

# **Règlement pour une métropole mixte**

MÉMOIRE DE FRANÇOIS BRUNEAU, ISABELLE CHARRIER ET GIACOMO VALZANIA  
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Le 16 octobre 2019

# Présentation des auteurs du présent mémoire

---

Ce mémoire a été rédigé par un groupe ad hoc de citoyens composé de François Bruneau, d'Isabelle Charrier et de Giacomo Valzania. Engagés dans notre quartier, nous sommes préoccupés par sa transformation et notamment par le secteur Dupuis-Hickson. Nous avons tous participé à l'Opération populaire d'aménagement (OPA) du secteur Dupuis-Hickson et nous appuyons ses recommandations concernant, entre autre, les besoins en logement social dans le développement futur du secteur. En vue d'écrire ce mémoire, nous avons aussi participé à des rencontres avec des organisations communautaires verdunois et notamment avec le Comité d'action des citoyen.ne.s de Verdun afin d'étudier le projet de Règlement pour une métropole mixte et de comprendre ses impacts potentiels dans notre quartier.

# Table des matières

---

<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
Le logement et la pauvreté à Verdun.....	5
La Ville de Montréal et les locataires mal-logés.....	6
<b>Un règlement enfin coercitif.....</b>	<b>7</b>
<b>Des objectifs d’inclusion de logements sociaux nettement insuffisants.....</b>	<b>7</b>
Du logement abordable qui ne l’est pas .....	8
Développer du logement familial doit passer par le logement social.....	9
Un fond d’inclusion à utiliser le moins souvent possible, qui doit être décentralisé dans les arrondissements et des contributions qui doivent être réellement dissuasives .....	11
<b>Des délais de mise en vigueur trop longs.....</b>	<b>12</b>
Un règlement qui doit freiner les effets de la spéculation immobilière et de la gentrification...	12
Un règlement qui doit participer à enrayer la pénurie de logements abordables .....	14
<b>Conclusion.....</b>	<b>15</b>
<b>Recommandations.....</b>	<b>15</b>

# Projet de règlement pour une métropole mixte

---

## Introduction

Le projet de règlement pour une métropole mixte, déposé par la Ville de Montréal en juin 2019, souhaite porter une vision inclusive et répondre aux objectifs montréalais établis au moment d'adopter le Plan d'urbanisme de Montréal (2004) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération (2015), soit :

- « • D'assurer la création et le maintien de quartiers pouvant accueillir une diversité de besoins résidentiels : il s'agit tout autant d'assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs que de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis;
- De favoriser une offre résidentielle équilibrée et de qualité sur l'ensemble du territoire : il faut poursuivre la consolidation de Montréal dans la dynamique régionale, ce qui exige, en matière d'habitation, à la fois d'y soutenir le développement et de veiller au parc résidentiel existant;
- De répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché : il faut développer une offre de logements pérenne – un patrimoine collectif – pour traduire concrètement la solidarité montréalaise »<sup>1</sup>.

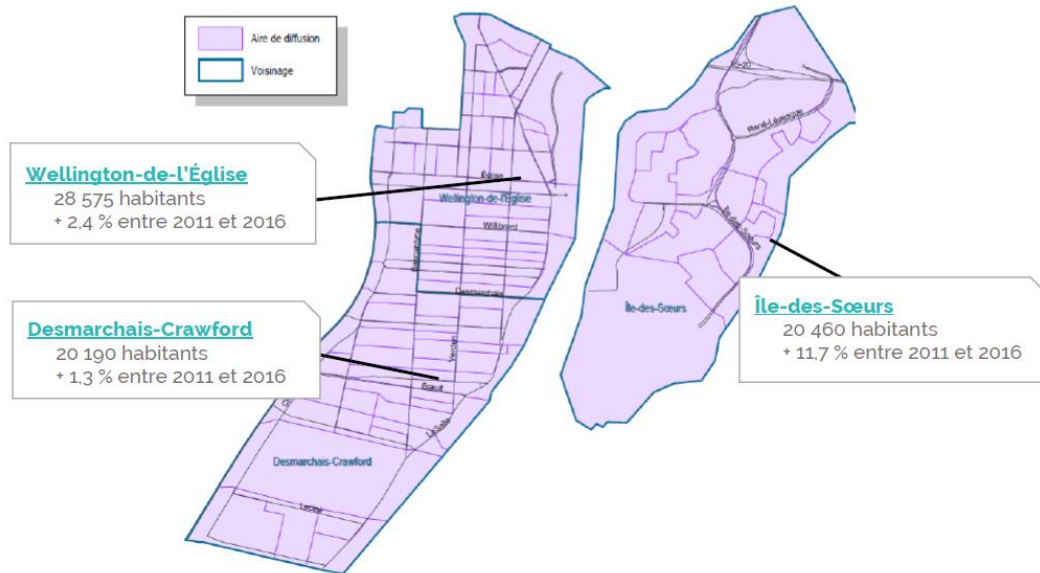
Or, bien qu'un règlement pour une métropole mixte représente une avancée, il soulève questions et inquiétudes quant à sa capacité à répondre à ses objectifs, particulièrement pour les ménages locataires de l'arrondissement de Verdun.

