



P.O.P.I.R. - Comité Logement

4017, rue Notre-Dame Ouest

Montréal (Qc) H4C 1R3

Tél. : (514) 935-4649

SECTEUR GRIFFINTOWN

PENSER LA VILLE AVEC ET POUR LES GENS QUI L'HABITENT

Mémoire
du POPIR-Comité Logement

déposé à
L'Office de consultation publique de Montréal

9 février 2012

Introduction

Beaucoup d'eau a coulé sous les ponts depuis l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme dans Griffintown et la signature de l'accord de développement avec DEVIMCO en 2008. À l'époque, le POPIR-Comité Logement, de nombreux organismes communautaires, des citoyennes et des citoyens avaient vivement dénoncé le processus de consultation mené de pair avec le promoteur privé. La Ville de Montréal avait alors mis tout en œuvre afin de favoriser un projet porté par des intérêts privés, allant jusqu'à adopter un avis de réserve foncière de deux ans et se dotant d'un droit d'expropriation.

Près de quatre ans plus tard, le projet de DEVIMCO n'a toujours pas vu le jour et a beaucoup changé. Mais l'intérêt des promoteurs privés pour le secteur Griffintown, quartier historique au sud de la Petite-Bourgogne, n'a cessé de grandir. Quantité de projets se sont développés ou sont en voie de l'être: Lowney's, ÉTS, Les Bassins du Nouveau Havre, etc. C'est sans compter les nombreux mégaprojets qui modifieront le paysage urbain dans le Sud-Ouest tel que le quartier de l'autoroute Bonaventure, la réfection de l'Échangeur Turcot et le Centre universitaire de santé McGill.

Lors du colloque organisé par l'OCPM en janvier, on nous annonçait que quelque 8200 unités seront développées au cours des prochaines années dans le secteur. C'est environ cinq fois plus que le nombre actuel de logements dans le secteur. Il faut aussi s'attendre à ce que quelque 10 000 nouveaux ménages viennent s'établir dans Griffintown, soit environ six fois plus que sa population actuelle.

L'OCPM consulte donc la population sur la création d'un nouveau quartier à Montréal. Un quartier qui est présentement laissé à la spéculation et aux développements immobiliers privés.

Le développement de la ville doit se faire avec la population et la collaboration des pouvoirs publics. Il doit respecter l'identité des quartiers et répondre aux besoins de la population qui habite la ville. C'est dans cette perspective que le POPIR-Comité Logement se penche sur le développement de Griffintown.

POPIR-Comité Logement

Situé en plein cœur de Saint-Henri, le POPIR-Comité Logement a pour mission de défendre les droits et les intérêts des locataires du Sud-Ouest (Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Ville-Émard et Côte-Saint-Paul) afin de s'assurer que ces derniers restent dans leur logement, dans leur quartier et ce, dans des conditions décentes (coût des loyers, état des logements et qualité de vie, incluant l'environnement urbain et social).

Le POPIR-Comité Logement compte plus de 150 membres actifs, mais offre ses services à plusieurs centaines de personnes chaque année.

Finalement, le POPIR-Comité Logement est membre de la Coalition de la Petite-Bourgogne. Il y est impliqué pour faciliter le développement de logements sociaux dans ce secteur, en réponse aux besoins des locataires à faible et modeste revenu. Il a notamment été très impliqué dans le développement des logements sociaux dans le projet des Bassins du Nouveau Havre.

Les locataires du Sud-Ouest : des besoins impérieux

Dans le Sud-Ouest, les élu-e-s se font un devoir d'appliquer la stratégie d'inclusion qui prévoit le développement de 15% de logements sociaux et de 15% de logements abordables dans les développements privés de 200 unités et plus. Bien que le POPIR salue le travail des élu-e-s et du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier pour le développement de logements sociaux, nous croyons que la simple application de la stratégie d'inclusion n'est pas suffisante pour répondre aux besoins en logements des locataires à faible et modeste revenu.

L'arrondissement du Sud-Ouest compte **une forte proportion de ménages locataires, soit 72% de l'ensemble des ménages**. À titre comparatif, la ville de Montréal en compte 66%.

En 2006 dans le secteur **Griffintown, 300 locataires consacraient plus de 30% de leur revenu au loyer**. De plus, lors du dernier recensement, le loyer médian atteignait 1000 \$ par mois.

Dans le quartier de la **Petite-Bourgogne, 26% des ménages locataires consacraient une part trop importante de leur revenu au loyer**. Dans **Pointe-St-Charles, autre quartier limitrophe au secteur Griffintown, cette situation concernait 36% des ménages locataires**.

