

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur la
stratégie centre-ville de la ville de Montréal

Comité B.A.I.L.S de Hochelaga-Maisonneuve

Octobre 2016



1475-1 av. Bennett
H1V 2S5, Montréal (Québec)
514-522-1817
info@comite-bails.org

1. Introduction

Ce mémoire vise à émettre quelques constats et inquiétudes que le comité B.A.I.L.S de Hochelaga-Maisonneuve¹ partage face à la *stratégie centre-ville* proposée par la ville de Montréal, notamment en matière de logement. Effectivement, la stratégie touche en partie au territoire que nous couvrons, et il est facile de s'imaginer que les impacts d'une telle approche se feront ressentir auprès de l'ensemble de la ville.

En tant qu'organisme travaillant à la base, sur le terrain, nous détenons une vision pratique de certains des éléments qui sont abordés dans la stratégie. En ce sens, dans un réel processus de consultation participative, la ville se doit de prendre en compte les différents points que nous tenons à aborder, et ce de manière sérieuse. Nous espérons pouvoir apporter des éléments de réflexion intéressants et qui permettrons à la ville de s'ajuster de manière conséquente.

2. Constats de base

Les besoins en logement à Montréal sont criants. Près de 40% des locataires sont mal-logés puisqu'ils consacrent 30% et plus pour se loger. À Montréal, ce n'est pas un secret, la majorité (70%) des développements actuels de logement sont des condos. Les condominiums, qu'ils soient considérés abordables ou pas, ne le sont pas pour les ménages à faibles revenus de Montréal. Les familles sont particulièrement touchées par la pénurie de grands logements dans les quartiers centraux de Montréal. Le taux

1 Le Comité B.A.I.L.S. (comité de base en action et en information sur le logement social) de Hochelaga-Maisonneuve est un organisme sans but lucratif qui existe depuis 1993. Le comité BAILS contribue à la promotion du logement social et la défense collective des droits des mal-logés. Nous donnons des ateliers d'informations sur le logement social, nous organisons et participons à des actions collectives pour le droit au logement et nous sommes un milieu d'échange, de soutien et d'éducation populaire.

d'inoccupation demeure sous la barre des 3%, signe d'une pénurie qui continue toujours malgré l'augmentation des taux d'inoccupation pour les petits logements.

Hochelaga-Maisonneuve est un quartier, avant tout, de locataires (plus de 77% des résident.e.s sont locataires). Selon des données qui proviennent pour la plupart d'une commande spéciale faite à Statistique Canada à partir de l'Enquête nationale auprès des ménages menée par cet organisme gouvernemental en 2011, un ménage locataire sur 5 dans Hochelaga-Maisonneuve consacre plus de 50% de son revenu pour se loger et un sur 10, plus de 80%. Ces personnes sont souvent dans l'obligation de couper dans leurs besoins primaires, tel l'habillement, la nourriture, les soins médicaux, pour payer la globalité de leur loyer. De plus, selon une étude de l'Institut national de recherche scientifique (INRS), entre 2003 et 2014, plus de 800 logements ont été retirés du marché locatif du secteur en raison de conversions en condos ou de reprises par les propriétaires. La rareté des logements locatifs et la construction de condos généralisée d'un bout à l'autre du quartier, ont contribué à la hausse des loyers : les loyers ont augmenté de plus de 13% entre 2006 et 2011, ce qui est plus du double de l'augmentation du revenu qui est de 5,6%. Il y a donc un appauvrissement généralisée des ménages locataires dans le quartier.²

En ce qui concerne la construction de nouveaux logements sociaux, mentionnons qu'en neuf ans, seulement une coopérative a vu le jour dans Hochelaga-Maisonneuve. Sur les 1722 logements sociaux construits ou en voie de construction promis pour notre arrondissement, c'est environ 700 unités qui ont été réellement développées dans notre quartier entre 2002 et 2015. Si l'on tient compte des dizaines de personnes qui viennent nous voir à chaque semaine, ce chiffre est largement insuffisant.