---

<sup>1</sup> [Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019](#), p. 8.

## Le logement et la pauvreté à Verdun

L'arrondissement de Verdun est formé de 3 quartiers ayant des réalités très différentes.



Dans le quartier Wellington-de-l'Église qui comprend le secteur Dupuis-Hickson, 25,6 % de la population vit sous le seuil du faible revenu alors qu'on compte une proportion de 19,2 % pour Desmarchais-Crawford et 18,6 % pour l'Île-des-Sœurs. Au total, 13 495 personnes ont un faible revenu à Verdun.

Si l'on regarde la répartition de la population par décile de revenu, on constate que 15,3 % des VerdunoisES se situent dans le décile inférieur, c'est-à-dire qu'ils appartiennent aux 10 % de la population canadienne ayant les revenus les plus faibles. Ils sont même 19,8 % dans le quartier Wellington-de-l'Église, ce qui représente 5 535 personnes.

L'augmentation du prix des loyers a un impact majeur sur les locataires qui consacrent une part importante de leur revenu pour se loger. À Verdun, plusieurs locataires paient trop cher pour se loger. Plus du tiers (34 %) dédie plus de 30 % de leur revenu pour le logement. Au Canada, le seuil a été établi à 30 %. Au-delà de 30%, les ménages sont susceptibles de couper dans un autre poste de dépenses (alimentation, vêtement, transport, soin de santé, loisir, etc.).

## La Ville de Montréal et les locataires mal-logés

Bien que le droit au logement soit d'abord du ressort des gouvernements supérieurs et que les ressources à y consacrer doivent avant tout provenir de leurs goussets, la Ville de Montréal est au cœur des mécanismes qui peuvent garantir sa réalisation sur son territoire, ou a contrario, se traduire par des dénis de droit menant à un accroissement des inégalités sociales, voire à l'exclusion sociale des plus vulnérables. En d'autres termes, le présent projet de règlement est une opportunité à ne pas manquer par la Ville.

Pour que Montréal accomplisse ses mandats en matière d'aménagement du territoire et de logement et réponde aux objectifs exposés dans le cadre du présent projet de règlement, les auteurs du présent mémoire sont d'avis qu'elle doit :

1. choisir de ne pas considérer le logement comme une marchandise, une opportunité d'affaires, un prétexte de rivalité ou de concurrence, dynamique malheureusement trop souvent constatée;
2. et favoriser ouvertement le logement social, véritablement structurant pour garantir aux familles et aux personnes à faible et à moyen revenus leur droit au logement, de manière pérenne ; nous parlons ici de logements hors marché, sans but lucratif, subventionnés, afin d'assurer des loyers véritablement abordables pour toutes et tous, qui sont possédés collectivement, dans lesquels les locataires peuvent exercer un contrôle sur leurs conditions de logement, différemment des logements "abordables", tels que proposés.

D'autant que le logement social contribue également :

- à faire atterrir sur le territoire des subventions des gouvernements supérieurs ;
- à soutenir l'économie locale puisque les montants de loyer, épargnés par les ménages à faible et à modeste revenus qui y habitent sont le plus souvent utilisés dans l'achat de biens et de services de premières nécessités dans les commerces et les services de proximité ;
- à contrer les effets des changements climatique à travers le partage des ressources qui l'habitat communautaire implique.

