

# Un règlement à améliorer



Comité  
logement  
**Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6  
Montréal (Québec) H2L 3E7  
Tél.: 514.521.5992  
info@clvm.org

**Mémoire du Comité logement Ville-Marie déposé auprès de l'Office de  
Consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation  
publique sur le projet de Règlement pour une métropole mixte**

Le 16 octobre 2019

# Présentation du Comité logement Ville-Marie

---

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, qui intervient dans l'arrondissement de Ville-Marie depuis maintenant 40 ans. Le Comité a été fondé, en 1976, par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de «rénovation urbaine» visant à «moderniser» le quartier. En 2010, nos membres ont pris la décision de modifier le nom de l'organisme dans le but d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et desservir ainsi la population de l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres, actuellement au nombre de 275. Les interventions de notre organisme se déploient sur trois fronts principaux : promouvoir et défendre les droits des locataires, assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation et développer une alternative sociale durable à celui-ci: le logement social, dans la perspective de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires traite en moyenne entre 800 et 900 demandes reliées à des problématiques de logement par an. Nous offrons, en parallèle à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement, et intervenons aussi sur des enjeux concernant le stock de logements locatifs privé, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements important, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous intervenons ainsi sur les enjeux concernant la démolition, les changements d'affectation, l'entretien ou encore la salubrité des logements.

Finalement, dans la perspective de maintenir et de développer une offre alternative au marché privé de l'habitation, nous travaillons afin de défendre le parc de logements sociaux existant, de même qu'afin de promouvoir et soutenir le développement de nouveaux projets de logements sociaux, et plus particulièrement de projets d'habitation pour familles et personnes à revenu faible ou modeste. À cette fin, nous administrons une liste de demandeurs de logements sociaux communautaires pour le centre-ville de Montréal qui compte 811 ménages, dont un peu plus du tiers sont des familles avec enfants. Nous informons, favorisons le regroupement et appuyons les démarches collectives des demandeurs inscrits sur notre liste. Nous offrons également des ateliers d'information sur le logement social et soutenons, en partenariat avec d'autres organismes, le développement de plusieurs projets de logements sociaux visant à répondre aux besoins des citoyen-ne-s des différents quartiers de l'arrondissement.

Le Comité logement assure finalement la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes à vocation locale ou régionale, dont la mission est de « susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable. » Notre organisme est également membre, au niveau local, de la Table 0-5 ans des Faubourgs, de Familles centre-ville, de la Corporation de développement communautaire du Centre-Sud, de la Table de concertation du Faubourg St-Laurent et de la Table de quartier Peter

McGill; au niveau régional, de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP) et du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM); ainsi qu'au niveau national, du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLACQ) ainsi que du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). **À ce titre, nous appuyons les mémoires d'Habiter Ville-Marie, du FRAPRU et du RCLACQ.**

# Table des matières

---

<b>Introduction.....</b>	<b>5</b>
<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.....	10
<b>Des délais de mise en vigueur trop longs.....</b>	<b>11</b>
Un règlement qui doit freiner les effets de la spéculation immobilière et de la gentrification.....	11
Un règlement qui doit participer à enrayer la pénurie de logements abordables.....	13
<b>Conclusion.....</b>	<b>14</b>
<b>Recommandations.....</b>	<b>15</b>

**Annexe 1: Bilan de la stratégie d'inclusion du CLVM ..... 16 pages**

**Annexe 2: Les besoins en logement social des familles avec enfants dans l’arrondissement de Ville-Marie.**

**Des résultats préliminaires de recherche..... 4 pages**

# 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>.

Nous saluons la volonté d'imposer la construction de logements sociaux (ou de contributions visant la construction de logements sociaux) dans tous les projets immobiliers de 5 logements et plus, qu'ils fassent l'objet de dérogation de zonage ou qu'ils soient de plein droit. Il s'agit d'une avancée importante. Cependant, le règlement suscite certaines questions et inquiétudes quant à sa capacité à répondre à de tels objectifs, particulièrement pour les ménages locataires de l'arrondissement Ville-Marie, dont 48% d'entre eux (soit 17855 ménages) dévient plus de la norme de 30% de leur revenu pour se loger, au détriment de leurs autres besoins essentiels, avec un revenu annuel médian de seulement 16 357 \$.

Bien que le droit au logement soit d'abord du ressort des gouvernements supérieurs et que les ressources financières à y consacrer doivent avant tout provenir de leurs budgets, 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.

À la faveur d'un développement économique vigoureux, d'un accroissement tout aussi important du nombre de ménages s'établissant sur le territoire, d'une pénurie de logements qui tend à s'étendre dans tous les arrondissements (dont celui de Ville-Marie) et à s'enraciner, avec, à la clé, une spéculation foncière qui fait grimper abusivement le prix de l'immobilier, le logement est un

---

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

enjeu central à Montréal, qui demande des mesures structurantes, tant les problèmes de mal-logement, comme nous le verrons, y sont importants.

