors qu'il s'agit d'un enjeu tant pour les quartiers qui le bordent que pour l'identité et les espaces publics à l'échelle de la métropole. Il relève d'une gestion globale impliquant même l'échelle fédérale, face à laquelle les communautés locales et les groupes communautaires se retrouvent souvent démunis. Une analyse transversale permettrait d'aborder davantage ces enjeux.

4.1.2 Pour une vision audacieuse et innovante

Le dernier plan d'urbanisme, en 2004, amenait l'idée des deux sommets pour Montréal, une vision forte qui laisse un legs pour la ville : celui d'un centre-ville qui grandit en symbiose avec sa montagne. L'image de la ville en sera ainsi changée, donnant à Montréal une particularité par rapport aux autres métropoles du monde. Le nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité, précédé par un Projet de ville, ouvre la porte à l'innovation et aux idées, et offre la possibilité à la Ville de laisser un nouveau legs pour Montréal.

Nous appelons donc à l'audace dans l'élaboration d'un plan d'urbanisme et de mobilité dont Montréal sera encore fière en 2050. Dans un contexte de crise du logement et de crise immobilière qui se poursuit et s'accroît, il nous semble essentiel que ce legs vise la création de logements accessibles et d'équipements collectifs rassembleurs. Soulignons que ces composantes sont d'ailleurs essentielles à la vision de la métropole et du quartier présentée dans la proposition de Projet de ville. Pour ce faire, Montréal doit mettre en place des mesures innovantes et porteuses qui inciteront les Montréalais.e.s à rester dans cette ville et à s'y impliquer.

Alors que les métropoles d'Amérique du Nord font face aux mêmes défis, c'est la chance pour Montréal de devenir une figure de proue et une inspiration. Les positions à venir présentent certains des éléments clés pour y arriver, mais ceux-ci devront être inscrits dans une vision globale claire. Avec le Projet de ville, c'est le moment d'affirmer cette vision et de se donner les moyens de créer les milieux de vie vivants et accueillants qui nous ont été présentés dans la proposition de Projet de ville.

Recommandation 1

Repositionner la lutte aux inégalités sociales comme une valeur transversale du Projet de ville et annoncer les impacts sociaux des chemins de transition illustrés dans le document.

4.2 La métropole en 2050

4.2.1 Une stratégie foncière municipale audacieuse

Le Projet de ville est une occasion à ne pas manquer pour faire preuve d'une réelle vision sur ce point, et de développer une vision d'avenir rassembleuse autour des terrains publics, des sites excédentaires et plus généralement d'un contrôle public du foncier. Pour être audacieuse, une stratégie foncière ayant pour objectif de lutter contre les inégalités sociales, de promouvoir la mixité sociale et le sentiment communautaire et même de favoriser la transition socio-écologique doit avant tout viser à sortir des terrains et des immeubles du marché privé, et donc de la logique marchande, afin d'assurer à tous un accès équitable à la ville. Ceci n'est pas une chose simple et nécessite des outils appropriés.

Au premier rang de ces outils qui doivent être mis en place figure une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires. Nous demandons ainsi que la Ville de Montréal réserve à cette fin 100% des sites lui appartenant déjà. Nous lui demandons également d'acheter et de mettre en réserve des sites publics excédentaires appartenant aux autres paliers de gouvernement, de même que certains sites privés mis en vente. L'utilisation du droit de préemption par la Ville est notamment un outil utile pour l'obtention de terrains et de propriétés stratégiques, mais les pouvoirs d'expropriation municipaux doivent aussi être révisés afin de les rendre réellement opérants.

Afin de lutter efficacement contre les inégalités sociales, ces terrains et immeubles devraient être utilisés afin de développer des types de logements à but non lucratif qui assureront une réelle abordabilité pérenne comme des logements sociaux publics, des OBNL d'habitation ou des coopératives d'habitation. En plus d'assurer une abordabilité pérenne, les coopératives d'habitation sont aussi un modèle de communauté qui permet aux individus de partager et développer leurs talents tout en participant à des expériences démocratiques d'autogestion. Lorsqu'on a affaire à un ensemble d'immeubles patrimoniaux ou de terrains dans le centre-ville qui

seraient trop dispendieux pour une organisation de ce genre, on peut envisager des expériences comme celle de la coopérative Anderson dans Ville-Marie (où la SHDM, ou une autre institution avec plus de capacité d'emprunt, est propriétaire du terrain et des immeubles).

Bien sûr, une telle stratégie nécessite beaucoup de fonds afin d'acheter ces propriétés. C'est pourquoi il sera absolument nécessaire de développer une stratégie de financement autonome qui n'est pas totalement dépendante de l'intérêt des différents gouvernements provincial ou fédéral. Ceci pourrait prendre la forme d'un fonds servant à financer l'achat de terrains afin de les libérer du marché privé, de construire des logements à but non lucratif ou à rénover les logements sociaux déjà existants. Les revenus de ses fonds devraient provenir de revenus retirés de spéculateurs immobiliers, de taxes sur les projets d'habitations de luxe, d'amendes imposées aux propriétaires délinquants ou d'immeubles laissés vacants et autres sources d'externalités négatives similaires. Des pistes de revenus possibles pour un tel fonds sont approfondies dans les prochaines sections.

En plus de tout mettre en œuvre pour construire et rénover ces modèles classiques de logements sociaux, il serait pertinent dans le contexte du Projet de Ville de favoriser des projets pilotes de développement social innovant. On peut penser au modèle des fiducies foncières communautaires, des fiducies d'utilité sociale, des écoquartiers, du cohabitat ou d'autre type de communautés intentionnelles qui permettent la propriété collective d'un ensemble d'immeubles ou d'un terrain tout en alignant le développement selon l'intention fondatrice du projet. Le projet de développement d'écoquartier sur le site Louvain-Est ou celui de la communauté Milton Parc sont des projets exemplaires de ce type de développement et d'autres projets similaires basés sur des sites excédentaires devraient être mis en place.

La fiducie d'utilité sociale comme moyen innovant de développer des milieux de vie

Une fiducie d'utilité sociale (FUS) est une propriété affectée à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne morale ou physique. Son affectation, ses fiduciaires, ses règles de gouvernance et sa durée sont déterminés par son acte constitutif, qui ne peut ensuite être modifié que par un tribunal. Le conseil des fiduciaires, qui est composé de personnes nommées pour administrer le patrimoine de la FUS, est donc dans l'obligation de maintenir la vocation de la FUS et de la gérer en conséquence. Elle peut être utilisée dans plusieurs contextes, comme la préservation écologique ou l'agriculture, mais aussi le logement social et communautaire ou la planification des équipements collectifs et des espaces publics.

Par exemple, lors de la planification des nouveaux quartiers ou des sites excédentaires, une FUS pourrait être constituée afin d'y verser les terrains qui seront dédiés aux espaces publics et aux équipements collectifs. La vocation de cette FUS serait d'appuyer la réalisation d'un milieu de vie complet, en adéquation avec la planification du territoire et les objectifs locaux. Les terrains réservés seraient ainsi placés à l'abri de toute spéculation ou hausse de valeurs. La FUS aurait le mandat de se départir des espaces au fur et à mesure que chaque projet serait prêt à être implanté. La FUS ne développerait pas elle-même toutes ces fonctions, elle s'assurerait de leur présence et appuierait leur réalisation en cédant gratuitement ou en revendant à juste prix tous les terrains.



Recommandation 2

Créer une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics.

Recommandation 3

Engager à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral visant à définir un cadre permettant la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés appartenant aux gouvernements provincial et fédéral.

Recommandation 4

Développer une stratégie de financement permettant de développer et rénover le logement social basé sur l'utilisation de certains types de revenus de la Ville (amendes sur immeubles vacants ou insalubres, amendes sur AirBnB illégaux, etc.)

Le **projet de l'Écoquartier Louvain Est** évalue la possibilité de faire une FUS, qui prendrait le relais du comité de pilotage pour la mise en oeuvre des premières phases de développement du projet.
©Ville de Montréal

4.2.2 Un accès équitable aux secteurs d'intérêt

Lors de la création de milieux denses profitant d'une bonne desserte en transport en commun comme les TOD, il est absolument nécessaire d'y prévoir une bonne proportion de logements sociaux et communautaires et d'autres bénéfiques à la communauté. En effet, les ménages à faible ou modeste revenu doivent eux aussi pouvoir bénéficier des services de proximité et des réseaux structurants de transport en commun.

Pour ce faire, nous proposons d'accroître les cibles de logements sociaux et communautaires dans les territoires déjà bien desservis en transport en commun et dans les aires TOD. Cette mesure est essentielle pour éviter que les populations à faible ou modeste revenu soient reléguées vers des zones mal desservies. Le développement d'aires TOD dans des endroits déjà bâtis doit d'ailleurs être conçu pour limiter la gentrification et l'exode des populations à faible ou modeste revenu. Par exemple, l'encadrement plus strict des hausses de loyers est essentiel pour limiter les impacts négatifs de ces territoires en transition sur les populations existantes.