Compte tenu des objectifs visés par l'administration municipale, de l'ampleur du défi à relever, notamment dans un contexte de financiarisation de l'habitation et de la fragilisation du droit de cité pour les populations vulnérables, les auteurs du présent mémoire recommandent à la Ville de ne pas céder aux pressions des promoteurs, mais plutôt de revoir à la hausse ses ambitions en matière de logement social.

## Un règlement enfin coercitif

Les auteurs du présent mémoire se réjouissent que Montréal aille de l'avant avec son pouvoir d'inclusion. Le fait que la Ville puisse enfin contraindre les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limités aux projets nécessitant une modification dérogatoire, représente une réelle avancée par rapport à la stratégie d'inclusion actuelle.

Chose certaine, le statu quo ne peut pas être maintenu plus longtemps et le nouveau règlement doit être ambitieux si la Ville a l'objectif de répondre aux besoins de ses ménages qui sont 70 % à estimer que le logement est inabordable à Montréal selon un récent sondage<sup>2</sup>.

## Des objectifs d'inclusion de logements sociaux nettement insuffisants

À Verdun, 3 180 ménages consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger, ce qui correspond à 14,9 % des ménages locataires : 1 625 ménages dans le quartier Wellington-de-l'Église, 760 dans le quartier Desmarchais-Crawford et 795 à l'Île-des-Sœurs.

Si la Ville a la réelle volonté d'augmenter l'offre de logements accessibles financièrement pour les ménages mal-logés, c'est essentiellement par du logement social qu'elle peut y parvenir, son loyer étant fixé en fonction de la capacité de payer des occupants et non du prix du marché. Or, il en manque cruellement. Alors que selon la liste de requérants de l'OMHM, 820 ménages sont en attente d'un logement HLM sur le territoire de Verdun en date du 12 octobre 2018. Ce nombre n'inclut pas les ménages qui espèrent une place en OSBL ou en coopérative d'habitation ainsi que ceux qui, malgré le besoin, ne se sont pas inscrits sachant le temps d'attente est normalement d'au moins quelques années.

Seulement 259 unités de logement social ont été construites depuis 2004 et aucune unité n'a été construite depuis 2015, alors que les besoins sont très importants. Il y a au total 1 381 logements sociaux et communautaires, ce qui représente 4 % des 33 990 logements recensés à Verdun en 2016 et 6,5 % des 21 365 logements loués. Cette proportion de logements sociaux parmi les logements loués est très faible, notamment si l'on considère que 34 % de ménages locataires ont de la difficulté à se loger.

La Ville a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux, mais les pourcentages de logements sociaux visés dans le présent projet de règlement sont indéniablement insuffisants vu l'ampleur des besoins. Avec un objectif aussi maigre que 20% de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, même en diversifiant les outils pour en développer davantage, on est en droit de se demander comment Montréal va réussir à assurer la mixité sur son territoire. Si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation

---

<sup>2</sup> Forum Recherche, 2019, cité dans le Journal Métro à <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2382393/70-des-montrealais-trouvent-que-le-logement-est-devenu-inabordable/>

du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement !

Les auteurs de ce mémoire sont par ailleurs bien déçus d'observer un recul par rapport à la stratégie actuelle en visant les ensembles de 150 unités et plus, plutôt que ceux de 100 unités et plus, comme c'est le cas actuellement. Pourtant, l'expérience récente a démontré qu'il était possible de développer du logement social dans des ensembles aussi petits que 40 logements. Pourquoi alors fixer à 150 le nombre minimum de logements des ensembles visés par le nouveau règlement? Pourquoi décréter également que les projets de logements sociaux de 30 unités de logements sociaux et moins ne sont pas viables ? Selon les auteurs du présent mémoire, alors que la présente administration et le milieu du logement social et communautaire ont si souvent fait preuve d'ingéniosité, mettre d'emblée des barrières est dommageable.

### Du logement abordable qui ne l'est pas

Le règlement de la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion de logements sociaux et abordables légèrement rehaussés par rapport à ceux en vigueur dans la stratégie, mais elle continue de viser dans la même proportion l'abordable et le social. Or, les représentants et les représentantes de la Ville l'ont reconnu lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, le volet abordable ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif). Il est aberrant que les loyers plafonds ciblés pour les logements abordables soient calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires.

