

Office de consultation publique de Montréal

Réaménagement du secteur NAMUR-JEAN TALON

Éviter la spéculation et laisser une place de choix au logement social

Mémoire déposé le 10 décembre 2009
Par le POPIR-Comité Logement
4017, rue Notre-Dame Ouest
Montréal (Qc) H4C 1R3

Introduction

Le POPIR-Comité Logement défend les droits des locataires des quartiers Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Côte-Saint-Paul et Ville Émard. Il assure un service individuel d'accompagnement juridique auprès des locataires pour les aider à défendre leurs droits (hausse de loyer, reprise de logements, problèmes d'insalubrité, de vermine, de moisissures, besoins de réparations, litiges avec le propriétaire ou les voisins, etc.). Le POPIR-Comité Logement lutte pour le développement du logement social. À cette fin, il anime notamment des ateliers (à l'interne et dans les organismes du quartier) pour favoriser l'accès au logement social.

C'est essentiellement dans le cadre de ces ateliers que le POPIR-Comité Logement entre en contact avec des ménages de Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce. En effet, plusieurs familles ou personnes seules, en besoins impérieux de logement, espèrent trouver un logement social dans le Sud-Ouest. Ils sont donc prêts à quitter leur quartier pour améliorer leurs conditions de logement.

1 – Des besoins impérieux en logement pour les locataires de Côte-des-Neiges

Les besoins des locataires sont énormes et exigent une intervention importante en logement social.

Selon les données du recensement de 2006, il y a 35 480 ménages locataires dans Côte-des-Neiges. Parmi eux, près de la moitié (15 165 ménages) consacrent plus de 30% de leur revenu au paiement du loyer, soit la limite jugée acceptable pour pouvoir combler ses autres besoins essentiels.

Un autre indicateur nous informe de l'extrême précarité de certains locataires qui, eux, consacrent plus de 80% de leur revenu pour se loger, soit 4 245 ménages dont la moitié sont des familles.

De plus, les loyers médians ont fortement augmenté dans Côte-des-Neiges : entre 2001 et 2006, on constate une augmentation de 20% des loyers (16,5% pour l'Île de Montréal). Cette donnée confirme l'incapacité du marché privé à répondre aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu qui, eux, n'ont vu leur revenu médian n'augmenter que de 9,1%.

Pour tous ces ménages mal-logés, il est impératif de développer du logement social.

2 – Le réaménagement du secteur Namur-Jean-Talon et les risques de spéculation foncière

Le projet de réaménagement aura des impacts sur les secteurs environnants. Ces impacts, s'ils peuvent être positifs pour certaines et certains, peuvent aussi fragiliser davantage des ménages résidant déjà dans le secteur.

L'exemple du quartier St-Henri

Saint-Henri a été témoin d'une très forte spéculation suite au développement de condos le long du Canal Lachine, au nom du réaménagement et de la revitalisation. Ainsi, le prix des maisons individuelles a augmenté de 186%, conséquemment les valeurs des terrains suite à l'évaluation ont elles-mêmes grimpé de 61%. Cette spéculation a un impact direct sur le prix des loyers des locataires qui résidaient déjà dans le quartier. En effet, **entre 2001 et 2006, le loyer médian** dans Saint-Henri (un des secteurs du Sud-Ouest où se sont développés beaucoup de condos) **a augmenté de 16,7%** soit deux fois plus vite qu'à Montréal.

Nous ne pouvons donc qu'anticiper avec appréhension la spéculation qui accompagnera le réaménagement du secteur Namur-Jean-Talon et craindre pour les locataires. Comme dit précédemment, le prix des loyers ayant déjà fortement augmenté.

C'est pourquoi nous demandons que **des mesures** soient prises afin de prévenir ce phénomène :

- **La socialisation à l'aide d'un programme d'acquisition de logements locatifs des immeubles de la rue Mountain Sights.** Un tel programme existait à la fin des années 80 à la SHDM et a permis notamment de transformer plusieurs immeubles de la rue Barclay en coopératives, améliorant ainsi les conditions de vie des locataires;
- **La création d'une réserve foncière** à des fins de développement du logement social. Cette réserve est nécessaire sur le site à réaménager ainsi que sur les sites environnants. La réserve foncière est un outil indispensable afin de freiner toute spéculation sur ces mêmes terrains mais aussi de faciliter le développement de logements sociaux à court, moyen et long terme.

3 – La place du logement social dans le réaménagement

Comme démontré précédemment, les besoins en logement social sont grands dans le quartier. Le réaménagement du secteur Namur-Jean-Talon doit donc être l'occasion de répondre à ces besoins. Rappelons que plus de 4 000 ménages consacrent plus de 80% de leur revenu au loyer ! **L'arrondissement a donc la responsabilité de s'assurer d'un tel développement.**

Non seulement un nombre suffisant d'unités doit être prévu pour loger ces ménages mais en plus, le réaménagement doit être pensé pour ces derniers afin que le logement social occupe une place intéressante sur le site. **La création d'un lien physique, d'une continuité entre l'actuelle rue Mountain Sights et les développements futurs de logements sociaux sont nécessaires.**

CONCLUSION

Toute opération d'envergure comme celle du réaménagement du secteur Namur-Jean-Talon doit être l'occasion pour les arrondissements et la Ville de Montréal de répondre aux besoins des populations déjà existantes sur le territoire plutôt que de créer un embourgeoisement. Les autorités municipales ont le devoir de contrôler les effets potentiellement pervers sur la population de tels développements, telle la spéculation foncière qui implique une augmentation des loyers et une pression sur le stock de logements existant.

C'est pourquoi nous demandons à la fois **le développement de logements sociaux** en lien avec les besoins, pour permettre à plusieurs ménages d'améliorer leurs conditions de vie, mais aussi **des mesures concrètes pour contrôler la spéculation** (un programme d'acquisition sur la rue Mountain Sights et une réserve foncière).

Finalement, nous profitons de l'occasion pour **rappeler l'importance de renforcer l'application du code du logement** par l'augmentation des ressources dévolues à l'inspection systématique des immeubles du quartier et aux poursuites en cour municipale afin de, notamment, créer une pression sur les propriétaires délinquants.