



Association des locataires de Villeray

7378, rue Lajeunesse, local 213, Montréal (Québec) H2R 2H8
Téléphone : (514) 270-8703 ■ télécopieur : (514) 271-1640 ■ courriel : alv@cam.org

Mémoire de l'Association des locataires de Villeray (ALV)

Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre des consultations sur le Plan de développement urbain, économique et social
(PDUES)

4 avril 2013

Présentation

L'Association des locataires de Villeray (ALV) est un regroupement de locataires du quartier Villeray à Montréal qui s'entraident, s'informent et luttent ensemble pour améliorer les conditions de vie des locataires. Elle est un organisme à but non lucratif qui existe depuis 1977. L'ALV revendique la construction de logements sociaux ainsi qu'un meilleur contrôle du marché privé de l'habitation. L'ALV se joint aussi aux luttes contre la pauvreté et pour la reconnaissance du droit au logement comme droit fondamental.

Intérêt pour la démarche de planification

L'ALV est préoccupé par les impacts négatifs du développement immobilier dans la zone couverte par le PDUES pour les locataires du quartier Villeray. L'ALV craint notamment que la venue massive d'unités supplémentaires de condominiums dans le secteur de Castelnau ait pour effet d'accentuer le processus de gentrification qui est en cours.

Portrait du quartier Villeray

Le quartier Villeray comporte 21 130 ménages locataires dont le revenu annuel médian est de 29 924 \$¹. Une proportion alarmante des ménages du quartier sont en situation de pauvreté. Tous ménages confondus, 39,63 % des ménages du quartier sont sous le seuil du faible revenu². Pour les locataires, la situation est encore plus inquiétante puisque ce sont 47,03 % des ménages qui se retrouvent sous le seuil du faible revenu³. Fort de ce constat, nous sommes d'avis que le PDUES doit porter une attention plus particulière à la réalité de ces ménages. Nous recommandons donc :

1. Que le PDUES ait comme objectif explicite de répondre aux besoins en logement de la population à faible et modeste revenu des quartiers avoisinants.

La situation de logement des locataires du quartier Villeray

Une proportion beaucoup trop importante des locataires du quartier Villeray ont des besoins impérieux en matière de logement. Les personnes ayant un besoin impérieux en matière de logement sont celles qui déboursent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. À Villeray, ce sont 7730 ménages locataires qui sont dans cette situation, soit tout près de 37 % des ménages. Avec un tel taux d'effort, les ménages n'arrivent plus à répondre à tous leurs besoins de base. De ce nombre, 3680 ménages doivent même déboursier plus de 50 % de leur revenu pour se loger et 1615 plus de 80 %.

1 Voir en annexe le Dossier noir 2009 : Logement et pauvreté dans Villeray. Les données du Dossier noir 2009 ont été compilées par Statistiques Canada à l'aide de données issues du Recensement de 2006.

2 Ces données proviennent du Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension, Mai 2009, Direction de l'habitation : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Nous avons tenu compte que des quartiers de recensement (QR) 12 et 13. Une petite partie du QR 09 fait aussi partie de Villeray, mais il n'était pas possible pour nous de retenir seulement la portion qui nous concerne.

3 *Idem*

Nombre et pourcentage des ménages locataires du quartier Villeray qui consacrent plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu pour se loger, en 2006⁴.

Payent 30 % et plus		Payent 50 % et plus		Payent 80 % et plus	
Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
7730	36,6 %	3680	17,4 %	1615	7,6 %

Au bas mot, ce sont donc 7730 ménages qui auraient besoin d'un logement dont le loyer correspond à leurs moyens financiers.

À l'heure actuelle, nous constatons que le marché privé n'arrive pas à satisfaire les besoins de ces ménages. La construction de nouveaux logements locatifs par le privé est presque inexistante. La seule option réaliste pour répondre à leurs besoins est la construction de nouveaux logements sociaux. À ce titre, nous sommes inquiets qu'aucune cible en matière de construction de logement social ne soit fixée dans le PDUES. Nous recommandons donc :

2. Que le PDUES comporte des cibles précises en matière de construction de nouveaux logements sociaux, et ce, pour chaque secteur.

Nous suggérons que la cible soit fixée en fonction des personnes inscrites sur la liste d'attente pour un HLM de l'Office municipal d'habitation de Montréal. Les personnes en attente d'un HLM ont des besoins impérieux en matière de logement. Au 15 février 2013, 930 ménages résidant dans le quartier Villeray étaient en attente pour un logement dans un HLM. Nous recommandons donc :

3. Que la cible en matière de construction de nouveaux logement sociaux pour le secteur de Castelnau soit établie en fonction du nombre de ménages qui habitent Villeray, qui ont un besoin impérieux en matière de logement et qui sont inscrits sur la liste d'attente de l'OMHM.