Alors que la Ville est redevable auprès de ses citoyennes et de ses citoyens, en jouant un rôle fondamental dans le développement du logement sur son territoire, elle a aujourd'hui les moyens de faire une différence grâce au pouvoir d'inclusion, acquis en septembre 2017, par le biais de la loi lui conférant le statut de métropole. Selon les choix et le courage dont elle va faire preuve, elle pourra soit commencer à répondre aux besoins criants des ménages mal logés, en permettant de développer du logement qui réponde à leur capacité de payer, à calmer la spéculation immobilière et à freiner la pénurie de logements locatifs abordables ; ou au contraire, en cédant aux pressions du marché, laisser la situation s'aggraver, abandonnant par le fait même bon nombre de ménages mal logés.

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, le Comité logement Ville-Marie est 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 entre villes voisines ;
2. et favoriser ouvertement le logement social, véritablement structurant pour garantir aux familles et aux personnes à faible ou à modeste revenu 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.

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 ou à modeste revenus qui y habitent, sont le plus souvent utilisés dans l'achat de biens et de services de première nécessité dans les commerces et les services de proximité;
- à faire en sorte que les mesures visant à contrer les effets des changements climatiques ne se traduisent pas par le déplacement des plus pauvres et des plus vulnérables.

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, le Comité logement Ville-Marie recommande 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 attendu depuis longtemps

Le Comité logement Ville-Marie se réjouit 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, qui est seulement incitative.

Chose certaine, le statu quo ne peut être maintenu plus longtemps et le nouveau règlement doit être ambitieux si la Ville a l'objectif de répondre aux besoins des ménages montréalais qui sont 70 % à estimer que le logement est inabordable.

Par ailleurs, des sites tels que ceux de l'hôpital de la Miséricorde, de la Cité du Havre, l'Hôtel Dieu, du bassin Peel ou de l'ancien hippodrome Blue Bonnets 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 et d'équipements communautaires.

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

Près de 11 240 ménages locataires de Ville-Marie engouffrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement. Pour 7560 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette dans la mesure où plus de 80% de leur revenu y passe. Le revenu médian de ces derniers n'étant que de 3823 \$ par an<sup>2</sup>, comment espérer qu'ils se logent convenablement, sachant par ailleurs que le loyer moyen du marché est de 795 \$ par mois à Montréal<sup>3</sup>?

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, le loyer y étant fixé en fonction de la capacité de payer des occupants et non du prix du marché. Or, il en manque cruellement. Alors que 1501 ménages sont actuellement en attente d'un HLM dans l'arrondissement Ville-Marie, et que le Comité logement Ville-Marie, a 811 ménages dont 269 familles avec enfants, sur sa liste de demandeur-e-s pour du logement social, la proportion de logements sociaux représente seulement 11,5% du parc locatif montréalais. Cette proportion a peu progressé au cours des dernières années, ce, malgré les besoins criants et l'impact de mauvaises conditions de logement sur tous les autres aspects de la vie, notamment la santé et l'éducation.

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

---

<sup>2</sup> Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

<sup>3</sup> Source : L'Observatoire du Grand Montréal ; Communauté métropolitaine de Montréal

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

Le Comité logement Ville-Marie est par ailleurs déçu 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 le Comité logement Ville-Marie, alors que la présente administration et le milieu du logement social et communautaire ont si souvent fait preuve d'ingéniosité, mettre d'emblée de telles barrières est inutile, voire dommageable. Comment les OBNL dont la mission est de socialiser les dernières maisons de chambres privées encore en activité dans l'arrondissement Ville-Marie pourront-elles le faire en sachant que le nombre de chambres par maison de chambres est en moyenne de moins de 20 chambres par maison.

### **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.

On est alors en droit de se demander quels ménages résidant actuellement dans le centre-ville ou les quartiers centraux pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre 880\$ pour un studio et 2000\$ pour un 3 chambres à coucher et plus. Les personnes seules devront avoir des revenus d'au moins 35 200\$ par année afin de ne pas en consacrer plus de 30% pour louer un studio dans les quartiers centraux. Or, le revenu annuel médian des locataires vivant seul est de 21 711\$ dans l'arrondissement Ville-Marie<sup>4</sup>. Les familles qui pourront se permettre un loyer mensuel de 2000\$, quant à elles, devront avoir un revenu annuel d'au moins 80 000\$, soit 26 613 \$ au dessus du revenu médian des couples avec enfants locataires vivant dans Ville-Marie et 43 304 \$ au dessus de celui des familles monoparentales du secteur<sup>5</sup>, pour ne citer que notre arrondissement.