D'autre part, il nous semble essentiel de mentionner que, bien que la Ville de Montréal compte développer plusieurs nouveaux quartiers TOD, plusieurs quartiers existants relativement bien desservis en transport collectif souffrent d'un manque à gagner important en termes d'infrastructures collectives. Au moment d'imaginer le Montréal de 2050, il s'avère donc primordial d'imaginer non seulement les nouveaux quartiers, mais surtout de porter attention à ces secteurs plus vulnérables et à l'importance d'y rattraper le retard en investissements et en infrastructures qui s'y est créé au fil des années. Ce rattrapage implique une stratégie spécifique et prioritaire sur laquelle doit se pencher le Projet de ville.

Cette stratégie commence d'ailleurs par les propriétés de la STM, qui représentent des opportunités de densification à travers la Ville qui devraient être destinées à la mixité sociale et à l'inclusion. Le Havre Frontenac, un projet comprenant des bureaux de la STM, des condos ainsi que des logements sociaux sur une propriété de la STM à proximité de la station Frontenac, est un exemple inspirant qui pourrait être reproduit

à travers la ville. Plus particulièrement, le projet de coop est le fruit d'une entente entre la STM et la SHDM. Il est essentiel que la Ville travaille à des ententes similaires sur l'ensemble des propriétés que la STM souhaite densifier, et que ces sites clés ne soient pas destinés uniquement à la construction de logements au prix du marché.

Recommandation 5

Accroître les cibles de logements sociaux dans les territoires déjà bien desservis en transport en commun et dans les aires TOD existantes.

Recommandation 6

Inclure dans le Projet de ville une stratégie spécifique pour les quartiers actuellement mal desservis par les infrastructures publiques et les équipements collectifs, afin qu'ils puissent rattraper le retard créé par les années de sous-investissement et que le développement de nouveaux quartiers ne se fasse pas au détriment de ce rattrapage.

Recommandation 7

Conclure des ententes avec la STM pour que la densification de ses sites soit destinée à la mixité sociale et à l'inclusion.



Le **projet du Havre Frontenac**, sur une propriété de la STM à proximité de la station Frontenac
© Groupe CNW/Ville de Montréal

4.2.3 Un programme d'AccèsLogis bonifié et relancé

Nous souhaitons insister particulièrement sur la nécessité pour la Ville de faire valoir auprès du gouvernement provincial l'importance de relancer et bonifier le programme AccèsLogis, qui est le seul programme de logement social existant au Québec. La construction de nouveaux logements sociaux, qui proposent des loyers réellement abordables, notamment pour les ménages à faible revenu (puisque basés sur leur revenu), et qui appartiennent à des organismes publics ou à but non lucratif (se situant donc hors de la logique profitable du marché) est sans contredit le meilleur moyen de répondre aux besoins en habitation convenable et abordable des ménages à faible ou modeste revenu et se doit d'être priorisé.

En effet, les besoins pour un logement réellement abordable (en fonction des revenus des ménages à faible ou modeste revenu) sont énormes : la liste de demandeurs de logement social de notre organisme compte à elle seule plus de 1150 ménages demandeurs, tandis que plus de 23 300 ménages sont inscrits sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), et, selon les données du recensement canadien de la population de 2016, plus d'un ménage locataire sur trois qui habite la région métropolitaine de Montréal (soit approximativement 275 000 ménages) consacre 30% ou plus de leur revenu brut au logement¹.

Or, malgré le fait que 2021 soit une année record pour les mises en chantier d'habitation, les investissements consacrés au logement social ont été anémiques au cours des dernières années. Moins d'un logement sur dix (6,7%) mis en chantier sur le territoire de Montréal entre 2016 et 2020, était un logement social. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, ce taux chutait à 1,4 %!

De tels niveaux de construction ne répondent en aucune façon aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu. Le sous-financement du programme par le gouvernement a

¹ 10e cahier Métropolitain, Observatoire du Grand Montréal, p.68.

² Chiffres obtenus de la Ville de Montréal, Juin 2022,

³ Vincent Brousseau-Pouliot, La Presse, 16 juillet 2022 <https://www.lapresse.ca/debats/editoriaux/2022-07-16/logement-social/la-caq-penalise-montreal-et-les-plus-demunis.php>

même conduit la Ville de Montréal à remettre en question récemment la réalisation de projets qui étaient pourtant engagés de façon définitive et dont les unités étaient depuis longtemps réservées, tels que le projet d'Interloge, sur le site de Radio-Canada (170 logements), ou encore celui de la coopérative Le Havre Frontenac (60 logements), sur un site appartenant à la STM, près du métro Frontenac, dans notre arrondissement. La Ville doit donc réclamer haut et fort que le gouvernement du Québec injecte les fonds nécessaires pour permettre la réalisation des 1742 logements sociaux montréalais déjà annoncés dans le programme, mais dont la réalisation est actuellement compromise. Elle doit cependant aussi réclamer que le gouvernement investisse de nouvelles sommes dans le programme afin de permettre la réalisation de nouveaux projets.

De plus, la Ville doit s'assurer que le financement d'AccèsLogis va là où les besoins sont situés afin d'éviter le déracinement des ménages. Nous avons vu le gouvernement caquiste bouder Montréal dans son allocation des fonds d'AccèsLogis ces dernières années. Malgré le fait que 36% des familles à faible revenu québécoises soient situées à Montréal, la ville de Montréal n'a reçu que 11% de l'enveloppe budgétaire d'AccèsLogis cette année³. Un tel aveuglement de la part du gouvernement face aux besoins des ménages montréalais est tout bonnement inacceptable et se doit d'être dénoncé.

Recommandation 8

Demander aux gouvernements du Québec et du Canada d'adopter des politiques complètes en matière d'habitation.

Recommandation 9

Demander aux gouvernements du Canada et du Québec d'investir de façon conséquente dans l'entretien des logements sociaux existants (HLM, OSBL et coopératives).

Recommandation 10

Demander au Gouvernement du Québec de compléter le financement des 1742 logements sociaux montréalais déjà annoncés dans le programme AccèsLogis Québec mais dont la réalisation est actuellement compromise.

4.2.4 Des outils réglementaires revus et optimisés

En 2018, le Ville de Montréal adoptait un règlement affirmant son droit de préemption et assujettissait 68 lots sur le territoire de Ville-Marie en vertu de ce règlement. Cependant, il importe de rappeler que, au-delà du droit de préemption exercé sur certains lots, la mise en œuvre de projets de logements sociaux implique la mise en action de la Ville pour mettre la main sur ces sites convoités. Soulignons que, parmi les 11 terrains assujettis au droit de préemption dans le district de Peter-McGill, 5 font déjà l'objet d'un projet immobilier privé ou d'une intention de projet. Dans ce contexte, l'importance de l'intégration d'un projet de logement social dans le secteur s'avère d'autant plus criante. La Ville ne peut pas simplement s'appuyer sur les terrains assujettis au droit de préemption pour remplir ses obligations de livraison de logements sociaux dans ce secteur aux besoins criants. Comme nous avons mentionné plus haut dans la section sur le développement d'une stratégie foncière audacieuse, il faut désigner un budget pour l'achat de ces terrains et développer une capacité financière facilitant l'achat de certains des terrains visés par le droit de préemption, surtout ceux plus dispendieux du centre-ville et des quartiers centraux.

Le Règlement pour une métropole mixte ne peut pas non plus suffire à combler le manque criant de logements sociaux dans le secteur. La petite part qu'occupe le logement social dans ce type de projet fait en sorte que chaque ajout considérable de logements sociaux vient avec un encore plus grand nombre de logements dispendieux à but lucratif, réduisant ainsi la part de logement social dans le parc locatif montréalais. Notons aussi que la mouture actuelle du RMM offre notamment la possibilité aux promoteurs de saisir l'option du paiement d'une compensation financière pour se soustraire à la production de logement social sur le site, ce que nous déplorons. Les sommes reçues par ce mécanisme sont nettement insuffisantes.

En ce qui concerne l'adoption de nouveaux outils réglementaires pour favoriser la création de logements sociaux, promouvoir le maintien des ménages à faible ou modeste revenu dans leur quartier, de même que la mixité sociale, nous proposons deux pistes principales.

Dans un premier temps, il est essentiel de modifier le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements le plus rapidement possible afin de reconnaître et d'affirmer les amendements à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) adoptés depuis 2017 dans la réglementation municipale. Les nouveaux articles de la LAU (145.41.1 à 145.41.6) permettent à une municipalité d'imposer de lourdes amendes au propriétaire d'un immeuble visé par un avis de détérioration, voire d'acquiescer l'immeuble de gré à gré et même d'exproprier la propriété si les réparations nécessaires ne sont pas faites dans les 60 jours suivant l'inscription de l'avis de détérioration au registre foncier¹. Selon le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, il serait même possible d'utiliser cet outil sur des propriétés vacantes depuis au moins un an². L'utilisation de ce pouvoir donnerait à l'administration de la Ville un plus grand contrôle sur son développement et permettrait de développer des projets complexes et de saisir plus d'opportunités.

Recommandation 11

Exclure la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels de plus de 100 unités de recourir à une compensation financière plutôt que de construire du logement social in situ ou à proximité dans le cadre de leurs projets.

