

Règlement pour une métropole mixte



*Montréal : métropole inclusive ou
exclusive ?*

MÉMOIRE DU COMITÉ BAILS

DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIC DE
MONTREAL

le 16 octobre 2019

Présentation

Le comité de base pour l'action et l'information sur le logement social (Comité BAILS) s'occupe de la mobilisation pour le logement social dans Hochelaga-Maisonneuve. Nous croyons que le logement social est une solution réelle et efficace pour réduire la pauvreté. Nous travaillons à rassembler les gens du quartier dans le but de revendiquer le développement d'un nombre plus grand de logements sociaux dans le quartier, et ce, auprès des différents paliers de gouvernement.

Nous considérons que c'est par la force du nombre que nous établirons un rapport de force face aux gouvernements, ce qui les forcera à investir adéquatement dans le logement social et les divers services sociaux.

Nous offrons aussi du support et de l'information et de l'éducation populaire et soutenons la mobilisation des citoyen.ne.s du quartier quant à l'habitation inclusive et accessible pour tou.te.s.

Projet de règlement pour une métropole mixte

Attendu que près plus de 11 900 familles montréalaises engouffrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement, avec un revenu annuel médian de seulement 15 450 \$; que pour 5 455 d'entre elles, c'est l'itinérance qui les guette, dans la mesure où plus de 80% de leur revenu y passe (leur revenu médian n'étant que de 6 955 \$ par an¹);

Attendu que 6570 familles monoparentales montréalaises engouffrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement, avec un revenu annuel médian de seulement 16 252 \$; dont 2370 d'entre elles, sont à haut risque d'itinérance puisque c'est de 80% de leur revenu y passe (leur revenu médian n'étant que de 9 235 \$ par an²);

Attendu que le parc montréalais de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement des familles ainsi que leur droit à la ville; que la majorité des logements construits ces 15 dernières années le sont en condominium; que les logements locatifs qui se construisent actuellement ont des loyers qui vont bien au delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais³ ;

Attendu que les données des *Rapports sur le marché locatif*, publiées en novembre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), démontrent que la pénurie de

¹ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

² Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

³ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

⁴ Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

⁵ Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

logements qui sévit à Montréal est particulièrement alarmante concernant les grands logements dont le taux d'inoccupation est de 1,9% pour les 2 chambres à coucher et de 0,8 % pour les 3 chambres à coucher et plus (jusqu'à 0,1%, voire nul, dans certains arrondissements comme Rosemont/Petite patrie, Villeray/Saint-Michel/Parc Extension et Hochelaga-Maisonneuve), soit bien en deçà du seuil d'équilibre de 3%, reconnu par la SCHL; que cette tension donne plus de pouvoir aux propriétaires, impliquant une multiplication des cas de discriminations à l'encontre des familles, particulièrement celles racisées, à faible revenu, en situation de handicap, etc. ;

Attendu que le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles et que plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante;

Attendu que c'est surtout par le biais des coopératives d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Montréal, au cours des dernières années;

Attendu que la spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers qui chasse les familles de leurs quartiers, constituant de véritables drames humains puisque ces ménages perdent leurs réseaux d'entraide, leurs soutiens communautaires, se retrouvant isolés de leurs cercles familiaux et sociaux ou encore éloignés de leurs lieux de travail;

Attendu que non seulement le projet de règlement ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements subventionnés par la Ville soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers.

Attendu que le volet abordable prévu par le projet de règlement ne l'est pas pour les familles montréalaises (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif), les loyers et les prix plafonds ciblés pour les logements abordables étant calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires;

Attendu que non seulement le projet de règlement ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements subventionnés par la Ville soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers.

Attendu que la mise en place d'un fonds d'inclusion centralisé implique la possibilité que les fonds recueillis dans un arrondissement servent à développer des logements sociaux ailleurs, alors que les familles voisines des nouveaux développements immobiliers devraient pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité, pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers;

Attendu que Montréal a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux grâce à la loi métropole, mais qu'avec un objectif d'inclusion de logements sociaux aussi maigre que 20% sur des ensembles de 150 unités et plus, la Ville ne sera pas en mesure de répondre aux besoins des familles montréalaises ;

· <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

Attendu que les sites publics, tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel Dieu, et bien d'autres, payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux, dont familiaux, et d'autres équipements communautaires (parc, CPE, écoles, bibliothèques, etc.) ;

Le Comité BAILS recommande :

Que le règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux — qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires — plutôt que ceux supposément abordables, mais qui ne le sont pas pour les locataires ayant des besoins impérieux de logement.

Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soit revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion *in situ*.

Que le règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et d'équipements communautaires.

Qu'en attendant d'en avoir un national, que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre des baux, toute tenure confondue, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.

Que le seuil des loyers identifiés comme tant abordable soient revu à la baisse, pour qu'ils soient réellement abordable.

Que les prix des loyers identifiés comme abordable ne soient pas dépendants des fluctuations à la hausse du marché.