De même, quel ménage locataire de Ville-Marie réussira à accéder à la propriété avec des logements dont les prix varient entre 225 000 \$ pour un studio et 450 000 \$ pour un logement

---

<sup>4</sup> Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

<sup>5</sup> Ibid.



familial dans le même secteur, sachant que le revenu médian des personnes seules n'est que de 19 629 \$ par an et celui des couples avec enfants, de 53 387 \$<sup>6</sup>? D'autre part, les prix plafonds prévus au règlement pour les propriétés dites abordables semblent bien en dessous de ce qu'on trouve sur le marché dans le centre-ville, ce qui remet à notre avis en cause la faisabilité du projet.

Un autre problème 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 le Comité logement Ville-Marie, 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, le Comité logement Ville-Marie n'est 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**

Cela fait déjà quelques années que la Société canadienne d'hypothèques et de logement constate une diminution de la proportion de logements familiaux disponibles sur l'île de Montréal, le taux d'occupation des unités de trois chambres à coucher étant de seulement 0,8 % à l'automne dernier<sup>7</sup>.

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 conséquence 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>8</sup>. La région montréalaise se classe

---

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

<sup>8</sup> <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2340991/la-crise-du-logement-affecte-la-sante-des-familles-a-montreal/>

ainsi tristement deuxième au palmarès, tout juste derrière le Nord-du-Québec, reconnu pour ses problèmes de surpeuplement dans les logements.

Comme nous venons de le démontrer, contrairement à l'administration municipale, le Comité logement Ville-Marie est 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 l'arrondissement Ville-Marie, leur revenu médian n'étant de 53387 \$ par an pour les couples avec enfants et de 36696\$, pour les monoparentales<sup>9</sup>.

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. Nous estimons aussi qu'il faut « établir des objectifs chiffrés en matière de production de logements sociaux pour la ville, mais aussi pour l'arrondissement de Ville-Marie, tenant compte des besoins de la population du territoire, autant en termes de quantité que de diversité »<sup>10</sup>.

### **Un fonds d'inclusion à utiliser le moins souvent possible, qui doit être géré par 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 ont trop souvent eu recours aux fonds, monnayant ainsi le droit d'exclure les logements sociaux de leur développement, particulièrement dans les quartiers centraux. Fin 2018, un montant de 21 400 000 \$ avait été accumulé pour le logement social<sup>11</sup>. Même si cette somme peut effectivement permettre de combler des budgets, s'il n'y a plus de sites à développer, en laissant libre cours au marché, cet argent va s'avérer inutilisable. En d'autres termes, le recours au fonds 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 organisme 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 notre 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

---

<sup>9</sup> Source : Recensement de 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

<sup>10</sup> Source : Bilan de la stratégie d'inclusion par le CLMV, 2019

<sup>11</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.

logements locatifs en condos (souvent par des voix illégales) ou à remettre les logements sur le marché, avec des augmentations abusives de loyer.

On peut penser au centre-ville où persiste une très grande concentration de pauvreté, mais où la Ville a plus souvent qu'autrement cédé aux promoteurs, acceptant leurs compensations financières pour exclure le logement social de leur projets immobiliers. Si ces sommes avaient été versées dans un fond centralisé, il y a fort à parier qu'elles auraient été utilisées pour construire du logement social dans des arrondissements où les terrains sont plus abordables et donc loin de là où vivent ceux qui subissent le plus durement les effets néfastes d'un développement de condos ou de logements inabordables.

Bien que les montants des dédommagements prévus au règlement soient significativement plus élevés que ceux en vigueur dans le cadre de la stratégie actuelle d'inclusion, et 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 défailante.

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 le requérant verse une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 50% du nombre de logements privés du projet. »<sup>12</sup>

Enfin, au regard de l'augmentation autrement plus importante du prix du foncier constatée ces dernières années, notamment dans les quartiers centraux, il est clair que le 2% d'indexation prévu annuellement ne suffira pas pour permettre l'achat d'autres sites pour du logement social. L'augmentation du rôle d'évaluation de la Ville au cours des dernières années 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 à 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**

Le logement est en rapide transformation à Montréal, 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. Celui-ci exerce une pression de plus

---

<sup>12</sup> Plateau Mont-Royal, *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, Février 2017, p. 13

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, 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, contre seulement 17.1% pour le locatif<sup>13</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 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>14</sup>. Ainsi, les arrondissements à l'immédiate périphérie du centre-ville sont les plus touchés. Plus anciens et donc moins dispendieux, les logements de ces quartiers attirent les promoteurs et les propriétaires peu scrupuleux sous le regard passif de la Régie du logement et de la Ville de Montréal. Les Comités logement membres du FRAPRU sonnent l'alerte depuis maintenant plusieurs années face à ce phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur.