Recommandation 12

Modifier le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements afin d'affirmer les nouveaux pouvoirs d'acquisition et d'expropriation des municipalités permis par les amendements à Loi sur l'aménagement et l'urbanisme adoptés depuis 2017.

¹ LégisQuébec, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/a-19.1#se:145_41

² Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Réglementation relative à l'occupation et l'entretien des bâtiments. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglementation-relative-a-l-occupation-et-a-l-entretien-des-batiments/#:~:text=s%E2%80%99il%20est%20vacant,-depuis%20une%20p%C3%A9riode>

En deuxième lieu, il faudrait étendre à tous les arrondissements les modifications aux règlements de zonage afin de protéger les maisons de chambres et les résidences pour aînés contre la conversion en d'autres usages tel que cela a été fait dans Ville-Marie et dans plusieurs autres arrondissements centraux. Ces types de logements répondent à des besoins particuliers pour des populations vulnérables et leur existence promeut la mixité sociale des quartiers et l'enracinement des ménages dans leur communauté. Considérant l'ampleur de la perte de maisons de chambres ces dernières années, il faudrait aussi en créer de nouvelles.

Recommandation 13

Inciter tous les arrondissements à modifier leur règlement d'urbanisme afin de protéger les maisons de chambres contre les changements d'usage tel que l'ont fait l'Arrondissement de Ville-Marie et d'autres Arrondissements.

Le complexe résidentiel Alt Erlaa, à Vienne
© Istock



Le cas de Vienne

À Vienne, la métropole et capitale d'Autriche, plus de 60% de la population vit dans un logement social grâce à une tradition centenaire de développement et de financement du logement¹. Le logement social a été le thème de la dernière campagne électorale municipale de 2019. En effet, la population a crû de 15% en 15 ans, passant à près de 2 millions d'habitants, ce qui place l'habitat social au cœur des discussions politiques. Le maintien du 62% de la population hébergé en logement social faisait partie de préoccupations de la gauche, au pouvoir de façon presque ininterrompue de 100 ans².

Bien que le logement social viennois soit critiqué pour son manque de soutien à la population en très grande précarité, il permet néanmoins à une grande partie de la population de jouir d'un "droit à la ville", et donc de pouvoir grandir et vieillir dans un logement de qualité à coût abordable toute leur vie durant. Comme il est accessible à pratiquement toutes les couches socio-économiques viennoises, les ensembles de logements sont des exemples de mixité sociale intéressants qui stimulent bien la vie de quartier et sont les garants de l'équité socio-territoriale³. La ville de Vienne exige depuis une décennie des promoteurs de leur céder le 2/3 des terrains développés à des fins de logement social et coopératif afin de regarnir sa banque de réserves foncières et ralentir la flambée des prix du foncier.

¹ DUCAS, Isabelle, (13 octobre 2021), Logement social: les leçons de Vienne. La Presse en Autriche, <https://www.lapresse.ca/actualites/2021-10-13/la-presse-en-autriche/logement-social-les-lecons-de-vienne.php>

² GULLAS-KAVAN, Kevin (2021). Le logement social à Vienne : un modèle original à la croisée des chemins, Cairn Info: matière à réflexion, 17p.

³ Ibid.

4.2.5 Un appui pour atténuer les effets du marché enflammé

Les logements privés déjà existants avec des loyers abordables permettent de loger une partie importante de la population à faible ou modeste revenu de la communauté montréalaise. Or, plusieurs de ces logements font l'objet de démolitions, conversions en copropriétés divisées ou indivises, ou en établissements touristiques (AirBnB) et leurs occupants font souvent l'objet d'opérations d'éviction en tous genres ayant pour but d'augmenter la rentabilité pour les propriétaires. Cette érosion du parc locatif contribue en partie à expliquer l'augmentation du coût des logements locatifs montréalais. Pour y remédier, 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.

Les modifications réglementaires adoptées au cours des dernières années dans le but de favoriser une densification importante du territoire, combinées à l'attraction d'acheteurs-investisseurs (et notamment d'investisseurs étrangers, dont le nombre avait augmenté de 33% à Montréal suite à l'adoption par les villes de Vancouver et Toronto de mesures visant à réduire leur présence) dans le marché du condo, ont également contribué sensiblement à une augmentation des coûts du logement.

La financiarisation du marché de l'habitation est ainsi de plus en plus identifiée comme cause fondamentale de ce phénomène en ce qu'elle constitue, dans ce secteur d'activité, une source de spéculation et d'accumulation pour les banques et les fonds d'investissement et concourt à une marchandisation accrue du secteur du logement. Cet enrichissement des investisseurs aux dépens des ménages vulnérables explique pourquoi la Défenseure fédérale du logement a identifié la financiarisation du logement comme premier enjeu systémique à soumettre au Conseil national du logement afin d'être étudié par une commission d'examen. Elle note que l'effet de

cette pratique prive les populations les plus vulnérables de leur « droit fondamental à un logement abordable, sécuritaire et qui leur permette de vivre dignement. »¹

C'est pourquoi nous recommandons l'adoption d'une taxe sur la spéculation comme celle qui a été mise en place en Colombie-Britannique en 2018. Selon les chercheurs Tsur Somerville et Jake Wetzel², l'instauration d'une telle taxe aurait permis de remettre 20 000 logements sur le marché locatif dans la région métropolitaine de Vancouver depuis son instauration. Comme en Colombie-Britannique, cette taxe devrait s'appliquer aux logements vides depuis plus de 6 mois. Contrairement à la Colombie-Britannique, les revenus d'une telle taxe devraient exclusivement servir à financer des logements sociaux. De plus, pour assurer l'efficacité d'une telle taxe, son application devrait s'appliquer à toute la région métropolitaine. Il faudra bien sûr faire des représentations auprès du gouvernement provincial pour l'instauration d'une telle taxe.

Il faudrait aussi faire des représentations auprès du gouvernement provincial pour obtenir une réforme du TAL afin que ce soit les propriétaires qui doivent justifier les hausses de loyers dépassant les indices du TAL devant ce dernier et poursuivre les représentations afin d'obtenir la création d'un registre national des loyers. Le fait de faire porter le fardeau de la contestation des hausses de loyer sur le dos des locataires a pour effet de permettre à de nombreuses hausses de loyer injustifiées d'être autorisées. Or, une fois que de telles hausses sont acceptées, il est trop tard pour revenir en arrière. L'existence d'un registre des baux permettrait également aux nouveaux locataires d'un logement de connaître le loyer payé antérieurement par l'ancien locataire (ce qui est rarement le cas) et permettrait donc les contestations de hausses lors de changement de locataires, qui constitue souvent pour les propriétaires le moment privilégié pour hausser de façon injustifiée le loyer de leurs logements.

¹ Commission canadienne des droits de la personne, 23 septembre 2022. <https://www.housingchrc.ca/fr/la-defenseure-federale-du-logement-demande-au-conseil-national-du-logement-de-tenir-une-audience-publique-sur-linvestissement-des-societes-financieres-dans-le-secteur-du-logement>

² Louise Leduc, La Presse, 19 juillet 2022, <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-07-19/colombie-britannique/une-taxe-contre-la-speculation-immobiliere-qui-fonctionne.php>. Voir l'étude complète : https://news.gov.bc.ca/files/Speculation_Vacancy_Tax_Review.pdf

Nous recommandons aussi de faire des représentations auprès des gouvernements supérieurs afin que les recettes obtenues par l'imposition sur les flips immobiliers soient investies exclusivement dans la construction et la rénovation de logements sociaux et communautaires ainsi que dans l'achat de logements à but lucratif afin de les socialiser.

Une ville ayant développé un outil réglementaire innovant permettant de lutter contre la spéculation dont on pourrait s'inspirer est le cas d'Amsterdam. Selon une réglementation municipale, la ville peut ordonner à des propriétaires de logements et de bureaux vacants depuis plus de 12 mois d'héberger un locataire tout en limitant le coût du loyer perçu³. Il serait intéressant d'explorer la possibilité d'avoir une législation similaire au Québec.

Enfin, compte tenu du rôle important que jouent les comités logement et associations de locataires dans le soutien auprès des locataires les plus vulnérables, la Ville devrait recommander à ses arrondissements de favoriser la création de tels organismes sur leur territoire (lorsque ceux-ci n'existent pas) et de favoriser l'exercice de leur mission en leur fournissant des soutiens financiers ou autres.

Recommandation 14

Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec pour réformer le TAL afin que les propriétaires doivent justifier, devant ce tribunal, les hausses de loyer dépassant les pourcentages applicables à la fixation des loyers publiés par le TAL, incluant les logements construits depuis moins de 5 ans.

Recommandation 15

Poursuivre les représentations auprès du Gouvernement du Québec afin qu'il mette en place un registre provincial des loyers, et qu'à défaut de parvenir à ses fins, que Montréal et la CMM mettent en place un registre des loyers à l'échelle métropolitaine.

Recommandation 16

Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec afin d'instaurer une taxe sur la spéculation foncière comme adoptée en Colombie-Britannique, mais dont les revenus serviraient exclusivement à financer le logement social et qui s'appliquerait au territoire de la Ville de Montréal, voire au territoire de la communauté métropolitaine.

