



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

Pour une mixité sociale au cœur de Montréal

**Mémoire présenté devant
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**Dans le cadre de la revitalisation
de l'ouest du centre-ville
PPU Quartier des grands jardins**

**Par Gaétan Roberge et Aude Fournier
du *COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE***

LE 14 avril 2011

Introduction

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous donner l'occasion de faire valoir notre point de vue sur la revitalisation de l'ouest du centre-ville dans le cadre du Projet particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins.

Le Comité logement Centre-Sud est devenu le Comité logement Ville-Marie de Montréal, depuis avril 2010. En effet, puisque notre organisme intervenait déjà depuis quelques années, malgré ses faibles moyens, sur tout le territoire de l'arrondissement, nous avons décidé de changer notre nom afin ce dernier corresponde davantage à notre territoire d'intervention, territoire d'ailleurs créé dans les foulée des fusions municipales de 2003.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense de droits des locataires qui fêtera son 35^e anniversaire en 2011. Ses deux volets majeurs d'activité sont l'information et le soutien aux locataires en matière de droit du logement, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation. Nous offrons ainsi un service d'accueil et d'information aux locataires, de même que des ateliers de formation concernant le droit du logement. Nous soutenons également les résidants à faible ou modeste revenu dans leurs luttes afin de préserver leurs logements ainsi que dans leur mobilisation afin d'obtenir la construction de logements sociaux et communautaires répondant à leurs besoins.

Le Comité logement Ville-Marie a ouvert, en 2002, un point de service dans l'ouest de l'arrondissement de Ville-Marie (district de Peter McGill), que nous avons malheureusement dû fermer deux ans plus tard, faute de ressources financières suffisantes, et ce malgré un achalandage important. Nous sommes régulièrement interpellés depuis par des locataires du district Peter McGill, qui déplorent l'absence d'un organisme tel que le nôtre sur leur territoire. Nous continuons à les soutenir à distance, dans la mesure de nos modestes moyens. En tant que membre actif d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation en habitation qui regroupe les acteurs de l'arrondissement Ville-Marie (et dont nous assumons la coordination), ainsi que du FRAPRU, notre participation à cette consultation s'inscrit dans une vision d'ensemble du territoire de Ville-Marie en faveur de l'habitation.

Portrait et enjeux : Quartier Peter McGill – Quartier des grands jardins

En 2011, le Comité logement Ville-Marie a collaboré étroitement avec Habiter Ville-Marie à compléter un Plan de développement du logement social et communautaire pour l'Arrondissement de Ville-Marie faisant un état de situation des conditions de logement, une analyse du potentiel de développement, des conditions de réalisation, ainsi que des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire. En conclusion, le Plan émet un ensemble de recommandations visant à faciliter la construction de logements sociaux et communautaires afin de répondre aux besoins de la population de l'arrondissement.

Le Plan de développement d'Habiter Ville-Marie comprend notamment un portrait des divers quartiers qui composent l'arrondissement de Ville-Marie, dont le quartier Peter-McGill. Bien que le territoire du PPU des grands jardins ne corresponde qu'à une partie du territoire du district municipal de Peter McGill, nous considérons que, dans l'ensemble, les caractéristiques et enjeux qu'on y retrouve sont similaires. Les pourcentages peuvent différer quelque peu entre le territoire du PPU et le district de Peter McGill, mais ils sont généralement du même ordre. Par ailleurs, nous sommes d'avis que le développement du quartier des grands jardins ne peut être planifié sans tenir compte de l'ensemble du quartier Peter McGill et de sa population.