² Le Comité BAILS, <https://logement-hochelaga-maisonneuve.org/la-gentrification-laisse-ses-traces-dans-hochelaga-maisonneuve> (en ligne), consulté le 26/10/2016

3. Assurer le développement de logements sociaux

Au cours des dernières années, les valeurs foncières motivées par la construction de condominium et la spéculation immobilière ont explosé. Cette situation a eu un impact significatif sur le prix des loyers qui a augmenté de 40% entre 2001 et 2014. Pour les ménages à plus faible revenu, cela complique grandement la recherche de logement. En plus, l'augmentation de ces valeurs rend la construction de logement social très difficile. Les budgets provinciaux alloués pour la construction de logements sociaux équivalent aux budgets de 2009 non-indexés n'aident pas la cause. Il est de plus en plus difficile de boucler les budgets et d'acheter des terrains, sans parler des logements non-subsventionnés développés sous le programme *Accèslogis* dans le quartier Griffintown qui affichent des loyers exorbitants. Pour ces raisons, la ville de Montréal se doit d'utiliser les pouvoirs dont elle dispose pour réserver des terrains pour le développement de logements sociaux.

La *stratégie centre-ville* vise plusieurs sites municipaux et publics. Nous ne pouvons pas privatiser ces sites qui ont été payés par les fonds publics en y développant des condominiums ou des bureaux. Ceux-ci doivent être redonnés aux gens qui en ont besoin, soit les ménages à faible revenu. La ville peut se prévaloir de son droit de préemption sur les sites excédentaires du gouvernement du Québec et elle doit le faire. Nous demandons que ces sites soient développés entièrement en logements sociaux ou en infrastructures collectives.

La ville de Montréal doit investir dans un fonds dédié à l'acquisition de sites à des fins de développement de logements sociaux. Pour amasser l'argent nécessaire, Montréal devrait demander à Québec un pouvoir de taxation sur la spéculation foncière.

Finalement, la ville de Montréal devrait considérer la création d'un zonage communautaire. Ce type de zonage ne permettrait que la construction de logements sociaux et/ou d'infrastructures collectives. Tel que stipulé dans la présentation de la

stratégie centre-ville, plusieurs sites doivent être requalifiés. Ce type de zonage pourrait servir à la requalification de ces terrains, facilitant ainsi la reconversion de ces sites pour du logement social.

4. Pour un maintien de la population en place

Dans la *stratégie centre-ville*, la ville de Montréal se plaît bien à mettre beaucoup d'emphase sur les concepts de mixité et de d'inclusion. Ces termes, bien qu'étant généralement connotés de manière positive, sont péjoratifs et sujets à interprétation. Lorsque l'on parle de mixité et d'inclusion, à quoi fait-on référence exactement? À qui s'adressent-ils et pour quelles raisons?

Dans le premier axe de ses orientations stratégiques, «des milieux de vie complets et inclusifs», on peut voir que la ville cherche (entre autres) à créer des conditions favorables à une cohabitation entre les personnes marginalisées et vulnérables et les «autres» usagers de l'espace public. La mixité est d'ailleurs définie en termes de cohabitation et d'accessibilité à des logements pour l'ensemble de la population.

Or, la transformation d'un milieu sous tous ses angles participe bien davantage à l'installation de personnes aisées, qui augmentent de manière globale le coût de la vie des quartiers en phase de revitalisation. Face à cela, les populations marginalisées se voient forcées de se déplacer vers des milieux urbains éloignés et deviennent victimes, malgré elles, du processus latent de gentrification des espaces centraux de la ville. En ce sens, rien n'est prévu dans la stratégie quant au maintien de la population déjà établie en place, ce qui représente un vide important.

La mixité et l'inclusion devient donc un outil qui est uniquement bénéfique pour une partie de la population, qui n'est pas représentative de la population marginalisée initialement visée. On tente de «désenclaver» (ou encore de «déghettoïser») certains

espaces, alors que de nombreuses expériences similaires en Amérique du Nord ont menées à des échecs évidents, où la distance sociale entre les différentes couches de population sont restées aussi fortes et se sont parfois même accentuées.