Recommandation 17

Faire des représentations auprès des gouvernements supérieurs afin que les revenus créés par les taxes sur les *flips* immobiliers soient dédiés à un fonds consacré à la construction et la rénovation de logements sociaux ou pour socialiser des logements à but lucratif.

Recommandation 18

Recommander aux arrondissements de soutenir financièrement la création ou l'exercice de la mission des comités logement et associations de locataires œuvrant sur leur territoire.

³ Senay Boztas, 9 septembre 2022, <https://www.dutchnews.nl/news/2022/09/crackdown-on-empty-amsterdam-homes-and-offices-with-higher-landlord-fines/>

4.2.6 Une répartition des revenus fiscaux pour la construction de logement social

Le déséquilibre entre la perception des revenus fiscaux et le logement social

Une analyse récente, produite à partir des données de taxes foncières publiées par la Ville de Montréal, met en lumière les revenus fonciers très élevés générés par le centre-ville de Montréal, et conséquemment par l'arrondissement de Ville-Marie, dans les revenus municipaux montréalais¹. Une bonne part de ces revenus est générée par les secteurs du commerce et des services, mais une analyse de la contribution fiscale spécifique du secteur résidentiel permet de constater que le centre-ville montréalais génère proportionnellement des revenus beaucoup plus élevés que la moyenne à ce chapitre également.

On constate de plus que les mises en chantier d'unités résidentielles dans le centre-ville de Montréal représentent une part non négligeable de la production résidentielle totale de la ville depuis quelques années. En effet, entre 2012 et 2021, ce sont 38,5% des mises en chantier résidentielles montréalaises qui ont été concentrées sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie², dans des développements immobiliers souvent excessivement hauts et denses, détériorant la qualité de vie des résidents alentour, et exerçant une pression énorme sur le prix des terrains, des propriétés et des loyers du secteur. Or, le centre-ville, faut-il le rappeler, est habité par 75% de ménages locataires, dont un bon nombre sont à faible ou modeste revenu.

Cette densification extrême du centre-ville, actuellement en cours, contribuera bien sûr à accroître la proportion des revenus fiscaux résidentiels générés par l'arrondissement de Ville-Marie pour la Ville de Montréal au cours des prochaines années, mais contribue aussi au processus actuel de gentrification accéléré du centre-ville.

Notre table de concertation réclame depuis sa fondation que cette « création de richesse » immobilière soit minimalement accompagnée de retombées sociales pour la population locataire locale à faible ou modeste revenu, et plus particulièrement de la construction de logements sociaux qui contribuerait minimalement à atténuer les impacts négatifs d'un tel développement et permettrait aux locataires à faible ou modeste revenu qui habitent au centre-ville d'y demeurer. Or, force est de constater que la tendance lourde à ce chapitre va plutôt dans le sens opposé.

On constate que la production de logements sociaux est en décroissance dans l'ensemble de la ville, compte tenu du sous-investissement chronique en la matière des paliers de gouvernement provincial et fédéral, mais que cette décroissance est encore plus marquée dans notre arrondissement, et ce, alors que la production résidentielle y est par ailleurs en croissance exponentielle. Un tel déséquilibre est inacceptable et se doit d'être corrigé par la Ville de Montréal.

Recommandation 19

Publier les données sur les revenus fiscaux tirés de l'arrondissement de Ville-Marie par rapport à la répartition des dépenses à travers la Ville de Montréal et approfondir une telle analyse en produisant notamment des données plus complètes sur les dépenses municipales par secteur et, d'autre part, en demandant à la Ville de Montréal que de telles données soient rendues disponibles pour l'ensemble de la ville.

Recommandation 20

Réinvestir une part équitable des revenus fiscaux générés par l'arrondissement de Ville-Marie en matière de construction de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

¹ Stéphane Guidoin, Qui paie la ville? Densité, fiscalité et équité, 31 mai 2022, illustré par Anagraph, in Dataholic.

² Données produites par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, juin 2022.

Le déficit démocratique dans Ville-Marie

Il existe dans Ville-Marie un déficit démocratique. En effet, la mairie de l'arrondissement n'est pas élue par les résident.e.s, mais est plutôt assignée à la personne élue à la mairie de la Ville de Montréal. De plus, deux des conseillers siégeant au conseil d'arrondissement sont désignés plutôt qu'élus. C'est donc dire que trois représentants sur six ne sont pas élus directement par la population de l'arrondissement, mais bien par des résident.e.s d'autres arrondissements. Ensuite, cette assignation de la mairie de la Ville de Montréal à la mairie de l'Arrondissement implique que ni la Ville de Montréal, ni l'arrondissement de Ville-Marie n'ont une mairie à temps plein, et malheureusement c'est l'arrondissement qui en pâtit. En effet, l'arrondissement de Ville-Marie étant le cœur économique non seulement de la Ville, mais également de la province, la vision de développement dans le secteur peut parfois être en contradiction avec les besoins des résident.e.s. Comment alors la mairie peut-elle prioriser le secteur économique au profit des citoyen.ne.s et vice versa ?

Toutefois, l'Arrondissement de Ville-Marie est en processus de révision sur cette question. Un comité multisectoriel a été formé afin de discuter des enjeux que cela représente et des solutions possibles. Des scénarios sont présentement en élaboration et des consultations viendront. Il reste que ce changement dans le choix des élus-es de notre arrondissement devra être approuvé par le gouvernement provincial.

Recommandation 21

Modifier la Charte de la ville afin que le poste de maire/mairesse soit élu au suffrage universel dès la prochaine élection municipale en 2025.

4.2.7 Des parcours de mobilité inclusifs

La mobilité au centre-ville est souvent réfléchi en fonction des accès en provenance de l'extérieur du secteur vers les espaces de travail et de loisir. Toutefois, la considération du centre-ville à la fois comme un lieu d'emploi, de loisirs et de vie impose également la réflexion de la mobilité à l'échelle du voisinage. Cette ville des 15 minutes, qui offre les espaces de proximité, de travail et de loisirs dans un rayon de 15 minutes à pied ou à vélo du domicile, s'implanterait de façon idéale dans un milieu déjà bien desservi comme le centre-ville. Cette réflexion de la mobilité du quotidien impose également la considération des populations dans toute leur diversité, et implique la création d'espaces accessibles pour tou.te.s, particulièrement essentiels dans les secteurs à fort achalandage comme le centre-ville.

4.3 Le quartier en 2050

4.3.1 Optimiser les quartiers existants

Nous croyons qu'il faut valoriser un développement de la Ville sur elle-même, et que ses ambitions doivent être tout d'abord dirigées vers les quartiers défavorisés et les espaces laissés pour compte de Montréal. Les réseaux de transport collectif et actifs structurants doivent tout d'abord desservir des milieux paupérisés existants (comme des secteurs du Nord-de-l'île) plutôt que de créer de nouveaux TOD. Il existe déjà à Montréal de nombreux quartiers grandement peuplés mais très mal desservis en transport collectif, infrastructure communautaire ou logements sociaux et abordables.

Dans la même optique, la rénovation énergétique des bâtiments doit prioriser l'existant et l'amélioration des conditions de vie des personnes les plus vulnérables de la Ville. Beaucoup de travail reste à faire dans les milieux déjà bâtis pour développer des friches industrielles ou pour densifier doucement les quartiers. Cette façon de faire freine également l'étalement urbain, et permet conséquemment de contribuer à des objectifs environnementaux.

En ce sens, de nombreux espaces de stationnement dans les quartiers centraux pourraient servir à l'aménagement de parcs ou de logements sociaux et communautaires. Nous nous référons entre autres aux stationnements du centre-ville qui appartiennent à des privés, mais aussi aux stationnements accessoires aux HLM et autres logements sociaux qui appartiennent à l'OMHM ou à la SHDM. Ces espaces disposent d'un potentiel important pour la lutte aux changements climatiques et aux inégalités sociales.

Recommandation 22

Favoriser dans le Projet de ville un développement de la Ville sur elle-même et qu'il priorise le développement de friches, de terrains vacants et de stationnements dans les quartiers centraux ou densément peuplés.

4.3.2 Des quartiers planifiés en fonction des besoins humains

L'augmentation anticipée de la population en raison du nombre important de grands projets immobiliers impose une réflexion en amont sur la planification des services collectifs, dont la présence est essentielle au développement de quartiers complets. Il est en effet nécessaire que le développement de Montréal passe à la fois par une réponse dynamique aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques, tout en créant activement une ville désirable et des quartiers où les gens veulent habiter.

Plusieurs quartiers comportent des lacunes importantes en termes d'espaces, de services et d'équipements collectifs dédiés à la population en général, et aux familles en particulier. Par exemple, le quartier Peter-McGill comptera bientôt une école primaire publique sur son territoire et un centre communautaire municipal, ce qui demeure insuffisant par rapport aux besoins de la population. On n'y compte également que très peu d'espaces verts publics et d'installations sportives pour les jeunes d'âge scolaire. De plus, malgré la construction dans ce quartier de milliers de nouveaux logements au cours de la dernière décennie, une infime proportion de ceux-ci ont été des logements sociaux, ou des grands logements abordables pour familles. Aussi, un tel chantier, qui vise à améliorer la qualité de vie des citoyens du centre-ville, doit impérativement être accompagné selon nous d'engagements visant à protéger la population à faible ou modeste revenu de la gentrification et à assurer son maintien dans son milieu de vie.