### Loyer mensuel moyen, en 2011, 2016 par quartier<sup>2</sup>

	2011	2016	TX. D'ACCROIS. 2011-2016
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	665 \$	782 \$	17,6 %
DESMARCHAIS-CRAWFORD	696 \$	815 \$	17,1 %
ÎLE-DES-SŒURS	1,109 \$	1,255 \$	13,2 %
VERDUN	752 \$	882 \$	<b>17,3 %</b>
ÎLE DE MONTRÉAL	732 \$	851 \$	16,3 %

On est alors en droit de se demander quels ménages pourront accéder à des logements dont les loyers mensuels moyens varient entre 782\$ et 1255\$ en fonction du quartier verdunois. Les personnes seules devront avoir des revenus d'au moins 31 280\$ par année afin de ne pas consacrer plus de 30% pour louer un logement dans la moyenne des prix dans Wellington-De-L'Église et un revenu de 50 200 \$ pour un logement dans Île-Des-Soeurs. Le revenu moyen dans Wellington-De-L'Église est de 40 670\$ comparativement à 48 066\$ dans Verdun. Or, ces

<sup>2</sup> Statistique Canada, Recensement 2016.



revenus moyens qui semblent dans les normes pour Verdun et pour le quartier Wellington-De-L'Église pour l'accession au logement de prix moyen ont tendance à rendre moins visible la pauvreté, celle-ci reste néanmoins partie intégrante de la réalité verdunoise. Rappelons ici que dans le quartier Wellington-de-l'Église, 25,6 % de la population vit sous le seuil du faible revenu alors qu'on compte une proportion de 19,2 % pour Desmarchais-Crawford et 18,6 % pour l'Île-des-Soeurs. Au total, 13 495 personnes ont un faible revenu à Verdun. Donc, ces personnes devraient consacrer une part beaucoup plus importante du 30% normalisé par le Canada de leurs revenus pour louer un logement de prix moyen à Verdun.

Un autre problème de suite identifiable concernant l'accès à la propriété dite abordable est l'absence de mécanismes pour contrôler le type de ménages qui accèdera à ces propriétés et le prix à la revente. Non seulement la Ville ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements qu'elle subventionnera soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers. Seuls les premiers acquéreurs pourront bénéficier d'un prix avantageux obtenu grâce aux contributions municipales.

Selon les auteurs du présent mémoire, pour pallier à ce problème, la Ville devrait mettre en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir de l'actuel rôle d'évaluation. Cela pourrait permettre, à tout le moins, le suivi des ventes, à quel prix, mais assurerait aussi aux ménages locataires montréalais de ne pas subir des augmentations abusives de loyer.

La démonstration étant faite et reconnue que l'inclusion de logements abordables ne répondra pas aux besoins des ménages locataires mal-logés de Montréal, en plus de n'assurer aucune mixité (contrairement au logement social), la Ville aurait tout à gagner en rehaussant ses objectifs d'inclusion des logements sociaux à 40%. Même si cela implique plus d'investissements de la part de la Ville et des gouvernements supérieurs, les auteurs du présent mémoire ne sont pas d'avis qu'une telle mesure viendrait déséquilibrer le marché de la construction. Montréal continuera d'avoir des prix attractifs pour les promoteurs, comparativement à d'autres villes canadiennes, et surtout sera à la hauteur de ses ambitions de mixité sur son territoire, en contribuant à maintenir le niveau des loyers à un prix réellement accessible.

### **Développer du logement familial doit passer par le logement social**

À Verdun on constate que de nombreux ménages peinent à trouver un logement qui convienne à leurs besoins : les logements locatifs disponibles se font rares, peu importe le prix. Le taux d'inoccupation pratiquement nul à Verdun montre notamment qu'il y a peu de logements disponibles à la location sur le marché. Que ce soit sur la terre ferme (0,6 %) ou à l'Île-des-Soeurs (0,1 %), le taux d'inoccupation est largement en dessous du taux d'équilibre (3 %) tel qu'en témoigne le tableau suivant.

### Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée en octobre 2018<sup>3</sup>

	STUDIOS	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C. ET +	TOUS LES LOGEMENTS
TERRE FERME	-	0,7 %	0,5 %	-	0,6 %
ÎLE-DES-SŒURS	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,1 %

La Ville le reconnaît : la situation est telle que nombre de familles locataires doivent quitter l'île afin de se loger convenablement. Celles qui restent se retrouvent le plus souvent en situation de surpeuplement et cela n'est pas sans conséquences sur la santé des personnes, adultes comme enfants, et sur le parcours scolaire des plus jeunes. Or, selon l'Observatoire des tout-petits, le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles. Dans la métropole, plus d'une famille sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante<sup>4</sup>. La région montréalaise se classe ainsi tristement deuxième au palmarès, tout juste derrière le Nord-du-Québec, reconnu pour ses problèmes de surpeuplement des logements.

### Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement à Verdun en 2016<sup>5</sup>

MÉNAGES LOCATAIRES	WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS-CRAWFORD		ÎLE-DES-SŒURS		VERDUN	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	3 715	33,7 %	1 865	29,7 %	1 670	41,2 %	7 250	34 %
Payent plus de 50 %	1 625	14,7 %	760	12,1 %	795	19,6 %	3 180	14,9 %
Payent plus de 80 %	630	5,7 %	275	4,4 %	440	10,9 %	1 345	6,3 %

Comme nous venons de le démontrer, contrairement à l'administration municipale, les auteurs de ce mémoire sont d'avis que le développement de logements dits « abordables », tel que défini par le projet de règlement pour une métropole mixte, ne permettra pas de répondre aux besoins des familles locataires de Verdun en raison du pourcentage trop élevé de leur revenu consacré au logement et ainsi devront dans plusieurs cas se résoudre à avoir un plus petit logement qui ne répond pas aux besoins familiaux.

De fait, là encore, si la Ville souhaite réellement produire des logements de grande taille à des prix véritablement abordables, il faut le faire avec les porteurs de projets de logements sociaux. Rappelons d'ailleurs que c'est surtout par le biais des coopératives d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Verdun, au cours des dernières années.

<sup>3</sup> Statistiques sur le marché locatif primaire. L'Enquête sur les logements locatifs. SCHL. 2017. Site consulté le 29 novembre 2018 <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/1060010/6/%C3%8Eile-des-Soeurs>

<sup>4</sup> <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

<sup>5</sup> Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

## Un fond d'inclusion à utiliser le moins souvent possible, qui doit être décentralisé dans les arrondissements et des contributions qui doivent être réellement dissuasives

Entre 2005 et 2012, avant la création des fonds d'inclusion de logements sociaux et abordables, l'application de la stratégie est restée aléatoire. Après 2012, les promoteurs à Verdun ont trop souvent eu recours aux fonds, monnayant ainsi le droit d'exclure les logements sociaux de leur développement. Fin 2018, un montant de 21 400 000 \$ à la Ville de Montréal avait été accumulé pour le logement social<sup>6</sup> dont un maigre 418 6 00\$ pour l'arrondissement de Verdun. Même si cette somme à la ville de Montréal peut effectivement permettre de combler des budgets, s'il n'y a plus de sites où développer, en laissant libre court au marché, cet argent va s'avérer inutilisable. En d'autre terme, le recours au fond ne doit pas permettre d'échapper à la construction de logements sociaux *in situ*. Et si cela s'avérait absolument incontournable, il faudrait revoir les paramètres du règlement pour une métropole mixte entourant l'exclusion.

De prime abord, notre regroupement est stupéfait que le projet de règlement prévoie la mise en place d'un fonds d'inclusion centralisé en remplacement des fonds décentralisés pré existants. Il redoute que les fonds recueillis dans un arrondissement, en vue d'assurer une mixité sociale dans le milieu, servent à développer des logements sociaux ailleurs.

Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers — surtout s'ils sont de grande envergure — doivent 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. De nouveaux logements sociaux pourraient également mettre à l'abri les locataires les plus vulnérables, trop souvent à la merci de promoteurs ou de propriétaires peu scrupuleux, cherchant à transformer des logements locatifs en condos (souvent par des voix illégales) ou à remettre les logements sur le marché, avec des augmentations abusives de loyer.

Bien que les montants des dédommagements prévus au règlement soient significativement plus élevés que ceux en vigueur dans le cadre des stratégies actuelles d'inclusion (ceux de Montréal et de Verdun), ce, dans le but d'inciter les développeurs à préférer la cession de terrains à la Ville plutôt que la contribution, il n'en demeure pas moins que la méthode utilisée pour calculer cette contribution est défaillante.