5. Protéger le parc de logements locatifs

Un sous-objectif en lien avec l'orientation de développer «des milieux de vie complets et inclusifs» devrait également être de mieux protéger le parc de logements locatifs existant, qui permet de loger une partie importante de la population à faible et modeste revenu de l'arrondissement et qui fait actuellement l'objet de nombreuses démolitions, conversions en copropriétés divise ou indivise, de même que de conversions en établissements touristiques en milieu résidentiel (*Airbnb* et consorts). Pour ce faire, l'achat et la rénovation de logements locatifs à des fins de transformation en logements sociaux doit être priorisée, de même que des mesures réglementaires de protection accrues.

Des mesures spécifiques visant la protection du parc de maisons de chambres privées encore existant sur le territoire du centre-ville, et qui constitue souvent le seul type de logement privé accessible pour la population à risque d'itinérance ou en processus de réinsertion, doivent également être incluses dans la *stratégie centre-ville*. Cette protection doit encore une fois passer par l'achat et la rénovation de certaines maisons par des organismes communautaires ou publics, ou encore par des mesures réglementaires de protection.

Pour y revenir plus spécifiquement, l'enjeu des plateformes d'hébergement touristique de type *Airbnb* se doit d'être pris au sérieux. Par le développement de plus de 42 000 logements dans le centre-ville, il est facile de s'imaginer qu'une partie de ceux-ci soient employés à l'usage unique et complet de ce type de plateforme de manière illégale, et ce malgré l'entrée en vigueur de la loi 67 au niveau provincial. Dans ce cadre, la ville se

doit de se doter d'une réglementation plus sévère en ce qui concerne les plateformes d'hébergement touristiques de type *Airbnb*, l'encadrement actuel étant insuffisant.

6. La question du logement étudiant

La Ville de Montréal est une des métropoles, sinon la métropole d'Amérique du Nord qui compte le plus d'étudiant-e-s universitaires par habitant-e. En 2013, Montréal comptait ainsi 57 141 étudiant-e-s de niveau collégial et 191 450 étudiant-e-s de niveau universitaire, soit un total de 248 591 étudiant-e-s de niveau post-secondaire, représentant 15% de la population totale de la ville. Parmi ceux-ci et celles-ci, approximativement 30 000 étudiant-e-s provenaient de l'étranger.

Pourtant, le nombre de places en résidences étudiantes offertes par les universités montréalaises ne reflète pas cette réalité, loin s'en faut. En 2013, on comptait ainsi 5 209 places en résidences universitaires dans l'ensemble des universités montréalaises, qui permettaient de loger moins de 3% de la population universitaire totale. C'est vraiment peu quand on compare ces statistiques à celles d'autres pays occidentaux, où ce chiffre oscille généralement entre 10% (en France) et 30% (États-Unis).

Le marché du logement locatif montréalais est bien sûr affecté par la présence d'un contingent aussi important d'étudiant-e-s. Les quartiers où sont situés les principaux établissements d'enseignement universitaire sont ainsi souvent des secteurs où le coût du logement est plus élevé qu'ailleurs. Par ailleurs, une partie de la population étudiante qui ne vit ni dans le domicile familial ni en résidence étudiante a tendance à convoiter les grands logements originellement destinés aux familles, pour y demeurer en co-location, contribuant ainsi à exercer une pression sur le prix des logements de grande taille construits à l'origine afin de loger des familles.

Le manque de résidences étudiantes a donc à la fois pour effet de rendre plus difficile le droit à l'éducation pour les étudiant-e-s issus de milieux à revenu faible ou modeste et à exercer une pression à la hausse sur le prix du logement dans le parc de logements locatifs privé pour l'ensemble de la population.

Ce phénomène est particulièrement sensible dans le centre-ville de Montréal, où sont concentrés plusieurs des grands établissements d'enseignement post-secondaires montréalais, tels que l'UQÀM, l'Université McGill, l'Université Concordia, l'École de technologie supérieure, le CÉGEP du Vieux-Montréal, le Collège Dawson, etc. Ainsi, selon un sondage réalisé par l'UTILE auprès de la population étudiante, en 2013, les arrondissements du Plateau Mont-Royal et de Ville-Marie accueilleraient à eux seuls 36% de la population universitaire montréalaise.