En effet, la spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers, d'ailleurs souvent décriée dans les médias. Reprises de possession factices, opérations d'agrandissement/de subdivision, opérations de « rénoviction », transformations 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 contribuent à chasser 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 leur quartier. 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 soutien communautaire, isolées de leurs cercles familial et social ou encore éloignées de leur lieu de travail.

Comme le soulignait récemment un reportage de Radio Canada<sup>15</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

---

<sup>13</sup> CMM, *Perspective Grand Montréal*, Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal, n°39, Juin 2019.

<sup>14</sup> IRIS, Note socioéconomique, *Spéculation immobilière et accès au logement : trois propositions pour Montréal*, Janvier 2019.

<sup>15</sup> ICI Radio-Canada, *Audio Fil*, « Prix de l'immobilier : des travailleurs forcés à l'itinérance », 11 septembre 2019.

un toit, ou bien se nourrir, se vêtir ou s'éduquer. C'est pourquoi la Ville doit s'engager concrètement pour limiter les impacts dévastateurs de la spéculation immobilière et de la gentrification sur les ménages les plus vulnérables. Le Règlement pour une Métropole mixte est un outil pouvant permettre de réellement en freiner les effets de la spéculation immobilière, 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, le Comité logement Ville-Marie comprend mal le choix de la Ville de ne mettre son règlement en vigueur qu'en 2021, si ce n'est pour ménager des promoteurs au détriment de sa population. Même si cela la rendra plus ambitieuse, adapter la stratégie actuelle au règlement n'aura pas les effets escomptés, la 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 soi peu la spéculation immobilière ? D'autant plus que cela signifie de prendre le risque que des arrondissements ne se dépêchent de revoir en amont les affectations du sol prévues au plan d'urbanisme. Il y a par ailleurs fort à parier que les promoteurs et les propriétaires fonciers profiteront de ce délai 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 du *Rapport sur le marché locatif*, publiée 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>16</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 et plus est descendu aussi bas que 0,8% à Montréal.

Comme l'on doit s'y attendre lorsqu'il y a pareille rareté, les loyers des logements familiaux ont explosé au cours des dernières années. Par exemple, dans 2 quartiers de l'arrondissement de Ville-Marie, le Centre-Sud et Peter McGill, ils ont augmenté respectivement de 12,5% et de 20 %. 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

---

<sup>16</sup> Source : Recensements de 2011 et 2016 ; commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

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 et que plus de locataires ne se retrouvent à la rue, la Ville de Montréal doit prendre la mesure de la situation. Nous 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 revoie nettement à la hausse ses objectifs d'inclusion de logements sociaux mais mette en vigueur son règlement pour une métropole mixte dès son adoption sans attendre 2021 !

## Conclusion

Alors que Montréal a adhéré à la Déclaration des villes pour le logement convenable, « reconnaissant que les villes ont un rôle central à jouer pour rallier les gouvernements et les autres acteurs autour de cet enjeu »<sup>17</sup>, elle ne peut manquer l'occasion de se placer comme exemple international en matière d'habitation et de démontrer qu'elle a réellement « cet engagement à cœur »<sup>18</sup>.

Afin de mettre en œuvre le droit au logement sur son territoire, Montréal doit 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. Ils ne doivent en aucun cas être une priorité et la Ville a le devoir d'adopter une attitude ferme à leur égard.

Par ailleurs, aussi ambitieux que soit le règlement d'inclusion adopté finalement par la Ville, celui-ci aura peu d'effets si elle ne fait pas pression sur les paliers de gouvernements supérieurs afin d'obtenir un financement suffisant pour permettre le développement de tous les logements sociaux requis. Les 6000 logements sociaux en 4 ans promis par l'administration Plante sont en effet nettement insuffisants, ce chiffre représentant à peine un quart des ménages en attente d'un HLM à Montréal, parfois depuis plus de 10 ans.

D'autre part, comme la Ville le dit 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, à la mise en place d'un zonage locatif, d'un registre des logements et à de meilleurs systèmes pour empêcher la taudification des logements.

---

<sup>17</sup> Présentation du règlement d'inclusion pour une métropole mixte, *Montréal, métropole de l'habitation*, p.6, juin 2019.

<sup>18</sup> Idem

## 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'avoir un registre des baux national, 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:** Que le Règlement pour une métropole mixte prévoit des objectifs similaires en matière de logements familiaux pour le centre-ville et pour le reste de la ville de Montréal. Et que ces objectifs soient revus à la hausse, soit à 25%.

**Recommandation 7 :** Que tout projet de développement soit soumis à l'inclusion, quel que soit le nombre d'unités.

**Recommandation 8 :** Que le Règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics soient réservés à 100% au développements de logements sociaux et d'équipements communautaires.