4 Dossier noir 2009 : Logement et pauvreté dans Villeray.

Les stratégies à mettre en place pour développer de nouvelles unités de logement social

Pour assurer le développement de nouvelles unités de logement social, il est impératif de mettre en place des mécanismes efficaces. Le PDUES prévoit actuellement de recourir à la stratégie d'inclusion de logement social pour assurer la construction de nouvelles unités. Cependant, il nous apparaît clair que la majorité des projets de condominium y échapperont, puisqu'elle ne s'applique qu'aux projets de plus de 200 unités. Pour ce qui est de la procédure du PPCMOI, rien dans sa formulation actuelle ne nous permet de penser que cela assurera le développement de logements sociaux en nombre suffisant. L'absence d'objectif de développement dans le cadre de cette procédure milite dans ce sens. Il nous semble évident que d'autres mécanismes doivent être mis de l'avant.

L'ALV se réjouit de l'intention manifestée dans le PDUES d'utiliser le mécanisme de la réserve foncière pour développer des logements sociaux. À notre avis, cela démontre une ouverture à considérer des moyens adaptés au territoire visé. La réserve permet notamment de retirer un terrain de la spéculation immobilière, avant que les prix augmentent. Cependant, il nous semble qu'une seule réserve ne suffira pas pour construire un nombre suffisant d'unités. D'autant plus que le nombre d'unités pouvant être développé sur ce terrain n'est pas connu. En ce sens, nous recommandons donc :

<p>4. Que le développement de logements sociaux soit assuré en priorité par le recours aux réserves foncières, en nombre suffisant pour assurer l'atteinte des cibles fixées.</p>
--

Villeray, un quartier qui subit la gentrification

Depuis plusieurs années, nous constatons qu'un processus de gentrification est en cours dans le quartier Villeray. Graduellement, mais sûrement, la population à faible et modeste revenu est remplacée par une population plus aisée. Un des aspects les plus inquiétants qui accompagne ce phénomène est l'érosion du parc de logement locatif. Quoiqu'il existe présentement un moratoire sur la conversion d'immeubles résidentiels locatifs en copropriété divise, celui-ci comporte deux failles majeures. D'une part, il est possible d'obtenir une dérogation à l'interdiction de convertir.

D'autre part, la conversion en condominium sous forme de copropriété indivise permet de faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement. En ce sens, nous recommandons :

5. Que le PDUES prévoit des mesures pour assurer la préservation du parc de logement locatif et que pour cela :

- 1. l'arrondissement Villeray St-Michel Parc-Extension adopte un règlement interdisant toute conversion d'immeuble en copropriété divise sans possibilité de dérogation.**
- 2. la Ville de Montréal interpelle l'Assemblée nationale du Québec, pour lui demander de modifier sa législation de manière à ce que la conversion des immeubles en « condominium » indivis soit encadrée de la même manière que la copropriété divise.**

Résumé des recommandations

- 1. Que le PDUES ait comme objectif explicite de répondre aux besoins en logement de la population à faible et modeste revenu des quartiers avoisinants.**
- 2. Que le PDUES comporte des cibles précises en matière de construction de nouveaux logements sociaux, et ce, pour chaque secteur.**
- 3. Que la cible en matière de construction de nouveaux logements sociaux pour le secteur de Castelnau soit établie en fonction du nombre de ménages qui habitent Villeray, qui ont un besoin impérieux en matière de logement et qui sont inscrits sur la liste d'attente de l'OMHM, soit 930 unités.**
- 4. Que le développement de logements sociaux soit assuré en priorité par le recours aux réserves foncières, en nombre suffisant pour assurer l'atteinte des cibles fixées.**
- 5. Que le PDUES prévoit des mesures pour assurer la préservation du parc de logement locatif et que pour cela :**
 - 1. l'arrondissement Villeray St-Michel Parc-Extension adopte un règlement interdisant toute conversion d'immeuble en copropriété divise sans possibilité de dérogation.**
 - 2. la Ville de Montréal interpelle l'Assemblée nationale du Québec, l'enjoignant de modifier sa législation de manière à ce que la conversion des immeubles en « condominium » indivis soit encadrée de la même manière que la copropriété divise.**

Annexe