Principales caractéristiques de la population du quartier Peter McGill :

- Plus des trois quarts des logements sont occupés par des ménages locataires (92% dans le territoire du PPU), comparativement à 62,1 % à Montréal.
- Les immigrants et les résidents non permanents comptent respectivement environ 50 % et 15 % de la population résidente. Ces proportions sont de 30,7 % et de 2,1 %, respectivement, à Montréal. Encore une fois, la partie sud est davantage habitée par des immigrants et des résidents non permanents. La présence d'étudiants étrangers permet sans doute d'expliquer en partie cette proportion élevée de résidents non permanents.
- On observe une grande mobilité dans la population, puisque près de 60 % des résidents âgés de 5 ans et plus n'habitent pas le même logement que cinq ans auparavant. À Montréal, cette proportion est de 43,3 %. La mobilité est toutefois beaucoup plus importante dans la partie sud du quartier.
- La proportion de ménages locataires du quartier dont le revenu est de moins de 40 000 \$ par an est de 67,9%, par rapport à 65,3 % à Montréal. Selon la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, cette catégorie de ménages représente la clientèle cible du logement social et communautaire. Par ailleurs, la proportion de ménages locataires dont le revenu se situe entre 40 000 \$ et 74 999 \$ par an est de 19,8 %. Une partie importante de ces ménages n'a pas la capacité financière d'accéder à la propriété dans le quartier des grands jardins, où les valeurs foncières sont particulièrement élevées. Par conséquent, les besoins en logement social et communautaire sont très importants dans le quartier.

Après impôts, 42,3 % des résidents vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à 22,8 % à Montréal.

- La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger s'établit à 56,8 % dans Peter McGill, comparativement à 38,4 % à Montréal. La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger s'établit pour sa part à 39,4 % dans Peter McGill, comparativement à 18,7 % à Montréal. On constate de plus une progression rapide, entre 2001 et 2006, de la proportion de ménages locataires consacrant plus de 50 % de leur revenu à se loger dans Peter McGill, celle-ci passant de 29,7 % à 39,4 %. Cette augmentation importante est le reflet d'une polarisation des revenus et d'un accroissement des inégalités dans le quartier.

Principales problématiques et enjeux en matière de logement :

- 27,4 % des logements nécessitent des réparations mineures et 7,9 % des réparations majeures. Selon une estimation de la Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'Arrondissement de Ville-Marie, le secteur des grands jardins compterait 7 000 logements locatifs dans des tours d'habitation et 3 000 logements locatifs dans des conciergeries de moins de 5 étages, dont 25 à 40% exigeraient des rénovations majeures (soit entre 2 500 et 4 000 logements).

- 76,4 % des logements du district (70% pour le territoire du PPU) sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 12,9 % à Montréal. Ce type d'immeubles, de même que la composition et la mobilité de la population du quartier, rend plus difficile une mobilisation de ses résidents par les organismes communautaires.

- Le loyer brut moyen dans Peter McGill est 1 027 \$, comparativement à 686 \$ à Montréal, pour des logements qui ont en moyenne 3,9 pièces, comparativement à des logements de 4,7 pièces, en moyenne, à Montréal.

- Il y a très peu de logements sociaux et communautaires situés dans le district Peter McGill (de même que dans le quartier des grands jardins). En tout et pour tout, on y compte 148 unités, réparties dans 2 immeubles, ce qui correspond à moins de 2 % du parc de logements du quartier des grands jardins :

1. Habitations Du Fort (OMHM) : 86 unités (80 pour personnes âgées et 6 unités adaptées)
2. OBNL Mackay : 62 unités

- Il est intéressant de souligner par ailleurs qu'en dépit du manque flagrant de logements sociaux et communautaires dans ce secteur du centre-ville, il y a tout juste 3 ans, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), qui possédait deux immeubles de logements abordables, acquis au début des années 90, dans le quartier des grands jardins (un situé au 1225, rue Sussex, et l'autre au 1850, rue Lincoln), qui représentaient 177 unités de logement, les a vendus sans appel d'offres à un investisseur privé pour un peu plus de \$ 10 millions.