---



Comité  
logement  
**Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6  
Montréal (Québec) H2L 3E7  
Tél.: 514.521.5992  
info@clvm.org

**Bilan de l'application de la *Stratégie d'inclusion*  
de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels  
dans l'arrondissement de Ville-Marie  
(2005-2017)**

**Février 2019**





## 1. Introduction

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, qui existe depuis plus de 40 ans et qui intervient sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie. Y résident plus de 89 000 personnes, regroupées dans 51 430 ménages, dont 73% sont locataires. Les deux volets majeurs d'activité de notre organisme sont l'information et le soutien aux locataires dans la défense collective de leurs droits, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation.

Notre organisme s'intéresse depuis longtemps aux questions d'aménagement urbain et d'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux développements immobiliers résidentiels. Déjà, au début des années '90, lors du développement du site de Faubourg-Québec, notre organisme a participé à la mobilisation de quartier ayant mené à l'entente entre Alerte Centre-Sud et la Ville de Montréal, assurant l'inclusion de 20% de logements sociaux sur le site de Faubourg Québec, de même que le développement de 60% de logements sociaux, hors site, dans le quartier Centre-Sud. Ladite entente constitue encore aujourd'hui un modèle inspirant en matière d'inclusion de logements sociaux à Montréal.

Notre organisme a ainsi participé à la consultation publique sur le Plan d'urbanisme 2004-2014 de la Ville de Montréal. Par la suite, il a participé, en 2005, à la consultation publique tenue par la Ville sur son projet de *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, ainsi qu'en 2007, à celle visant à effectuer un bilan de ses deux premières années d'application. Nous avons également présenté à plusieurs occasions, dans le cadre de consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), des analyses critiques de l'application de la stratégie d'inclusion montréalaise dans l'arrondissement Ville-Marie, en notre nom ou au nom de la table de concertation Habiter Ville-Marie. Mentionnons notamment, parmi les consultations en question, celles sur les différents programmes particuliers d'urbanisme (PPU) adoptés sur le territoire de l'arrondissement : *PPU du quartier Sainte-Marie* (2012), *PPU du quartier des Grands Jardins* (2012), *PPU du quartier des Spectacles – pôle du Quartier latin* (2013), *PPU du quartier des Gares* (2015); de même que les consultations sur le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* (2012), ainsi que sur la *Stratégie centre-ville* de la Ville de Montréal (2016).

En 2012, nous avons également alimenté, dans le cadre de notre participation à Habiter Ville-Marie, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal dans sa réflexion autour d'une révision de sa stratégie d'inclusion. Nous avons aussi contribué à la production d'un *Bilan critique de la « stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » de la Ville de Montréal (2005-2015)*, produite en 2016 par le Collectif de recherche et d'action communautaire de l'habitat (CRACH). Enfin, nous avons organisé, en 2016, une assemblée de consultation sur l'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux projets résidentiels, à laquelle ont été invités à participer nos membres et la population de l'arrondissement.

De nombreux ménages résidant dans notre arrondissement sont aux prises avec des problèmes de logement, et notamment à des enjeux d'accessibilité à des logements adaptés à leurs besoins. En effet, en 2016, 73% des ménages étaient locataires, et parmi ceux-ci, 48% consacraient plus de 30% de leur revenu à se loger. Or, l'enquête SALAM de la Direction de

santé publique de Montréal, parue en 2015, révélait que le quart des ménages locataires montréalais qui consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer, soit, au total, plus de 50 000 ménages, avaient manqué de nourriture dans l'année précédente, avec les conséquences que cela implique pour la santé et le bien-être des individus qui composent ces ménages.

De plus, une proportion importante de familles avec enfants résidant dans notre arrondissement vit en situation de surpeuplement, telle que définie par la Norme nationale d'occupation utilisée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) : en 2011, 32,5% des couples avec enfants et 29% des familles monoparentales de l'arrondissement vivaient dans de telles conditions.

Les besoins de la population de l'arrondissement, et particulièrement ceux des familles avec enfants, en matière de logement social, sont donc particulièrement importants et nécessitent une attention particulière de la part des autorités municipales. Nous ne pouvons donc que saluer la décision de la Ville de Montréal d'adhérer à la Déclaration municipaliste des gouvernements locaux pour le droit au logement et le droit à la ville : « *Les villes pour le logement convenable* », adoptée en juillet 2018. L'adhésion à cette déclaration doit cependant être suivie de mesures concrètes.

Le lancement de la *Stratégie de développement de 12 000 logements abordables 2018-2021*, par la Ville de Montréal, l'automne dernier, a constitué un premier pas dans cette direction. Cette Stratégie, pour pouvoir donner les résultats attendus, doit maintenant être accompagnée de mesures, d'outils et d'investissements conséquents, adaptés à la réalité montréalaise ainsi que, plus particulièrement, à celle du centre-ville de Montréal.

