



Mémoire du Regroupement Information Logement



Déposé à l'Office de Consultation Publique de la Ville de Montréal
dans le cadre des consultations sur les Terrains Nordelec.

Montréal 26 octobre 2023

Notre organisation

Le Regroupement Information Logement (RIL) est le Comité logement du quartier Pointe-Saint-Charles. C'est un organisme à but non lucratif qui se base complètement sur le leadership citoyen local. Il est ainsi profondément ancré dans son milieu. Le RIL est membre actif de la CDC Action-Gardien. De plus, il siège sur les conseils d'administration du GRT Bâtir son Quartier ainsi que de six OBNL d'habitation communautaire du quartier. L'organisme œuvre depuis 1979 à l'amélioration des conditions de vie et de logement par une approche de prise en charge collective portée par les citoyen.nes du quartier et axée sur la défense des droits des locataires, l'éducation populaire, la mobilisation ainsi que la promotion et le développement du logement communautaire. Au fil des ans le RIL a développé une véritable expertise dans l'aménagement urbain et la réalisation de projets de logements communautaires. De manière plus détaillée, notre travail se décline en ces quatre principaux axes :

1- *La défense des droits des locataires*

Le RIL assure un service d'information de référence et de soutien gratuit aux locataires pris avec des problèmes de logement. Ils peuvent compter sur le soutien de l'organisme pour faire respecter leurs droits et se renseigner sur leurs obligations.

2- *L'Éducation populaire*

RIL vise à stimuler une prise de conscience individuelle et collective au sujet des conditions de vie et de logement en particulier. L'objectif étant de développer une réflexion critique et d'encourager les citoyen.ne.s à s'engager dans des actions visant le développement de la communauté locale.

3- *La Mobilisation sociale et la défense collectives des droits*

La défense collective du droit au logement, est au cœur de la mission du Regroupement Information Logement. Cette stratégie d'action consiste à s'organiser collectivement pour promouvoir le droit au logement, dénoncer les violations et identifier les alternatives dans une perspective de transformation sociale.

4- *La promotion et le soutien du logement social*

Finalement, le RIL réuni les requérant.e.s en attente d'un logement communautaire dans le quartier et fait avec eux la promotion de nouveaux projets d'habitat communautaire, tout en œuvrant activement à maintenir et à améliorer le parc de logement social existant.

Ce groupe de requérant, le Projet-Saint-Charles, est reconnu localement depuis plus de quarante ans et grâce aux différentes ententes relatives à son utilisation dans les OBNLs et Coopératives d'habitation du quartier. À ce jour, la liste du Projet Saint-Charles regroupe 1200 ménages, tous en attente d'un logement social dans le quartier. Un fait à noter est que 80% de ces ménages ont un revenu inférieur à 30 000\$ par année. Considérant les prix actuels du marché locatif privé, il s'agit d'une population qui n'est pas desservie par les développements immobiliers privés et démontre le réel besoin en habitation social et communautaire dans le quartier.

L'immobilier résidentiel à Pointe-Saint-Charles, un état des lieux

Dans Pointe-Saint-Charles, entre 2011 et 2021, les loyers ont augmenté de 50%¹. Il est aujourd'hui impossible, pour une famille de notre quartier, de trouver un logement de 2 chambres sous la barre des 1500\$/mois. Alors que 41.7% des personnes de 65 ans et plus, dans le quartier, vivent sous le seuil de faible revenu et près de 40% des familles ont un revenu en-dessous de 50 000\$/année, il est impossible pour une part importante des résident.es du quartier de pouvoir s'y trouver un logis qui leur serait réellement abordable.² Cette situation fait en sorte que présentement, à Pointe-Saint-Charles, 32% des locataires n'ayant pas de subvention au logement paient plus de 30% de leurs revenus pour y habiter. Cette situation dans laquelle les locataires et mal-logé.es du quartier se retrouvent profite à la classe propriétaire, à la promotion immobilière ainsi qu'aux investisseurs immobiliers. Ceux-ci se servent de cette crise humaine pour forcer les décideurs publics à accélérer la création de logements luxueux qui, au lieu de résoudre la crise du logement, l'accroît davantage.