C'est pourquoi nous estimons que la Ville de Montréal, dans le cadre de l'élaboration de sa *stratégie centre-ville*, doit interpellier le Gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, et en particulier les universités, afin qu'ils œuvrent et investissent dans le développement de solutions à cette problématique.

7. Enjeux majeurs en itinérance

La stratégie Centre-ville affectera la dynamique du grand Montréal et en particulier des quartiers Hochelaga-Maisonneuve, Ville-Marie, Plateau Mont-Royal et Griffintown, qui seront directement visés par celle-ci. Soulignons que plusieurs personnes en situation ou à risque d'itinérance sont résident-e-s de ces quartiers. Bien que l'on mentionne dans le document de consultation sur la *stratégie centre-ville* le souhait d'être inclusif dans la démarche, il est préoccupant de constater que l'on mentionne les Jardins Gamelin, le square Cabot et le Square Viger comme source d'inspiration. Trois espaces publics dont les projets de revitalisation ont été fortement critiqués par les groupes en itinérance. La transformation de la Place Émilie-Gamelin en parc vise tant le rajeunissement de cet

espace public qu'un nettoyage social à peine caché. En effet, au sujet des Jardins Gamelin, le RAPSIM constate dans son dernier rapport sur le profilage social, qu'il y a eu «des déplacements (des personnes en situation d'itinérance), notamment en raison de la fermeture complète du parc pendant plus d'un mois, en avril et mai, qui a eu pour effet de changer les habitudes de fréquentation du lieu de plusieurs personnes». Ces déplacements créent des sentiments d'isolement et d'injustice.³ De plus, le profilage social exercé par les policiers et policières sur les personnes en situation d'itinérance renforce le sentiment d'exclusion.

Si la *stratégie centre-ville* désire être réellement inclusive, elle devra consulter les personnes en situation d'itinérance, ainsi que les groupes communautaires dans sa mise en œuvre. La ville doit s'assurer du maintien dans les lieux des personnes en situation ou à risque d'itinérance tout comme de la présence et la pérennité des ressources d'aide en itinérance. À l'instar du RAPSIM, nous souhaitons un développement du centre-ville qui respecte le droit à la cité pour tous et tout-e-s.

Nous croyons qu'il est essentiel de viser une approche globale : intervention en matière de logement, actions contre la pauvreté et pour la réinsertion sociale, consolidation et développement des services de santé et des services sociaux. Évidemment, nous devons aussi miser sur l'éducation populaire pour déconstruire les préjugés subis par les personnes en situation ou à risque d'itinérance

La ville doit finalement faire pression sur le provincial au niveau du rehaussement des prestations, des revenus de travail admissibles et des programmes de réinsertion, de la construction de logements sociaux avec des budgets accrus pour leur réalisation et le soutien communautaires, de l'accès aux services de santé (physique et mentale) ainsi

³ RAPSIM, «Profilage sociale, 4ième portrait de la situation dans l'espace public montréalais», février 2016, p. 7.

qu'aux services sociaux, de l'accès à l'éducation et un soutien adéquat aux élèves en difficulté.

8. Synthèse des recommandations principales

Dans le cadre de la *stratégie centre-ville*, le comité B.A.I.L.S de Hochelaga-Maisonneuve en arrive aux conclusions suivantes. La ville de Montréal doit :

→ utiliser les pouvoirs dont elle dispose afin de réserver des terrains pour le développement de logements sociaux.

→ s'assurer du maintien de la population en place, ce qui n'est aucunement mentionné dans la stratégie centre-ville.

→ mieux protéger le parc de logement locatif, notamment en achetant et en rénovant des logements locatifs à des fins de conversion en logements sociaux.

→ interpeller le Gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais quant à la problématique de l'hébergement étudiant.

→ assurer le développement d'un centre-ville qui respecte les droits de tous et toutes, dont ceux des personnes itinérantes.