De plus, **le prix des loyers ne cesse d'augmenter dans le Sud-Ouest**. Les loyers moyens ont subi une hausse de 4,6% passant de 604\$ en moyenne à 632\$. Ce sont les loyers des logements d'une chambre à coucher qui ont subi la plus importante hausse, soit de 8,0%. Il coûte donc en moyenne 597\$ pour se loger dans un logement d'une chambre à coucher dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Verdun. **D'importantes hausses sont encore à prévoir cette année puisque le Sud-Ouest est l'un des arrondissements où l'augmentation des taxes est la plus importante.**

Enfin, **la demande pour le logement social, déjà énorme, est grandissante**. On compte plus de 1 000 demandeurs de logement HLM dans le Sud-Ouest et l'attente est de plusieurs années. Pour l'année 2010-2011, près de 200 personnes ont participé à un atelier sur le logement social au POPIR afin de trouver un logement subventionné dont le loyer est établi à 25% de leur revenu.

Avec le portrait de la population qui a été dressé plus haut, il est impératif **que le nombre de logements sociaux corresponde à la réalité des besoins de la population actuelle** du quartier, ce qui oblige la Ville à dépasser largement les objectifs de la Politique d'inclusion.

Logements pour les familles : toujours en pénurie

Le POPIR-Comité Logement constate que la situation du logement locatif demeure difficile pour les locataires du Sud-Ouest et de Verdun. Le rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publié en décembre 2011 indique que le taux d'occupation des logements est toujours en deçà des 3% requis pour que le marché soit équilibré. À l'automne 2010, la situation s'était améliorée, le taux d'occupation des logements d'une chambre à coucher franchissant même la barre du 3%.

Toutefois, il a suffi qu'une année s'écoule pour que le marché du logement se resserre. En effet, le taux d'occupation pour les logements d'une chambre à coucher a chuté à 2,1%. La situation est d'autant plus catastrophique pour les logements familiaux avec **seulement 0,2% des logements de 3 chambres à coucher et plus encore disponibles**. Seulement **1,9% de l'ensemble des logements sont présentement inoccupés**.

On peut fortement douter que le développement immobilier dans Griffintown permette de rééquilibrer le marché du logement locatif. En effet, il s'agira, dans une grande majorité, de logements privés pour personnes seules ou couples. Afin de répondre à des impératifs financiers, les promoteurs sont peu enclins à développer des logements locatifs et de grands logements pour les familles. Dans le contexte actuel, seuls les logements sociaux permettent de répondre aux besoins des familles et des locataires à faible et modeste revenu.

Afin de permettre aux familles de demeurer dans leur quartier, il est primordial de favoriser le développement de logements pour les familles.

Une réserve foncière pour le développement de logements sociaux

Comme il a été mentionné en introduction, la ville de Montréal n'a pas hésité en 2008 à adopter une réserve foncière et à utiliser son droit d'expropriation dans le seul intérêt du promoteur privé. Depuis de nombreuses années, les groupes communautaires réclament la mise en place d'une réserve foncière afin de favoriser le développement de logements sociaux et se butent au refus systématique des administrations publiques.

Dans un contexte où la spéculation est très forte et où le territoire du Sud-Ouest subit d'importantes pressions de densification et de développement, **la Ville a le devoir de se doter de politiques coercitives afin de permettre le développement de projets publics à but non lucratif.** En effet, il est de plus en plus difficile de développer des projets de logements sociaux dans la situation actuelle du marché immobilier. Outre les unités subventionnées qui permettent à des locataires à faible revenu de payer un loyer qui représente 25% de leur revenu (les unités subventionnées représentent 50% des unités dans les projets de logements sociaux), les loyers pour les unités non subventionnées sont de plus en plus chers. Dans le programme Accès-Logis, le loyer des unités non subventionnées doit se situer entre 65% et 95% du loyer médian. Or, comme nous l'avons démontré précédemment, les loyers dans le Sud-Ouest ne cessent d'augmenter.

Finalement, le secteur Griffintown sera un quartier extrêmement dense, mais il doit aussi être un milieu de vie agréable et fonctionnel pour les ménages qui s'y établiront. Comme nombre d'intervenantes et d'intervenants l'ont souligné lors du colloque de l'OCPM, il faut y intégrer des parcs et des services de proximité. Nous croyons qu'afin d'assurer un développement harmonieux, il est impossible de s'en remettre à la bonne volonté des promoteurs immobiliers pour qui chaque pouce carré doit être rentable.

La ville de Montréal doit immédiatement réserver des terrains afin de freiner la spéculation et ainsi permettre le développement de logements sociaux et de projets publics à but non lucratif.

Conclusion

Le développement de la ville ne doit pas répondre à de simples intérêts privés. Au moment d'écrire ces lignes, déjà 17 projets de développements immobiliers totalisant plusieurs centaines de nouveaux logements privés sont à l'étude. Lors du colloque tenu le 20 janvier dernier, plusieurs personnes ont posé la question très pertinente : *Pourquoi nous consulter maintenant?* Bien qu'il soit tard, nous acceptons tout de même de nous prêter au jeu, afin de faire entendre les besoins des populations pauvres qui sont souvent laissées de côté quand vient le temps de penser la ville.

Sans la collaboration des pouvoirs publics, la ville deviendra éventuellement la propriété exclusive d'une classe riche. C'est pourquoi le POPIR-Comité Logement demande 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** et permettre le développement de projets publics à but non lucratif.