À cet égard, notre organisme fonde beaucoup d'espoir dans le projet de règlement d'inclusion de logements abordables actuellement en élaboration par la Ville de Montréal. C'est dans le contexte de l'élaboration de ce projet de règlement que nous avons décidé de produire le présent document. Nous estimons en effet qu'à la veille de l'adoption d'un tel règlement, il est important de documenter les résultats obtenus par la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* qui, d'une part, a tenu lieu de politique d'habitation montréalaise depuis son adoption, en 2005; et qui, d'autre part, a introduit pour la première fois, à Montréal, l'inclusion de logements sociaux dans la panoplie d'instruments utilisés sur une base systématique par la Ville afin de favoriser le développement de logements sociaux.

## 2. La Stratégie d'inclusion: un bilan

### 2.1 À l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie

La Ville de Montréal a adopté en 2005, dans la foulée de son Plan d'urbanisme 2004-2014<sup>1</sup>, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, qui visait plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles particulières :

- – que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires<sup>2</sup>;
- – qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soient constituées de logements abordables d'initiative privée<sup>3</sup>.

Or, en vertu des pouvoirs dont disposait la Ville de Montréal, cette stratégie était et demeure encore aujourd'hui à caractère incitatif. Son application a donc pendant longtemps été à caractère aléatoire, en particulier au centre-ville. À partir de 2012, suite à la création par la Ville de Montréal d'un fonds de contribution, son application est devenue un peu plus méthodique. Néanmoins, le recours au fonds de contribution en lieu et place d'une véritable inclusion de logements sociaux, sur site ou hors site, est devenue la norme pour la grande majorité, sinon tous les projets résidentiels du centre-ville.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> L'objectif du Plan d'urbanisme en matière de développement résidentiel était de « soutenir la construction de 60 000 à 75 000 nouveaux logements » sur le territoire de la ville de Montréal.

<sup>2</sup> La cible de 15% de logements sociaux était, et est encore très en deça des besoins en logements sociaux de la population montréalaise.

<sup>3</sup> La *Stratégie d'inclusion* prévoit que ce type de logement puisse prendre la forme de logement locatif ou de condominium. Or, on constate que le marché privé produit uniquement des logements de type condominium dans les quartiers centraux de Montréal. Pourtant, ce mode de tenure ne répond pas à une grande partie des besoins des ménages à revenu modeste montréalais, en particulier dans notre arrondissement. De plus, les typologies de logement « abordable » produites par les promoteurs privés sont systématiquement des unités de petite dimension (studios, 2½ ou 3 ½), qui ne répondent pas non plus aux besoins des ménages avec enfants à revenu faible, modeste et même moyen. Quant au prix d'achat maximal admissible établi par la Ville de Montréal pour les logements pour familles « abordables », soit \$ 360 000 par unité (en 2018), il est hors de portée pour la très grande majorité des jeunes familles. Par surcroît, aucune mesure n'est prise par la Ville afin d'assurer l'abordabilité des copropriétés ou des « logements abordables d'initiative privée » à long terme. Ce ne sont donc pas les logements qui sont abordables dans cette catégorie de logements, mais uniquement le prix de vente accordé au premier acheteur, si l'on accepte par ailleurs la définition d'abordabilité établie par la Ville.

<sup>4</sup> En effet, la création du Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion a permis aux promoteurs « de haute densité au centre-ville » de se soustraire quasi-systématiquement à l'obligation d'inclure des logements sociaux dans leurs projets. Pourtant, cette procédure s'inscrit en contradiction avec la plupart des principes qui présidaient initialement à la stratégie d'inclusion montréalaise, soit une prise de position en faveur d'une mixité sociale accrue, une façon d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement, un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu et un critère de développement durable. En créant ce fonds, la Ville de Montréal a permis aux promoteurs de monnayer le droit d'exclure le logement social de leurs projets, plutôt que de l'inclure. Les modifications apportées par la Ville en 2015 au calcul de la contribution financière demandée aux promoteurs n'a pas changé grand chose à la situation. De plus, la gestion du fonds est effectuée de façon relativement opaque et les représentants de la communauté ne sont pas consultés sur la façon dont l'argent qui y est amassé est dépensé – lorsqu'il est dépensé, puisque jusqu'à présent l'argent récolté a été peu utilisé. Ainsi, sur la période 2012 à 2017, un total de 13 458 167 \$ a été récolté dans ce fonds, dont 6 274 426 \$ dans le seul arrondissement de Ville-Marie. Or, de ce montant, seuls 2 202 020 \$ avaient été déboursés à la fin de 2017 pour toute la ville afin de soutenir la réalisation de projets de logements sociaux, dont 1 425 000 \$ dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Dans le cadre de cette stratégie, l'inclusion de logements sociaux n'était assurée que dans les projets d'une certaine taille<sup>5</sup> dont l'autorisation exigeait des modifications réglementaires importantes en matière d'usage, de hauteur ou de densité, et la contribution financière exigée des promoteurs en lieu et place de l'inclusion de logements sociaux n'était calculée (et ne se calcule encore) que sur la base des unités excédentaires autorisées en vertu des dérogations accordées.