La SHDM n'a pas demandé de garantie sur la pérennité du caractère abordable des logements dans le contrat de vente. Or, un courtier immobilier avait à l'époque dénoncé le processus de vente et déclaré : « Des immeubles de ce type se vendent au minimum 80 000 \$ par logement. À un prix de \$ 10 millions, la Ville a laissé au moins 4 millions sur la table. » (André Dubuc, Journal Les affaires, 3 avril 2008)

- La valeur moyenne des logements dans Peter McGill est de 491 878 \$, comparativement à une valeur moyenne des logements à Montréal de 283 831 \$, soit près du double de la moyenne montréalaise. La valeur élevée des terrains et immeubles fait en sorte que l'accès à la propriété pour les ménages à revenu modeste ou moyen est plus difficile qu'ailleurs. Le prix des terrains et immeubles rend également le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier extrêmement difficile, pour ne pas dire impossible, sans le développement de moyens particuliers adaptés à la réalité du territoire.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins

Aucune des trois orientations, pas plus qu'aucun des neuf objectifs mis de l'avant par le PPU ne visent la préservation de la mixité sociale et le développement d'une offre de logements abordables pour la population à faible et modeste revenu du quartier. La production d'une offre de logements abordables, et plus particulièrement de logements sociaux, est pourtant d'une importance capitale pour la qualité de vie des résidents à faible et modeste revenu du quartier, qui représentent la grande majorité de la population. Il s'agit donc d'une lacune majeure.

Or, les **moyens de mise en œuvre** privilégiés par l'Arrondissement, dans le cadre du PPU, en lien avec l'objectif de « consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires », ne contiennent aucune mesure concrète favorisant le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu, ou des ménages familiaux avec enfants.

L'Arrondissement propose de « soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées », mais sans préciser, comme il le fait ailleurs dans son PPU pour d'autres objectifs, les moyens concrets qu'il utilisera pour ce faire. Il n'est question ni de mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics (tels que l'Hôpital général de Montréal pour enfants et les institutions religieuses), ni de signature d'accords de développement avec les promoteurs bénéficiant de modifications réglementaires, ni d'acquisition par les autorités municipales de terrains ou d'immeubles à des fins de développement de logements sociaux, ni non plus de règlement de zonage à des fins d'inclusion.

Par ailleurs, les mesures proposées par le PPU afin d'intervenir sur le parc de logements locatifs dégradés sont nettement insuffisantes. Le PPU fait mention d'un programme d'amélioration des logements, sans préciser davantage de quoi il sera question (section 4.5). De plus, les moyens de mise en œuvre prévoient « inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc de logements locatifs ».

Cette mesure, encore une fois, nous apparaît insuffisante afin d'assurer la préservation et la restauration du parc de logements locatifs existant. L'ampleur et le niveau de dégradation du parc de logements locatifs dans le quartier, ainsi que l'ampleur de la spéculation foncière, militent selon nous en faveur d'une intervention de plus large envergure.

En ce qui a trait maintenant aux services communautaires en lien avec l'amélioration de l'habitat, il est proposé de « continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot. » La poursuite de cette stratégie est certainement louable. Il est cependant surprenant que, dans un quartier où les locataires représentent 92% des résidents, le soutien au seul organisme communautaire de défense de droits des locataires de l'arrondissement, le Comité logement Ville-Marie, qui manque notoirement de ressources afin de s'acquitter de son mandat, ne soit pas mentionné. Dans un quartier où bon nombre de logements sont en piteux état, une opération visant à soutenir les locataires aux prises notamment avec des problèmes d'insalubrité, serait grandement souhaitable.

Aucune mesure n'est non plus proposée afin de protéger le parc de logements du quartier et éviter les transformations d'usage ou de modes de tenure.