Au regard de l'augmentation phénoménale du prix des sites montréalais, qui devrait selon toute vraisemblance continuer sa course, nous doutons que les compensations financières, fixées sur la valeur foncière actuelle (c'est-à-dire avant construction) soient suffisamment élevées pour inciter les promoteurs à accepter de l'inclusion sur leur site, ni suffisante pour permettre l'acquisition de sites aux alentours pour de futurs projets de logements sociaux. Pourquoi ne pas avoir pris l'exemple de certaines stratégies locales, telle que celle de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, qui prévoit : « dans un cas où il sera impossible de répondre aux objectifs d'inclusion sur site et qu'aucune autre solution alternative ne sera possible, l'arrondissement pourra accepter que

---

<sup>6</sup> *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Bilan des retombées 2005-2018*, Ville de Montréal – Service de l'habitation, septembre 2019.

le requérant verse une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 50% du nombre de logements privés du projet.»<sup>7</sup>

Enfin, au regard de l'augmentation autrement plus importante du prix du foncier constatée ces dernières années, il est clair que le 2% d'indexation prévu annuellement ne suffira pas pour permettre l'achat d'autres sites pour du logement social. Le rôle d'évaluation de la Ville peut en témoigner.

## Des délais de mise en vigueur trop longs

Alors que les besoins sont grandissants, Montréal faisant face à une pénurie de logements locatifs et une spéculation immobilière faisant bondir le prix du logement, développer des logements sociaux à la hauteur des besoins s'avère urgent.

## Un règlement qui doit freiner les effets de la spéculation immobilière et de la gentrification

Verdun est principalement composé de ménages locataires : on compte 21 365 ménages locataires (62,9 %) pour 12 625 ménages propriétaires (37,1 %). La proportion de ménages locataires a diminué au profit des propriétaires (graphique 2). Concernant la période 2006-2016, le nombre de ménages locataires a même diminué de 6,5 %. Cette croissance continue du nombre de propriétaires, notamment dans le quartier Wellington-de-l'Église, illustre également le processus de gentrification.

### Nombre et proportion locataires-propriétaires par quartier à Verdun, en 2016<sup>8</sup>.

	MÉNAGES LOCATAIRES		MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	
	Nombre	%	Nombre	%
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	11 020	73,7	3 935	26,3
DESMARCHAIS-CRAWFORD	6 280	66,9	3 115	33,2
ÎLE-DES-SŒURS	4 065	42,2	5 575	57,8
VERDUN	<b>21 365</b>	<b>62,9</b>	<b>12 625</b>	<b>37,1</b>

Le logement est en rapide transformation à Montréal incluant l'arrondissement de Verdun, au détriment de ses citoyens et de ses citoyennes les plus vulnérables. Après Vancouver et Toronto, Montréal fait face à une hausse rapide du prix du résidentiel depuis le début des années 2000. Celle-ci exerce une pression de plus en plus importante dans le budget des ménages. Le parc de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement des ménages ainsi que leur droit à la ville.

Même si les 15 dernières années ont été marquées par un regain de la construction à Montréal celui-ci n'arrange en rien la situation des locataires (particulièrement à Verdun, où les locataires

<sup>7</sup> Plateau Mont-Royal, *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, Février 2017, p. 13

<sup>8</sup> Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

subissent une forte gentrification depuis quelques années), ce qui se construit ne répondant pas à leurs besoins. Pour cause, la majorité des logements construits le sont en condominium. En 2018, les condos ont représenté 45.1% des constructions neuves à Montréal, contre seulement 17.1% pour le locatif<sup>9</sup>. Même si d'après la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), la proportion de condos mis en location ne cesse de progresser dans la région métropolitaine de Montréal, quelque 17,5 % d'entre eux sont loués à des prix inabordables. En effet, le loyer moyen d'un condo a atteint pas moins de 1235 \$ par mois à Montréal. Il en va de même pour les logements locatifs qui se construisent actuellement, dont les loyers vont bien au-delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais. Dans la région métropolitaine de Montréal, en octobre 2018, les logements construits après 2005 se louaient en moyenne 358 \$ plus cher que les autres, alors que le loyer moyen de tous logements confondus s'élevait à 1165 \$.