Or, il convient de souligner que la notion de services collectifs s'étend au-delà des écoles et des espaces verts, et comprend plus largement l'ensemble des espaces intérieurs et extérieurs, des équipements et des services à la population relevant des divers paliers gouvernementaux. La vision de quartiers intergénérationnels implique par exemple de planifier les services permettant à la population âgée de demeurer dans son domicile, comme des points de services de CLSC. D'autre part, des milieux de vie intégrés imposent la planification d'équipements collectifs à l'échelle locale, comme des espaces de rencontre partagés, des locaux communautaires ou des cuisines collectives.

Une complémentarité des fonctions publiques et collectives et de l'habitation sociale et communautaire

Les futures typologies de logements sont indissociables de la stratégie de développement des espaces publics et des équipements collectifs. Ces deux dimensions doivent s'arrimer pour contribuer à la vitalité et à l'inclusivité du quartier. La spatialisation et l'arrimage des habitations aux équipements collectifs est un élément clé pour la création d'un quartier inclusif, familial et multigénérationnel.

En planifiant les équipements collectifs en amont, il est ensuite possible d'établir le positionnement des habitations en fonction de la répartition de ces équipements. Par exemple, il s'agirait de positionner les projets visant une clientèle ciblée à proximité des équipements complémentaires, comme une résidence pour aîné-es à proximité d'un point de service du CLSC. Cette notion de proximité à l'échelle du quartier fait partie intégrante de la stratégie de réserve de terrains, puisque ces terrains deviennent alors des éléments charnières de l'organisation du territoire et de sa planification.

Pour y arriver, une planification intégrée et une communication ouverte entre les acteur.trice.s de tous les milieux impliqués (santé, logement, loisirs, etc.) est nécessaire. Chaque secteur en développement devrait être doté de structures établissant des ponts entre ces différents milieux. Celles-ci doivent être mises en place en amont du développement d'un secteur et non pas en réaction aux aléas immobiliers. Par exemple, cela pourrait prendre la forme d'un groupe de travail réunissant les GRT, les associations de populations ciblées, les tables de quartier, les organismes en logement, le réseau de santé et les différents services de l'arrondissement.

Recommandation 23

Imposer la planification et la programmation des équipements et services collectifs en amont de tout projet de densification.

Recommandation 24

Mettre en place des groupes de travail dans chaque grand secteur en développement pour discuter et planifier en amont des besoins du quartier et des équipements collectifs souhaités.

Le **Campus de sport et de culture Gellerup**, au Danemark
© Schmidt Hammer Lassen Architects



4.3.3 Des équipements collectifs innovants et rassembleurs

Vers une nouvelle manière de penser les équipements collectifs

Comme il a été mentionné précédemment, les pôles civiques et communautaires sont au cœur d'un quartier vivant, démocratique et inclusif. Les équipements collectifs doivent être adaptés aux différents milieux urbains qui forment la mosaïque montréalaise, et le Projet de ville doit miser sur leur complémentarité. Il serait propice que le Projet de ville incite à la création de pôles civiques complets et qu'il imagine des îlots rassemblant des écoles, des centres communautaires, des places publiques, des bibliothèques et des maisons de la culture.

Mentionnons par ailleurs que les écoles publiques sont absentes du centre-ville de Montréal alors que la Ville se targue d'avoir le centre le plus habité en Amérique du Nord. Or, pour que l'habitat soit complet et surtout pour favoriser l'arrivée et la rétention des familles dans des milieux denses, les écoles sont essentielles. Ce sont les grandes absentes de la planification de quartiers complets.

Nous aimerions ici citer les conclusions d'une étude de la SCHL sur l'innovation en matière de logement et qui nous apparaît inspirante pour le Projet de ville. « La propriété foncière traditionnelle et l'aménagement de terrains à usage unique peuvent limiter le potentiel de certains ensembles. Les terrains appartenant à des institutions, comme les commissions scolaires ou la Couronne, pourraient être explorés au moyen de la cartographie des actifs et d'évaluations des besoins des collectivités. Cela contribuerait à encourager les efforts pour des bâtiments locatifs communautaires abordables. Des engagements nationaux pourraient également soutenir les effets à long terme de la mise à l'échelle sur le logement abordable, en offrant des possibilités de soutien intégré et de partenariats intersectoriels.»¹

La mutualisation des espaces, nommée dans le Projet de ville (p. 119), est un élément clé de la planification des équipements collectifs, particulièrement en milieu dense. Les espaces mutualisés offrent d'abord des avantages pour absorber le fardeau fiscal en constante augmentation, alors que de nombreux organismes communautaires peinent à assumer la hausse de leur loyer. Plus encore, ils créent des espaces dynamiques de rassemblement, de loisirs et de culture. Une mixité verticale des bâtiments, comme la construction au-dessus d'une école, permettrait en effet d'absorber les coûts fonciers tout en inscrivant l'école directement dans un milieu de vie mixte.

Au moment de réfléchir sur les milieux de vie en fonction des équipements collectifs, les écoles se distinguent comme des potentiels importants de points d'ancrage pour la vie communautaire du quartier. Le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur a déjà identifié ce potentiel dans son Guide de planification pour les établissements scolaires primaires, en 2020, nommant même le partage des espaces entre l'école et le quartier comme une «occasion pour l'école», qui pourra «y développer sa mission éducative, tant en termes d'espace disponible que d'apports pédagogiques». Le Ministère positionne aussi «l'école ouverte sur le quartier» comme un potentiel «levier de développement urbain».²

La planification de ces écoles implique toutefois des défis particuliers. Par exemple, la mutualisation des espaces nécessite des modes de gestion innovants et une construction adaptée des bâtiments afin d'assurer un accès restreint à certains locaux de l'école pour le grand public. Le financement demeure également un enjeu important, alors que les budgets d'acquisition de terrains pour les Centres de services scolaire ne sont pas ajustés en fonction de la localisation de la future école. Ainsi, dans un marché immobilier enflammé, il devient d'autant plus difficile d'offrir ce service à la communauté. Les normes liées aux cours et aux bâtiments scolaires

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (septembre 2021). Villes d'avenir Canada: l'innovation en matière de logement. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/profils-de-projets-de-la-strategie-nationale-sur-le-logement/2020-nhs-projets/villes-davenir-canada--linnovation-en-matiere-de-logement>

² Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur (2020). Guide de planification pour les établissements scolaires primaires, p. 29, http://www.education.gouv.qc.ca/fileadmin/site_web/documents/ministere/Guide-planification-immobiliere-primaire.pdf

limitent également les possibilités de densification (par exemple, cour sur le toit ou mutualisée avec un parc public).

Il s'avère donc impératif que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès du ministère de l'Éducation afin qu'il revoie ses programmes et considère les particularités régionales dans la répartition de son financement et de ses services.

Protéger et soutenir les locaux et les groupes communautaires

Nous souhaitons aussi rappeler qu'une crise des locaux communautaires s'est installée depuis quelques années et qu'elle ne se résorbera pas de sitôt. Les organismes communautaires sont essentiels pour la vie associative d'un quartier et ils garantissent des services aux populations les plus défavorisées d'un secteur. En ce sens, ils participent grandement à préserver la mixité sociale des quartiers si chère à l'administration montréalaise. Il est primordial que la Ville se dote d'une stratégie globale pour favoriser le développement et offrir des locaux communautaires décents à l'ensemble des groupes qui animent le tissu social montréalais. En tant que propriétaire de terrains, de bâtiments et d'infrastructures, la Ville doit contribuer à la vitalité sociale des quartiers en offrant des locaux communautaires partout sur son territoire.

Recommandation 25

Faire des représentations pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population.

Recommandation 26

Garantir dans le Projet de ville des écoles publiques au centre-ville de Montréal.

Recommandation 27

Annoncer dans le Projet de ville une stratégie immobilière pour le maintien et le développement de locaux communautaires sur le territoire montréalais, et contribuer à l'hébergement des groupes communautaires dans ses infrastructures.

Le **Canoe Landing Campus**, à Toronto
© ZAS Architects



4.3.4 Un patrimoine valorisé et au service de la collectivité

Devant la détérioration rapide de certains bâtiments patrimoniaux et les besoins importants en matière de logement dans les quartiers centraux, la conversion des sites excédentaires gouvernementaux ne peut plus attendre. Nous faisons ici référence à l'ancien Hôpital de la Miséricorde, au Royal Victoria, à l'Hôtel-Dieu ainsi qu'à l'Institut des Sourdes-Muettes. Ces sites et édifices au cœur de Montréal comportent des potentiels de développement de logements sociaux et communautaires élevés, et leurs abords pourraient servir le verdissement de Montréal et la bonification de parcs publics. Par ailleurs, ils constituent des joyaux de l'architecture et du patrimoine montréalais. Étant donné la vacance qui perdure dans ces bâtiments, il y a urgence en la demeure. Le Projet de ville doit impérativement mettre de l'avant le redéveloppement des sites excédentaires afin d'être en concordance avec les 7 dimensions qu'elle met de l'avant.