On ne s'étonnera donc pas qu'une telle stratégie, en l'absence de moyens plus contraignants, ait produit des résultats décevants, en particulier au centre-ville.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15% de logements sociaux et communautaires, la Ville de Montréal préconisait, dans sa Stratégie d'inclusion, plusieurs stratégies et moyens d'action. Elle invitait notamment les arrondissements montréalais « à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. »<sup>6</sup> Ces objectifs devaient tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires.

**Or, l'Arrondissement de Ville-Marie ne s'est jamais doté de tels objectifs, malgré les besoins et potentiels importants identifiés sur son territoire et les demandes répétées de notre part à ce sujet.**

Dès 2007, un bilan de la stratégie montréalaise, réalisé dans le cadre des travaux d'une commission municipale, a permis de constater que le pourcentage ciblé par la stratégie d'inclusion en matière de logement social et communautaire (15%) était atteint à l'échelle montréalaise, mais ne l'était pas à l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie, où les besoins populationnels étaient pourtant plus élevés, toutes proportions gardées, qu'à l'échelle montréalaise. Plus d'une décennie plus tard, ce triste constat se confirme de façon encore plus manifeste.

Des données obtenues de la part du Service de l'Habitation de la Ville de Montréal démontrent qu'entre 2005 et 2017 inclusivement, 942 logements sociaux et communautaires ont été engagés définitivement dans l'arrondissement (soit une moyenne de 72 logements par année), alors qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en chantier. **Les logements sociaux engagés n'ont donc représenté que 3,8% de l'ensemble des unités de logement mises en chantier dans l'arrondissement au cours de cette période (2005-2017).** Il aurait fallu engager 3260 logements sociaux supplémentaires (soit une moyenne de 250 logements sociaux de plus par an) afin d'atteindre la cible de 15% prévue dans le cadre de la Stratégie d'inclusion montréalaise sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie.

De plus, la contribution réelle de l'inclusion de logements sociaux dans le développement de grands sites<sup>7</sup> à l'intérieur de la production globale de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie a été relativement faible. Au total, seulement deux projets, totalisant ensemble 170 logements, ont résulté d'un accord conclu entre la Ville et un promoteur, et prévoyant l'inclusion de logements sociaux, dans notre arrondissement : un

<sup>5</sup> 200 unités et plus, de 2005 à 2015, puis 100 unités et plus, de 2015 à aujourd'hui.

<sup>6</sup> Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal, p. 15

<sup>7</sup> Considérée, en 2005, comme un nouveau moyen dans la trousse à outils de la Ville de Montréal afin de favoriser la production de logements sociaux sur son territoire.

projet destiné aux personnes âgées en légère perte d'autonomie, Les terrasses de l'hibiscus, et un projet destiné aux familles et personnes seules, le projet De Lorimier – Sainte-Catherine. Cette contribution représente 18% seulement du nombre total de logements sociaux engagés, et à peine 0,68% de l'ensemble des mises en chantier dans l'arrondissement.

## **2.2 À l'échelle de la ville de Montréal**

Si on analyse par ailleurs la production de logements sociaux à l'échelle de la ville de Montréal au cours de cette même période (2005-2017), on constate que 10 914 logements sociaux ont été engagés définitivement sur le territoire montréalais alors qu'un total de 94 389 logements y étaient mis en chantier. **Les logements sociaux engagés ont donc représenté 11,6% de l'ensemble des unités de logement mis en chantier à Montréal, un résultat somme toute beaucoup plus près de la cible de 15% établie par la Stratégie d'inclusion.**

**Qui plus est, si on analyse la proportion de logements sociaux engagés proportionnellement aux logements mis en chantier à Montréal, en excluant cette fois-ci l'arrondissement de Ville-Marie, on constate que 9 972 logements sociaux ont été engagés définitivement à Montréal (hors Ville-Marie) alors que 69 635 logements y ont été mis en chantier, soit 14,3% du total.** C'est donc essentiellement le lamentable laisser-aller des administrations successives de l'arrondissement de Ville-Marie en matière de production de logements sociaux qui explique la non-atteinte de l'objectif de 15% de logements sociaux fixée par la Stratégie d'inclusion à l'échelle montréalaise.

