



Front d'action populaire en réaménagement urbain

2350 de Maisonneuve Est, # 205, Montréal (Québec) H2K 2E7 | Tél. : 514 522-1010

Télé. : 514-527-3403 | Courriel : frapru@cooptel.qc.ca | www.frapru.qc.ca

**Mémoire présenté
à l'Office de consultation publique de Montréal**

**sur le PPU du *Quartier des Spectacles* — *pôle du Quartier latin*
(dans l'Arrondissement Ville-Marie)**

par le FRAPRU

Montréal, le 8 novembre 2012

Mémoire du FRAPRU

sur le PPU du Quartier des Spectacles — pôle du Quartier latin

Préambule

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), mis sur pied en 1978, est un regroupement national pour le droit au logement. Il défend les droits des locataires et fait la promotion du logement social. Le FRAPRU est aussi actif sur les enjeux d'aménagement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux. Il est présentement composé de 145 groupes membres, dont 70 sont situés à Montréal.

Introduction

Le FRAPRU constate, à la lecture du PPU proposé pour le Quartier latin, que l'administration municipale de Montréal n'a toujours pas pris acte des conséquences néfastes, sur la population à faible et à modeste revenus de Ville-Marie, du type de développement qu'elle soutient dans cet arrondissement.

Ainsi, malgré ses prétentions à vouloir maintenir, voire renforcer, la mixité sociale au centre-ville, tous les projets résidentiels auxquels la Ville a consenti ces dernières années, participent directement à la disparition du parc immobilier locatif à coût abordable. Le PPU qu'elle soumet maintenant pour le Quartier latin ne propose rien pour rectifier le tir, au contraire, il poursuit dans la même veine, annonçant un développement résidentiel intense, destiné aux jeunes professionnels branchés, qui viendra doubler le nombre de logements et de résidants sur le territoire. Or, le FRAPRU est d'avis qu'à moins d'un changement de cap, on scellera d'ici peu la gentrification du secteur.

Comme mentionné pour d'autres projets du même type, le FRAPRU estime que le développement résidentiel actuellement prévu dans ce PPU maintiendra une pression importante sur des loyers qui sont déjà plus élevés que la moyenne montréalaise. Qui plus est, cela risque de précipiter la fermeture des dernières maisons de chambres encore en opération sur le territoire. Or, comme le dit le Comité logement Ville-Marie, « est-il nécessaire de rappeler que la fermeture des maisons de chambres contribue directement à l'augmentation de l'itinérance dans nos rues ? »

On peut prévoir, sans risquer de se tromper, que tout cela finira par chasser de leur quartier les ménages les plus vulnérables, les éloignant de leurs réseaux d'entraide et aggravant ainsi leurs problèmes de pauvreté et d'isolement.

Que la Ville de Montréal souhaite accueillir de nouveaux ménages sur le territoire, bien. Mais selon le FRAPRU, cela ne doit en aucun cas se faire au détriment des ménages montréalais qui habitent actuellement dans le secteur, ni au détriment de leur droit au logement.

Le FRAPRU est d'avis que pour contrer les effets pervers d'un tel développement immobilier sur les populations locales mal-logées, il faut imposer et soutenir le développement de logements coopératifs et sans but lucratif, seuls types d'habitations pouvant répondre aux besoins et pouvant résister, de manière durable, aux pressions inflationnistes sur les loyers. Cela est encore plus nécessaire dans un centre-ville comme celui de Montréal, qui est miné par la spéculation immobilière. Le FRAPRU demande à la Ville d'agir en conséquence, au meilleur des intérêts de sa population.

Rappel des besoins des locataires qui habitent actuellement dans l'Arrondissement Ville-Marie

Selon la Ville de Montréal, l'arrondissement Ville-Marie compte, en proportion, davantage de ménages locataires que la municipalité : 76,8 % dans l'arrondissement contre 65,6 % pour tout le territoire de la Ville. Elle note également qu'en 2005, le revenu médian des ménages de Ville-Marie n'était que de 24 669 \$ par année, alors que celui des ménages montréalais était de 29 766 \$, soit un écart de plus de 20 %.¹

Du côté du prix des logements, l'écart se creuse entre l'agglomération et l'arrondissement. Depuis 2005, le coût moyen des loyers pour les logements de deux chambres à coucher a augmenté de 103 \$ par mois sur l'île. Or, durant la même période, le coût du loyer moyen de ce type de logement est passé 1098 \$ à 1414 \$ dans Ville-Marie, soit une augmentation de 316 \$ par mois!²

¹ Source : *Habiter Montréal* <http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/Profil_Ville_Marie_Mai_2009.pdf>.