Le Projet de ville aborde la valorisation des bâtiments patrimoniaux, mais il doit aller plus loin et assurer que les bâtiments excédentaires, généralement d'anciens ensembles conventuels, demeurent au service de la collectivité. Ce parc de bâtiments offre une opportunité d'honorer la contribution des communautés religieuses à nos services sociaux et de santé en préservant leur vocation sociale.

De plus, nous tenons à rappeler que ces sites sont de propriété publique et doivent donc être consacrés entièrement aux projets qui servent la communauté. Comme nous l'avons demandé en 2017 dans la consultation sur la Stratégie Centre-Ville, nous estimons que les terrains publics, qui ont déjà été payés avec les taxes des contribuables, devraient demeurer dans le giron public ou communautaire et ne pas faire l'objet de spéculation immobilière en les offrant sur le marché, comme l'a fait récemment le Gouvernement du Québec avec le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.

Nous demandons donc à la Ville de Montréal qu'elle achète et mette en réserve à ces mêmes fins les sites publics excédentaires, de même que certains sites privés mis en vente. Nous demandons que les sites publics, qui nous appartiennent collectivement, soient exclusivement dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs.

D'autre part, les mesures de protection patrimoniale du Quartier chinois sont les bienvenues, mais il faut aussi aider la communauté à se prendre en main dans la mise en valeur de son territoire, notamment en appuyant la Table ronde du Quartier chinois.

Recommandation 28

Donner dans le Projet de ville des lignes directrices claires et impératives pour accélérer le développement des sites hospitaliers excédentaires, notamment l'Hôpital de la Miséricorde, l'Hôtel-Dieu, le Royal Victoria et l'Institut des Sourdes-Muettes.

4.3.4 Limiter l'impact des hébergements temporaires comme AirBnB

Afin d'assurer que Montréal soit un milieu de vie diversifié et vivant, il importe de réduire les impacts négatifs des hébergements temporaires comme AirBnB sur la population résidente. Ces impacts négatifs se situent sur les plans du retrait d'unités du parc de logement, des troubles de voisinage de même que de la compétition à l'industrie hôtelière montréalaise. Les données du site Inside AirBnB démontrent que près du tiers de tous les AirBnB de l'île de Montréal sont situés dans l'arrondissement de Ville-Marie, attestant le sérieux de cet enjeu pour le centre-ville.

Tout d'abord, la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique retire un nombre significatif de logements du parc de logements et nuit à leur accessibilité. Or, plus de 80% des unités AirBnB de l'arrondissement sont des logements complets. En date du 12 mars 2022, 2 923 logements complets étaient affichés sur la plateforme AirBnB selon les données d'Inside AirBnB. C'est une proportion d'au moins 4% de tous les logements de l'arrondissement qui ne sont donc pas consacrés à loger des Montréalais.e.s¹. Ce phénomène contribue à la pénurie de logements et donc aussi à la hausse des loyers en augmentant artificiellement la rareté des logements. Rappelons que le taux d'inoccupation du secteur « centre-ville de Montréal/Île-des-sœurs » était de 2,6% en 2019². La fonction touristique du centre-ville ne doit pas être privilégiée par rapport à l'habitation au centre-ville, a fortiori dans des espaces qui ne sont pas dédiés à cette fonction. Les locataires à faibles et modestes revenus du centre-ville doivent pouvoir y demeurer sans se ruiner financièrement.

Outre l'impact sur le parc locatif et les loyers, ainsi que les troubles de voisinage, AirBnB fait aussi compétition avec les hôtels montréalais, qui, eux, n'enlèvent pas de logements du parc locatif. Il est surprenant que pour la « destination touristique numéro 1 au Québec », les hôtels montréalais affichaient un taux d'occupation de 74,1% en 2019³, bien avant la pandémie

de COVID-19 et les mesures restrictives associées à cette dernière. Réduire l'offre de locations de type AirBnB amènerait plus de touristes à fréquenter les hôtels montréalais, assurant ainsi le maintien, ou même le développement, d'emplois dans l'industrie hôtelière. À l'opposé, l'industrie du AirBnB ne contribue pas à la création d'emplois et ne fait qu'enrichir les propriétaires des unités offertes, qui sont pour la plupart des propriétaires délinquants.

Nous souhaitons rappeler que, malgré l'adoption en juin 2018 d'un règlement visant à restreindre la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique dans l'arrondissement, l'activité de location a continué de prospérer au cours des dernières années. Plus de 94,8% des locateurs d'AirBnB n'avaient pas de permis en date du 12 mars 2022 selon les données d'Inside AirBnB. Bien qu'il soit officiellement du ressort de Revenu Québec de donner des amendes aux locateurs illégaux, il apparaît de plus en plus évident que le Gouvernement du Québec ne souhaite pas prendre les mesures qui s'imposent afin de faire respecter la loi. Dans ce contexte, nous estimons qu'il appartient à la Ville de travailler avec ses arrondissements pour appliquer et faire respecter leur règlement de zonage, afin de modifier les conditions d'autorisation de l'usage conditionnel « résidence de tourisme ».

C'est donc dans l'optique de favoriser la création de milieux diversifiés et vivants que la fonction d'habitation du centre-ville doit être protégée des conséquences de l'hébergement touristique à court terme de type AirBnB. L'industrie hôtelière montréalaise est capable de répondre à la demande touristique, tout en ne réduisant pas le parc locatif du centre-ville.

Recommandation 29

Inciter tous les arrondissements à modifier leur règlement d'urbanisme afin de limiter la présence et les impacts négatifs de l'hébergement touristique à court terme et faire appliquer efficacement cette réglementation.

¹ Nous sommes arrivées à ce taux en additionnant le total de logements dans Ville-Marie en 2016 (Stratégie de Développement d'Habiter Ville-Marie, Juin 2019) aux logements mis en chantier entre 2017 et 2021 (données produites par le Service de l'Habitation, Juin 2022).

² SCHL, Rapport sur le Marché Locatif : Canada et régions métropolitaines, 2022.

³ Rapport Annuel 2019, Tourisme Montréal, p. 9

4.4 Le bâtiment et ses abords en 2050

4.4.1 Une densification intelligente et réfléchie

La Ville de Montréal regroupe une diversité de secteurs présentant des caractéristiques et des besoins fort différents. Au moment de penser la densification, il est essentiel d'évaluer les caractéristiques et les potentiels de chaque secteur et d'y adapter les seuils de densité imposés.

D'autre part, certains secteurs du territoire, comme le centre-ville, les quartiers centraux de Montréal et certains secteurs de l'île, présentent déjà une densité considérable qu'il ne nous semble pas nécessaire de réviser. La densification des banlieues, vues ici comme des endroits dominés par les maisons unifamiliales et l'auto solo (et donc bien présentes à l'intérieur même du territoire de la Ville de Montréal), nous semble un objectif prioritaire. Sans cette densification, il sera impossible de mettre en place les infrastructures de transport en commun et les services collectifs qui seraient bénéfiques à ces milieux de vie et à la diminution de l'utilisation de la voiture à l'échelle métropolitaine.

Notons toutefois que cette densification des banlieues et des milieux périurbains doit se faire conjointement avec la planification des infrastructures publiques, tels que les aqueducs, afin d'éviter de surcharger les structures existantes. Il semble également approprié que les développeurs paient les frais d'expansion de ces réseaux afin que le fardeau fiscal ne repose pas sur la population existante et que les municipalités aient les moyens de financer le développement des services collectifs nécessaires à la création de milieux de vie complets.

D'autre part, la densité ne doit pas être conçue en termes de verticalité, mais en termes de qualité de l'environnement. Ce sont des espaces de qualité et des typologies résidentielles innovantes qui doivent être favorisés pour permettre une intégration harmonieuse à la forme urbaine des divers quartiers. Il revient aux professionnels de l'aménagement de réfléchir à des projets intégrés aux contextes social et bâti pour créer un quartier accueillant et animé.

Recommandation 30

Adapter les seuils de densité aux caractéristiques typiques des quartiers complets à échelle humaine et prioriser la densification des secteurs de faible densité déjà bien desservis par les infrastructures publiques et de transport collectif.

Recommandation 31

Offrir les outils et les ressources aux arrondissements pour leur permettre d'assurer une densification intelligente priorisant la qualité de l'environnement et des milieux de vie plutôt qu'à une verticalité et des mégabâtiments sans âme.

4.4.2 Un parc locatif bien entretenu et accessible

Les logements privés existants avec des loyers abordables permettent de loger une partie importante de la population à faible ou modeste revenu de la ville de Montréal. Or, ces logements font actuellement l'objet de nombreuses opérations visant à les « rentabiliser ». Pour remédier à un tel état de fait, 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 accrue. Cette érosion contribue en effet en partie à expliquer l'augmentation du coût du logement à Montréal.

Recommandation 32

Préserver le parc de logements locatifs privés, via un programme d'achat et de rénovation de logements à des fins de transformation en logements sociaux ainsi que via des mesures réglementaires de protection.