Selon l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), ces phénomènes vont de pair avec une « raréfaction progressive du logement locatif à coût moindre dans le parc résidentiel de certains secteurs de la ville »<sup>3</sup>. Ainsi, les arrondissements à l'immédiate périphérie du centre-ville sont les plus touchés comme l'arrondissement de Verdun. Plus anciens et donc moins dispendieux, les logements de ces quartiers tel que ceux de Verdun attirent les promoteurs et les propriétaires peu scrupuleux sous le regard passif de la Régie et de la Ville. Les auteurs du présent mémoire sonnent l'alerte face à ce phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur dans Verdun et qui risque de s'étendre au projet d'aménagement Dupuis-Hickson dans un futur plus ou moins rapproché.

En effet, la spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers, d'ailleurs souvent décriée dans les médias. Reprises de possessions factices, transformation de logements modestes en condos, accaparement de logements par des plateformes touristiques comme Airbnb ou encore mainmise des propriétaires et des promoteurs sur le développement résidentiel, etc., sont autant de stratagèmes qui chassent les ménages locataires à faible et modeste revenus de leur milieu de vie. L'augmentation rapide des coûts des loyers qui en résulte implique que les ménages évincés ne retrouvent que rarement un logement dans leurs quartiers. Pour les personnes les plus précaires, cela constitue de véritables drames humains. Elles se retrouvent brutalement exclues de leurs réseaux d'entraide, privées de leurs soutiens communautaires, isolées de leurs cercles familiaux et sociaux ou encore éloignées de leurs lieux de travail.

Comme le soulignait récemment un reportage de Radio Canada<sup>4</sup>, ces phénomènes vont parfois jusqu'à plonger des travailleurs et des travailleuses dans l'itinérance, pour celles et ceux dont la seule option serait de quitter l'île pour trouver un loyer abordable, mais au risque de perdre son emploi. Aucun Montréalais et aucune Montréalaise ne devrait avoir à choisir entre un emploi ou un toit, ou bien se nourrir, se vêtir ou s'éduquer, c'est pourquoi la Ville doit s'engager

---

<sup>9</sup> CMM, *Perspective Grand Montréal*, Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal, n°39, Juin 2019.

<sup>3</sup> IRIS, Note socioéconomique, *Spéculation immobilière et accès au logement : trois propositions pour Montréal*, Janvier 2019.

<sup>4</sup> ICI Radio-Canada, *Audio Fil*, « Prix de l'immobilier : des travailleurs forcés à l'itinérance », 11 septembre 2019.

concrètement pour limiter les impacts dévastateurs de la spéculation immobilière et de la gentrification sur les ménages les plus vulnérables. Le règlement d'inclusion est un outil pouvant permettre de réellement en freiner les effets, en imposant la construction de logements sociaux, qui sortent de la logique du marché tout en permettant aux ménages de rester dans leur milieu de vie.

Au regard des besoins et de la situation, les auteurs du présent mémoire comprennent mal le choix de la Ville, si ce n'est pour ménager des promoteurs au détriment de sa population, de ne mettre son règlement en vigueur qu'en 2021. Même si cela la rendra plus ambitieuse, adapter la stratégie actuelle au règlement n'aura pas les effets escomptés, une stratégie restant non coercitive et limitée aux projets nécessitant une modification dérogatoire.

Autrement dit, alors que la catastrophe qu'implique de laisser aller le marché est largement documentée et observable, que la croissance du prix du foncier est toujours plus accrue, pourquoi attendre si longtemps pour mettre en vigueur un règlement qui pourrait permettre, de par son caractère coercitif, de freiner un tant soit peu la spéculation immobilière ? D'autant plus que cela signifie de prendre le risque que des arrondissements se dépêchent de revoir en amont les affectations du sol prévu au plan d'urbanisme. Il y a par ailleurs fort à parier que les promoteurs et les propriétaires fonciers profitent de ce délais afin d'accélérer la spéculation immobilière avant que le règlement ne soit mis en vigueur.

### **Un règlement qui doit participer à enrayer la pénurie de logements abordables**

Les données des *Rapports sur le marché locatif*, publiées en novembre dernier par la SCHL, démontrent que c'est dans la RMR de Montréal que le coût moyen des loyers a le plus augmenté. Avec une hausse de 3,7%<sup>5</sup>, le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus bas depuis 2004 : 1.9%, soit bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 % reconnu par la SCHL. Cette pénurie est particulièrement alarmante concernant les grands logements dont le taux d'inoccupation pour les 3 chambres à coucher est nul à Verdun.