² Sources : *Rapports sur le logement locatif, automne 2005 et 2011*; Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Par ailleurs, si la Communauté métropolitaine de Montréal estime que 22,9 % des ménages locataires de Montréal a des besoins impérieux de logement, la Ville elle-même évalue que pas moins de 28,2 % des ménages locataires de l'Arrondissement Ville-Marie doit consacrer plus de la moitié de leur revenu pour se loger.³

Enfin, mentionnons qu'au 1^{er} novembre, l'Office municipal d'habitation de Montréal dénombrait sur sa liste d'attente pas moins de 1050 ménages inscrits pour un HLM qui provenaient de l'Arrondissement Ville-Marie. Or, la Société d'habitation du Québec indique qu'il faut attendre en moyenne 4 ½ ans à Montréal pour accéder à un tel logement.⁴

Les recommandations du FRAPRU

À la lumière de ces besoins et de l'impact prévisible qu'aurait le PPU du *Quartier latin*, dans son état actuel, sur les conditions de logement des ménages locataires à faible et à modeste revenus du secteur;

Compte tenu également de l'enjeu que soulève ce projet quant au maintien de ces ménages dans leur quartier et à proximité de leurs réseaux d'entraide;

Le FRAPRU réitère les recommandations suivantes :

RECOMMANDATION 1

Que sans plus attendre, l'Arrondissement Ville-Marie se donne pour objectif de répondre aux besoins les plus pressants de sa population mal-logée en développant au moins 2300 nouveaux logements sociaux d'ici 5 ans.

Qu'il modifie en conséquence son PPU du *Quartier latin* pour prévoir à court terme le développement d'au moins 30 % de logements sociaux sur les 2500 nouvelles unités prévues dans cette partie de l'arrondissement, dont 70% de logements pour les familles, 15 % de logements pour les aînés et 15 % de logements

³ Source : *Statistique Canada*; Recensement de 2006.

⁴ Sources : Office municipal d'habitation de Montréal (2011/03/02) *L'habitation en bref — 2010* (SHQ)

pour les personnes présentant des besoins particuliers, comme le demandent le Comité logement Ville-Marie et la table de concertation *Habiter Ville-Marie*.

RECOMMANDATION 2

Que l'Arrondissement, avec le concours de la Ville de Montréal, mette rapidement sur pied une réserve d'immeubles et de terrains pour les mettre à l'abri de la spéculation, en vue d'y réaliser ultérieurement des logements sociaux;

De plus, le FRAPRU appuie les recommandations du Comité logement Ville-Marie et de la table de concertation *Habiter Ville-Marie*, notamment :

RECOMMANDATION 3

Que l'Arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal réclament auprès du Gouvernement du Québec des mesures visant à resserrer le moratoire sur la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées, pour y inclure notamment la conversion en copropriétés indivises.

RECOMMANDATION 4

Que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal mettent en place un mécanisme assurant le remplacement systématique des unités de chambres qui disparaissent chaque année du territoire de Montréal.

RECOMMANDATION 5

Concernant les Habitations Jeanne-Mance :

- a) Que l'Arrondissement s'engage à rejeter toute intervention sur le site qui aurait pour effet d'y réduire le nombre de logements sociaux et/ou de déplacer des ménages qui y habitent actuellement;**
- b) Que le processus de rénovation du cadre bâti et de réaménagement du site se poursuive, de même que le processus visant son désenclavement;**

- c) Que l'Arrondissement appuie l'intervention communautaire de soutien aux locataires du Quartier latin, plus particulièrement ceux des Habitations Jeanne-Mance, ainsi que celle visant à les informer et à les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins; qu'un budget soit dégagé à cette fin dans le cadre du PPU.**

RECOMMANDATION 6

Concernant les besoins en logements des gens aux études :

- a) Qu'un portrait de la situation des étudiantes et des étudiants du Quartier latin, en matière de logement, soit effectué, en collaboration avec les institutions concernées, afin d'estimer leurs besoins et de comprendre mieux l'impact de leur présence dans le quartier;**
- b) Que des nouvelles résidences étudiantes soient aménagées dans le Quartier latin, notamment dans la portion de l'Îlot Voyageur qui ne peut qu'accueillir des fonctions résidentielles.**