En effet, les récents développements immobiliers dans le quartier n'auront pas été de grand aide à cet égard. Dans les dix dernières années, le quartier a connu une augmentation populationnelle de

¹ Recensement populationnel de Statistiques Canada, 2021

² Recensement populationnel de Statistiques Canada, 2021

1300 nouveaux résidents qui s'est traduit, dans les 5 dernières années, en une augmentation de 0.8% du nombre de ménages locataires et de 10.4% de ménages propriétaires. Ces nouveaux habitants se sont presque exclusivement installés aux abords du Canal Lachine. En conséquence de ces nouveaux développements, les condominiums représentent maintenant 27% des unités d'habitation de Pointe-Saint-Charles, comparativement à une moyenne montréalaise de 21%. Le développement de ce millier de nouvelles unités résidentielles privées dans la dernière décennie n'aura pas réduit la pression sur le marché locatif, tel que le prétend certains promoteurs dans leur quête de permis de construction.

Nos recommandations concernant les terrains du Nordelec

1- Considérer le projet comme un nouveau développement qui ne doit pas profiter d'une entente temporelle échue qui a bénéficié au propriétaire précédent dans un contexte socioéconomique complètement différent du nôtre.

Il est pour nous inconcevable que la Ville de Montréal permette à un promoteur immobilier de développer des logements de luxe ainsi que des espaces à bureaux sans y inclure une part importante de logements sociaux et communautaires. Sans certitude quant à la construction de tels logements, nous refusons tout nouveau projet résidentiel sur les terrains du Nordelec. L'actuel propriétaire et promoteur des terrains du Nordelec, le FPI Allied, n'a à aucun moment contribué au développement de logements abordables, sociaux ou communautaires dans le secteur visé par l'article 89 présentement en consultation. Sans contribution, à la hauteur de 40% des futurs développements résidentiels, nous refuserons ces projets.

2- Refuser tout nouveau projet résidentiel qui n'intègre pas au moins 40% de nouveau logement social et communautaire sur site, sans inclure les contributions issues de l'entente de développement échue. Si les autorités publiques étaient pour inclure les contributions réalisées en logement social et communautaire issues du projet échu, refuser tout changement réglementaire autorisant un usage de la famille Habitation sur l'îlot B.

La résidentialisation de l'îlot B doit être permise dans l'optique de lutter contre la crise du logement, une crise qui prend la forme d'une pénurie d'offre de logements locatifs abordables

pour les ménages locataires montréalais. Sans entente de développement qui y inclus le développement d'une part importante, soit 40%, de logements sociaux et communautaires, nous considérons que ce projet n'aidera pas à lutter contre la crise du logement mais, au contraire, l'exacerbera encore davantage.

3- Si un usage résidentiel était autorisé, prévoir à l'entente de développement que l'ensemble des unités soit en mode locatif sur le long terme plutôt qu'en copropriétés, qu'y soit appliqué fermement l'interdiction de locations résidentielles à court terme de type Airbnb, y prévoir à l'accord de développement une mention explicite de cette interdiction et y développer un levier juridique fort afin de faire respecter cette réglementation et celle déjà en vigueur au niveau de l'Arrondissement Le Sud-Ouest. Finalement, privilégier l'implantation des nouveaux usages Habitation au sud du terrain de l'îlot B, face au parc Joe-Beef.

Dans le cas où la Ville de Montréal va de l'avant avec l'autorisation d'un usage habitation sur les îlots A et B, nous exigeons que l'immobilier résidentiel qui y sera construit soit offert à la location à long terme et non à la vente. Trop peu de nouvelle offre résidentielle locative est construite à Pointe-Saint-Charles depuis les deux dernières décennies et cela se répercute sur les prix locatifs. Il est crucial d'augmenter l'offre locative et que celle-ci soit le plus abordable possible. Dans le même ordre d'idée, nous exigeons qu'il soit inscrit dans l'entente de développement que les locations à court terme soient interdites. Finalement, si un usage mixte est autorisé sur l'îlot B, nous proposons que la part résidentielle se développe sur le flanc Sud de l'îlot pour que ces immeubles du groupe habitation soient dirigés vers le Parc Joe-Beef.