Les actions les plus significatives en matière d'habitation sont ailleurs dans le programme. Ainsi, le PPU entend favoriser la requalification et un changement d'usage des grandes propriétés institutionnelles que sont l'Hôpital de Montréal pour enfants, le domaine des franciscains et le domaine des petites sœurs des pauvres, qui offrent toutes un potentiel de développement résidentiel intéressant. Par ailleurs, le PPU prévoit le rehaussement des hauteurs maximales précisées dans le plan d'urbanisme, qui passeraient de 25 à 44m pour les têtes d'ilot de la rue Ste-Catherine, entre la rue Lambert-Closse et l'intersection de la rue du Fort. Le PPU introduit également une planification détaillée du Square Cabot qui préconise l'intensification de l'usage résidentiel et une augmentation de la densité autour du square. Suite à ces changements d'usage, de hauteur et de densité proposés dans le cadre du PPU, l'Arrondissement évalue le potentiel de développement immobilier résidentiel dans le secteur à 1 200 logements.

Nous ne pouvons que saluer la volonté manifeste, inscrite dans le PPU, de développer des logements dans le Quartier des grands jardins et d'ainsi consolider son caractère résidentiel. Néanmoins, le PPU comprend un ensemble de gestes urbanistiques qui engendreront une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs des secteurs concernés. La Ville de Montréal en tirera également des bénéfices en termes de taxation foncière supplémentaire. Mais qu'en retireront les résidents du secteur, et en particulier les 92% de locataires qui y résident, dont 40% affectent plus de 50% de leur revenu à se loger? En vertu du PPU proposé par l'Arrondissement de Ville-Marie, très peu de chose. Nous estimons qu'une portion significative de la création de valeur générée par le PPU devrait être canalisée vers l'inclusion de logements sociaux et communautaires pour la population à faible et modeste revenu du quartier.

Nos recommandations

Le Comité logement Ville-Marie recommande donc:

- 1- **Que l'Arrondissement de Ville-Marie se dote d'objectifs chiffrés (en nombre d'unités et en pourcentage de nouveaux logements mis en chantier) en matière de développement de logement social et communautaire, ainsi qu'en matière de logement familial, sur le territoire de l'arrondissement, de même que sur le territoire du PPU.**
- 2- **Que la Ville de Montréal, en collaboration avec la Régie du bâtiment, mette en oeuvre son programme d'inspection des grands immeubles à logement, en s'assurant que la mise aux normes soit obligatoire et que des amendes répétées et élevées soient données aux propriétaires qui, manifestement de mauvaise foi, ne procèdent pas aux travaux requis. Que des représentants du milieu, et notamment du Comité logement Ville-Marie, soient associés à la mise en oeuvre de cette opération d'inspection. Que la Ville de Montréal étende par ailleurs son projet pilote d'inspection des maisons de chambres, une fois celui-ci terminé, aux maisons de chambres situées sur le territoire du PPU du Quartier des grands jardins. Et, que pour se faire, le Comité logement Ville-Marie puisse bénéficier de ressources adéquates supplémentaires afin de pouvoir accompagner les ménages locataires dans le cadre de ces inspections.**
- 3- **Que l'Arrondissement de Ville-Marie et le Gouvernement du Québec appuient l'intervention communautaire de soutien aux locataires du Quartier des grands jardins dans la défense de leurs droits, ainsi qu'afin de les informer et les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins. Nous estimons qu'il serait pertinent que le Comité logement obtienne un financement récurrent, en soutien à sa mission, afin de pouvoir ouvrir et de maintenir un point de service dans le district Peter McGill. Un tel développement nous permettrait de soutenir les ménages locataires du secteur, qui ne disposent actuellement d'aucune ressource communautaire adéquate.**
- 4- **Que des mesures soient proposées afin de protéger le parc de logements locatifs du quartier et éviter les transformations d'usage ou de modes de tenure. Ces mesures sont essentielles afin d'éviter une spéculation effrénée et l'expulsion des résidents de leur quartier, réduisant ainsi la mixité au centre-ville.**
- 5- **Le Comité logement Ville-Marie apporte également son appui aux recommandations contenues dans le mémoire d'Habiter Ville-Marie; la table de concertation en habitation qui regroupe les acteurs de l'arrondissement de Ville-Marie, présenté dans le cadre de la revitalisation de l'ouest du centre-ville - PPU du Quartier des grands jardins.**