4.4.3 Une offre résidentielle diversifiée et adaptée

Offrir des logements pour les étudiant.e.s et les familles

Avec trois universités et cinq établissements d'enseignement collégial privés et publics, l'arrondissement de Ville-Marie présente une grande part d'étudiant.e.s locataires. Cette concentration d'étudiant.e.s exerce une forte pression sur le parc locatif, mais plus particulièrement sur les logements de grande taille. En effet, de nombreux étudiants-es choisissent de vivre en colocation afin de diminuer les coûts de logement. Ce choix s'explique entre autres par le manque de résidences étudiantes en général, mais également le manque de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste.

Les logements de grande taille, plus rares et très convoités par les familles, deviennent donc rapidement hors de prix. Les familles à faible et modeste revenu qui souhaitent s'établir dans le secteur sont donc contraintes de trouver une habitation plus loin. Les familles vivant déjà dans le secteur, elles, voient souvent le coût de leur logement augmenter plus rapidement que la moyenne montréalaise (une façon détournée de les évincer), afin de remettre sur le marché locatif, et à un prix exorbitant, des logements qui sont identifiés comme étant idéaux pour les étudiants. Dans Ville-Marie, les logements ayant 3 chambres à coucher ou plus ne formaient que 12% des logements recensés en 2016 (Habiter Ville-Marie, 2019).

Afin de répondre aux enjeux soulevés par le logement étudiant et la faible proportion de résidences étudiantes disponibles, nous estimons que la Ville de Montréal doit interpeller le Gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, afin qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions à cette problématique.

D'autre part, la construction de logements sociaux dans le cadre du volet 1 du programme AccèsLogis doit être priorisée. Selon le Rapport sur le marché locatif publié par la SCHL en février 2022, le loyer moyen pour un appartement de 3 chambres à coucher ou plus est de 1 673\$ dans le secteur Centre-Ville/Île-des-Sœurs, un loyer hors de prix pour des familles à faible ou modeste revenu. Nous reconnaissons le grand besoin pour des logements de type Volet III au centre-ville, mais des logements familiaux sont aussi nécessaires afin de garantir des milieux de vie diversifiés et vivants propices aux familles.

Recommandation 33

Demander au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville.

Recommandation 34

Répondre aux besoins en logement des familles, en particulier par le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles.

La **Rose-des-Vents**, un projet de logements pour étudiant.e.s dans l'écoquartier Angus
© UTILE



Protéger les logements pour les aînés

Les personnes âgées sont particulièrement touchées par le phénomène de gentrification en cours à Montréal. Les loyers modiques dont elles disposent souvent en font des cibles de choix pour les spéculateurs sans scrupules qui ont recours aux rénovictions. Par ailleurs, les locataires aînés sont particulièrement vulnérables face à de telles pratiques. Considérant les hausses de loyer fulgurantes des dernières années, les personnes âgées qui perdent leur logement sont particulièrement à risque de devoir quitter les quartiers centraux pour d'autres quartiers lointains, et d'être ainsi déracinées de leur communauté, coupées des services de proximité et du transport en commun, et au final de se retrouver davantage isolées.

Ainsi, au cours des deux dernières années, 2 des 3 résidences privées pour aînés (RPA) à but lucratif existantes dans Ville-Marie ont été visées par des fermetures sauvages : la résidence Sainte-Catherine et la résidence du Mont-Carmel. Les résidents de la première ont été évincés en début d'année, tandis que l'opération de fermeture du Mont-Carmel fait l'objet d'une contestation judiciaire de la part de certains de ses occupants. Néanmoins, près de la moitié des 216 unités ont déjà perdu leurs locataires et les résident.e.s restants ont vu la qualité de leurs services diminuer considérablement. Au total, ce sont 356 unités de logements en RPA à but lucratif qui ont été retirées ou menacées, uniquement dans Ville-Marie.¹

L'enjeu ne se limite pas aux RPA. Par exemple, la Maison Biéler, un immeuble fédéral communautaire comprenant 170 logements pour vétérans ou veuves de vétérans, a été vendu à un gestionnaire privé qui a décidé de ne plus y maintenir une vocation sociale et, donc, des loyers abordables. Du côté du parc de HLM de l'OMHM, une résidence dédiée aux aînés vit de grands problèmes de détérioration qui laissent l'immeuble inoccupé (Habitation St-André).²

Bref, les solutions pour aider les personnes âgées à demeurer dans leur quartier sont urgentes et doivent faire partie intégrante de la vision du Montréal de 2050. Par exemple, les arrondissements pourraient utiliser leurs pouvoirs en matière de zonage

afin d'empêcher la conversion des dernières RPA existantes et ainsi protéger leurs occupants des manœuvres spéculatives de leurs propriétaires. Des mesures pour compléter l'offre en logement pour personnes âgées doivent également être mises en place.

Recommandation 35

Inciter tous les arrondissements à utiliser les pouvoirs en matière de zonage afin d'interdire la conversion des habitations avec services de soins de santé et des reconversions en un autre usage résidentiel privé ou usage commercial sur leur territoire.

Renforcer et soutenir durablement les mesures de cohabitation sociale

Les logements pour étudiant.e.s, pour familles et pour personnes âgées doivent cohabiter dans les mêmes secteurs afin de mettre en place la mixité sociale et l'inclusion souhaitée dans le Projet de ville. D'autre part, les mesures de cohabitation sociale doivent être soutenues durablement, particulièrement autour des ressources pour les personnes en situation de marginalité. De nouvelles ressources dans le milieu de l'itinérance doivent voir le jour (notamment des ressources à bas seuil), et les conditions de travail des employé.e.s doivent être bonifiées afin de stabiliser et renforcer les ressources humaines dans ce milieu critique et exigeant.

Recommandation 36

Inciter la Ville et la Direction régionale de santé publique à se doter d'un plan ambitieux pour la création de ressources en itinérance à bas seuil et à bonifier les conditions de travail dans les ressources en itinérance.

¹ Les données proviennent du Survol de l'état de la situation sur les habitations pour aînés dans les Faubourgs, produit par le ROAF en septembre 2022.

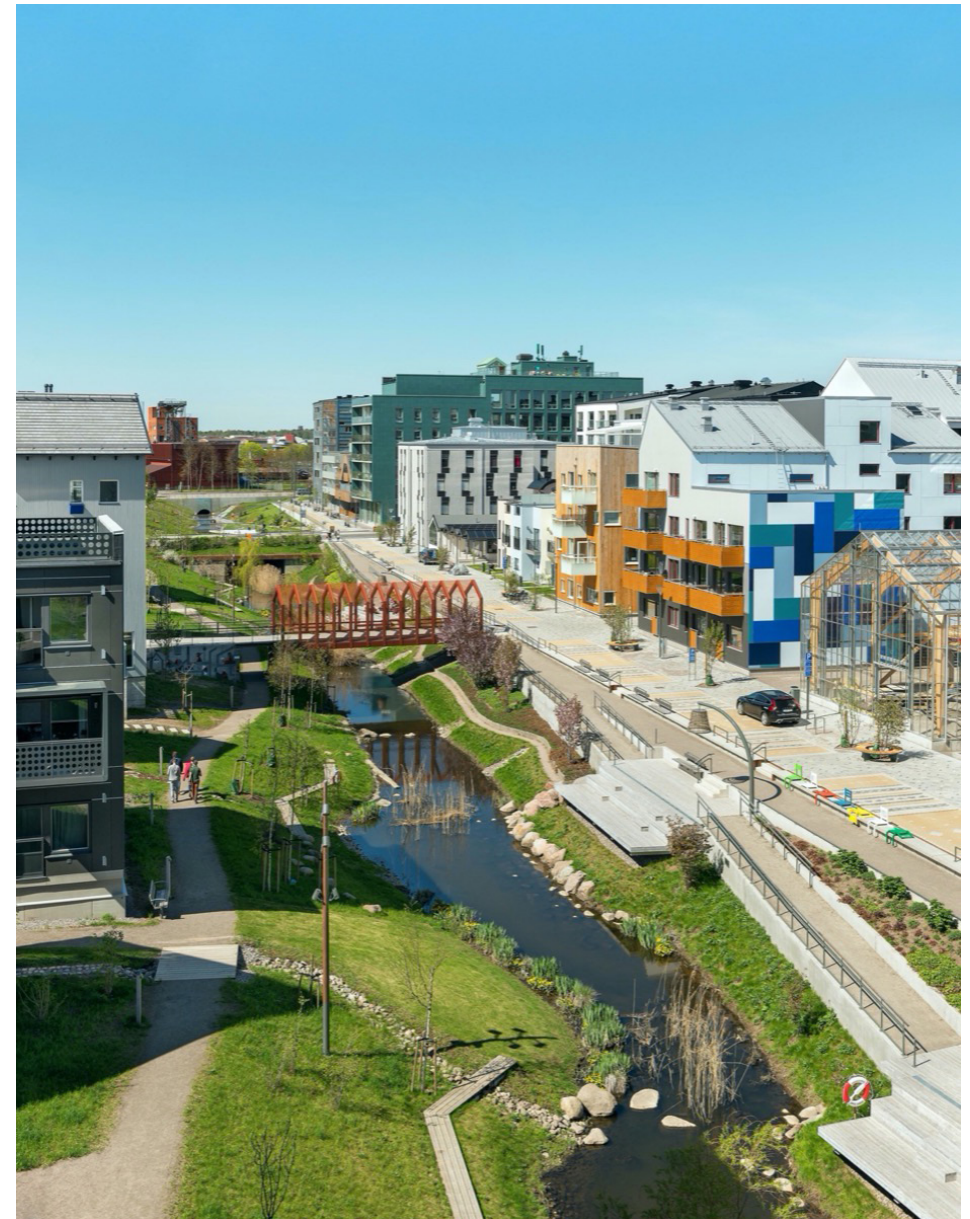
² Ibid.