Comme l'on doit s'y attendre lorsqu'il y a pareille rareté, les loyers des logements familiaux ont explosé au cours de la dernière année. La SCHL confirme par ailleurs que les logements disponibles à la location sont beaucoup plus dispendieux que ceux déjà loués. Ainsi, à Montréal, le loyer moyen des appartements vacants de deux chambres à coucher est 15 % plus cher que celui des appartements de même grandeur déjà occupés.

Cette tension donne plus de pouvoir aux propriétaires qui d'une part, se montrent plus exigeants quant au profil de leurs potentiels locataires et d'autre part, en profitent pour monter les prix. On voit alors naître et se multiplier les cas de discriminations à l'encontre des familles, des personnes racisées, des ménages à faible revenu, etc.

Afin d'éviter que des drames humains ne continuent à se produire, que plus de locataires ne passent par la rue, la Ville de Montréal doit prendre la mesure de l'urgence de la situation. Nous

---

<sup>5</sup> Entre 2011 et 2016, la hausse des loyers a été de 17,8 % pour Verdun comparativement à 16.3% pour Montréal

venons de le démontrer, le regain d'activité dans le secteur de la construction ne permet pas de garantir le droit au logement pour tous et toutes, bien au contraire. C'est pourquoi il est primordial que non seulement la Ville revoit nettement à la hausse ses objectifs d'inclusion de logements sociaux mais mette en vigueur son règlement pour une métropole mixte dès son adoption et ne pas attendre 2021 !

## Conclusion

La Ville de Montréal doit faire sa part pour assurer un logement adéquat, salubre, adapté et réellement abordable à toutes et à tous, en commençant par les ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement. Pour ce faire, elle doit avoir le courage de mettre son nouveau règlement en vigueur au plus vite (pas en 2021) et de revoir à la hausse ses objectifs d'inclusion de logements sociaux.

Que le projet de règlement ne plaise pas aux promoteurs n'est pas une surprise, mais ils ne doivent en aucun cas être une priorité et la Ville a le devoir d'adopter une attitude ferme à leur égard. Surtout, il doit être rendu plus ambitieux, en cohérence avec l'orientation actuel de l'administration vers 6000 logements sociaux en 4 ans.

D'autre part, comme la Ville le nomme elle-même, elle doit se doter de mécanismes parallèles pour développer du logement social, à l'extérieur des projets de développements privés, et pour protéger le parc de logements sociaux et abordables existant. On pense notamment aux sites à acheter et à mettre en réserve pour de futurs projets de logements coopératifs ou sans but lucratif et à de meilleurs systèmes pour empêcher la taudification des logements.

## Recommandations

**Recommandation 1:** Que le règlement pour une métropole mixte revoit ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, en en prévoyant un minimum de 40%.

**Recommandation 2:** Que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.

**Recommandation 3 :** 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.

**Recommandation 4:** 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 obtenus leur exclusion *in situ*.

**Recommandation 5:** Qu'en attendant d'en avoir un national, que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.

**Recommandation 6:** Pour plus de 150 logements, prévoir la construction d'au moins 20% de logement social obligatoirement (sans l'option de contributions financières à la place du développement).

**Recommandation 7:** Permettre la cession d'immeubles non-vacants (par opposition à un bâtiment vacant dans l'énoncé actuel de la proposition de règlement), sans laquelle il est possible qu'il n'y a pas de projet en inclusion sur la terre ferme de Verdun.

**Recommandation 8:** Les contributions financières des promoteurs en lieu de construction de logements abordables devraient être dédiées exclusivement au développement de logements sociaux.

**Recommandation 9:** Les terrains municipaux ne devraient pas être vendus au privé, et devraient comporter 100% de logements sociaux.

**Recommandation 10:** Lors de la location ou de la vente d'un logement familial (3 chambres ou plus), le règlement devraient obliger le promoteur de vendre ou de louer à une famille par le biais d'un mécanisme prévu à cette fin.

**Recommandation 11 :** Que des mécanismes suffisants soient mises en place pour le control des loyers plafonds et des prix de revente des logements dites abordables, et ce sur une période de 30 ans.

**Recommandation 12:** Le secteur Dupuis-Hickson à Verdun nécessite plus que 20% de logement social lors de son redéveloppement éventuel. 50% de logement social représente mieux les besoins de ce secteur.