4.4.4 Des milieux de vie résilients

L'importance de créer des milieux de vie résilients face aux risques climatiques n'est plus à établir et nous saluons son inclusion dans le Projet de ville. Il importe toutefois de souligner les difficultés auxquelles peuvent faire face les projets de logements sociaux au moment de vouloir créer des projets innovants et résilients. En effet, les programmes de financement représentent trop souvent des obstacles à l'intégration de mesures innovantes et ne permettent pas d'assumer les frais importants qui sont associés aux bâtiments résilients. La Ville de Montréal possède en ce sens un levier pour faire des représentations au niveau des instances concernées afin que les programmes de financement des projets de logements sociaux soient arrimés aux ambitions collectives à l'échelle de la province et même du pays.

Recommandation 37

Faire des représentations auprès des gouvernements supérieurs afin que les programmes de financement de logements sociaux offrent plus d'argent, lorsque les projets contribuent aussi à lutter contre les îlots de chaleur ainsi qu'à la perméabilité des sols.



Le projet Boparken,
en Suède
© White Arkitekter

5 SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

La réflexion du Projet de ville

Recommandation 1

Repositionner la lutte aux inégalités sociales comme une valeur transversale du Projet de ville et annoncer les impacts sociaux des chemins de transition illustrés dans le document.

La métropole en 2050

Recommandation 2

Créer une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics.

Recommandation 3

Engager à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral visant à définir un cadre permettant la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés appartenant aux gouvernements provincial et fédéral.

Recommandation 4

Développer une stratégie de financement permettant de développer et rénover le logement social basé sur l'utilisation de certains types de revenus de la Ville (amendes sur immeubles vacants ou insalubres, amendes sur AirBnB illégaux, etc.)

Recommandation 5

Accroître les cibles de logements sociaux dans les territoires déjà bien desservis en transport en commun et dans les aires TOD existantes.

Recommandation 6

Inclure dans le Projet de ville une stratégie spécifique pour les quartiers actuellement mal desservis par les infrastructures publiques et les équipements collectifs, afin qu'ils puissent rattraper le retard créé par les années de sous-investissement et que le développement de nouveaux quartiers ne se fasse pas au détriment de ce rattrapage.

Recommandation 7

Conclure des ententes avec la STM pour que la densification de ses sites soit destinée à la mixité sociale et à l'inclusion.

Recommandation 8

Demander aux gouvernements du Québec et du Canada d'adopter des politiques complètes en matière d'habitation.

Recommandation 9

Demander aux gouvernements du Canada et du Québec d'investir de façon conséquente dans l'entretien des logements sociaux existants (HLM, OSBL et coopératives).

Recommandation 10

Demander au Gouvernement du Québec de compléter le financement des 1742 logements sociaux montréalais déjà annoncés dans le programme AccèsLogis Québec mais dont la réalisation est actuellement compromise.

Recommandation 11

Exclure la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels de plus de 100 unités de recourir à une compensation financière plutôt que de construire du logement social in situ ou à proximité dans le cadre de leurs projets.

Recommandation 12

Modifier le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements afin d'affirmer les nouveaux pouvoirs d'acquisition et d'expropriation des municipalités permis par les amendements à Loi sur l'aménagement et l'urbanisme adoptés depuis 2017.

Recommandation 13

Inciter tous les arrondissements à modifier leur règlement d'urbanisme afin de protéger les maisons de chambres contre les changements d'usage tel que l'ont fait l'Arrondissement de Ville-Marie et d'autres Arrondissements.

Recommandation 14

Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec pour réformer le TAL afin que les propriétaires doivent justifier, devant ce tribunal, les hausses de loyer dépassant les pourcentages applicables à la fixation des loyers publiés par le TAL, incluant les logements construits depuis moins de 5 ans.

Recommandation 15

Poursuivre les représentations auprès du Gouvernement du Québec afin qu'il mette en place un registre provincial des loyers, et qu'à défaut de parvenir à ses fins, que Montréal et la CMM mettent en place un registre des loyers à l'échelle métropolitaine.

Recommandation 16

Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec afin d'instaurer une taxe sur la spéculation foncière comme adoptée en Colombie-Britannique, mais dont les revenus serviraient exclusivement à financer le logement social et qui s'appliquerait au territoire de la Ville de Montréal, voire au territoire de la communauté métropolitaine.

Recommandation 17

Faire des représentations auprès des gouvernements supérieurs afin que les revenus créés par les taxes sur les *flips* immobiliers soient dédiés à un fonds consacré à la construction et la rénovation de logements sociaux ou pour socialiser des logements à but lucratif.

Recommandation 18

Recommander aux arrondissements de soutenir financièrement la création ou l'exercice de la mission des comités logement et associations de locataires œuvrant sur leur territoire.

Recommandation 19

Publier les données sur les revenus fiscaux tirés de l'arrondissement de Ville-Marie par rapport à la répartition des dépenses à travers la Ville de Montréal et approfondir une telle analyse en produisant notamment des données plus complètes sur les dépenses municipales par secteur et, d'autre part, en demandant à la Ville de Montréal que de telles données soient rendues disponibles pour l'ensemble de la ville.

Recommandation 20

Réinvestir une part équitable des revenus fiscaux générés par l'arrondissement de Ville-Marie en matière de construction de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

Recommandation 21

Modifier la Charte de la ville afin que le poste de maire/mairesse soit élu au suffrage universel dès la prochaine élection municipale en 2025.

Le quartier en 2050

Recommandation 22

Favoriser dans le Projet de ville un développement de la Ville sur elle-même et qu'il priorise le développement de friches, de terrains vacants et de stationnements dans les quartiers centraux ou densément peuplés.

Recommandation 23

Imposer la planification et la programmation des équipements et services collectifs en amont de tout projet de densification.

Recommandation 24

Mettre en place des groupes de travail dans chaque grand secteur en développement pour discuter et planifier en amont des besoins du quartier et des équipements collectifs souhaités.

Recommandation 25

Faire des représentations pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population.

Recommandation 26

Garantir dans le Projet de ville des écoles publiques au centre-ville de Montréal.

Recommandation 27

Annoncer dans le Projet de ville une stratégie immobilière pour le maintien et le développement de locaux communautaires sur le territoire montréalais, et contribuer à l'hébergement des groupes communautaires dans ses infrastructures.

Recommandation 28

Donner dans le Projet de ville des lignes directrices claires et impératives pour accélérer le développement des sites hospitaliers excédentaires, notamment l'Hôpital de la Miséricorde, l'Hôtel-Dieu, le Royal Victoria et l'Institut des Sourdes-Muettes.

Recommandation 29

Inciter tous les arrondissements à modifier leur règlement d'urbanisme afin de limiter la présence et les impacts négatifs de l'hébergement touristique à court terme et faire appliquer efficacement cette réglementation.

Le bâtiment et ses abords en 2050

Recommandation 30

Adapter les seuils de densité aux caractéristiques typiques des quartiers complets à échelle humaine et prioriser la densification des secteurs de faible densité déjà bien desservis par les infrastructures publiques et de transport collectif.

Recommandation 31

Offrir les outils et les ressources aux arrondissements pour leur permettre d'assurer une densification intelligente priorisant la qualité de l'environnement et des milieux de vie plutôt qu'à une verticalité et des mégabâtiments sans âme.

Recommandation 32

Préserver le parc de logements locatifs privés, via un programme d'achat et de rénovation de logements à des fins de transformation en logements sociaux ainsi que via des mesures réglementaires de protection.

Recommandation 33

Demander au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville.

Recommandation 34

Répondre aux besoins en logement des familles, en particulier par le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles.

Recommandation 35

Inciter tous les arrondissements à utiliser les pouvoirs en matière de zonage afin d'interdire la conversion des habitations avec services de soins de santé et des reconversions en un autre usage résidentiel privé ou usage commercial sur leur territoire.

Recommandation 36

Inciter la Ville et la Direction régionale de santé publique à se doter d'un plan ambitieux pour la création de ressources en itinérance à bas seuil et à bonifier les conditions de travail dans les ressources en itinérance.

Recommandation 37

Faire des représentations auprès des gouvernements supérieurs afin que les programmes de financement de logements sociaux offrent plus d'argent, lorsque les projets contribuent aussi à lutter contre les îlots de chaleur ainsi qu'à la perméabilité des sols.