## **2.3 Un centre-ville livré à la spéculation**

Un tel laisser-aller est tout sauf anodin. En effet, l'arrondissement de Ville-Marie n'est pas un arrondissement comme les autres : il s'agit du centre-ville de Montréal. Entre 2005 et 2017, les 24 754 logements mis en chantier dans l'arrondissement ont représenté 26,2% des 94 389 logements mis en chantier à Montréal. Cette concentration de la construction de logements au centre-ville s'est encore accélérée au cours des dernières années. Ainsi, entre 2014 et 2017, 13 056 unités de logement ont été mises en chantier dans l'arrondissement de Ville-Marie, alors que 30 051 unités étaient mises en chantier à Montréal. **Au cours des 4 dernières années, les logements mis en chantier dans l'arrondissement de Ville-Marie ont donc représenté 43,4% du total des mises en chantier de Montréal!**<sup>8</sup>

Or, comme déjà mentionné, une bonne part de ces logements sont réalisés sous forme de logements en copropriété, dans des tours de grande hauteur, dont le prix d'acquisition est inaccessible à la quasi-totalité des ménages locataires de notre arrondissement. Un sondage réalisé auprès des acheteurs de copropriétés, commandé par la Ville de Montréal en 2014, mettait déjà en lumière que 43% des acheteurs de condos au centre-ville étaient des investisseurs-spéculateurs qui n'avaient pas l'intention d'occuper le logement qu'ils

---

<sup>8</sup> Dans le document de consultation de la Stratégie centre-ville de la Ville de Montréal, on apprenait notamment que « les recettes fiscales municipales générées par le seul territoire de l'arrondissement de Ville-Marie en 2016 excéderont de 371 M\$ les dépenses qu'on y fera. Ainsi, 42% des revenus fiscaux générés par l'arrondissement seront retournés à la collectivité montréalaise et financeront des projets et des activités qui bénéficieront à l'ensemble des citoyens. » (Stratégie centre-ville, p. 8) L'attrait régional pour cette manne fiscale explique-t-il le développement immobilier intensif observé dans notre arrondissement depuis quelques années, de même que le sous-investissement marqué au niveau local, notamment en matière de logement social?

achetaient.<sup>9</sup> Une étude plus récente, réalisée par la SCHL, estime pour sa part que la proportion d'investisseurs (spéculateurs) dans les très grandes tours du centre-ville de Montréal (300 logements et plus) s'élève actuellement à 57% des acheteurs<sup>10</sup>. Un peu plus de 20% de ces investisseurs seraient par ailleurs des investisseurs étrangers<sup>11</sup>.

Ces investisseurs offrent pour la plupart leurs unités en location, soit à court terme, à des fins d'hébergement touristique (très souvent en contrevenant à la loi), soit en compétition avec le marché du logement locatif. L'enquête sur le logement locatif 2018 de la SCHL révèle ainsi que le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 c. à c. offerts en location au centre-ville de Montréal<sup>12</sup> est plus de 25% plus élevé que le loyer moyen des logements locatifs de même dimension dans le secteur (1956\$/mois contre 1459\$/mois). Or, le loyer moyen des appartements locatifs du centre-ville est déjà plus de 75% plus élevé que le loyer moyen d'un logement de même dimension à Montréal (1459\$/mois contre 826\$/mois)<sup>13</sup>. De tels niveaux de loyer sont encore une fois inaccessible pour les locataires à faible ou modeste revenu du centre-ville.

La construction de ces tours exerce par ailleurs une énorme pression sur le prix des terrains et des loyers au centre-ville. Il participe ainsi à un processus de gentrification accéléré du centre-ville de Montréal et des quartiers péri-centraux qui ne profite qu'à une poignée de spéculateurs et de grands promoteurs immobiliers, au détriment de la grande majorité des citoyens montréalais. Ce qui amenait le CRACH à conclure, en 2015, dans le cadre d'un *Bilan critique de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal* que celle-ci équivalait à verser « une goutte d'eau de logements sociaux dans une mer de condos ».

---

<sup>9</sup> Étude auprès des acheteurs de copropriétés au centre-ville et dans Griffintown, Ad hoc recherche, Avril 2014.

<sup>10</sup> *La majorité des investisseurs en copropriétés à Montréal perdent de l'argent*, Linda Nguyen, in *Le Devoir*, mercredi, 5 décembre 2018, p. B2.

<sup>11</sup> Immobilier : la mairesse de Montréal veut pouvoir taxer les acheteurs étrangers, Thomas Gerbet, ICI Radio-Canada, mardi, 30 octobre 2018.

<sup>12</sup> Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal, SCHL, 2018. La Zone 1 établie dans ce rapport comprend le centre-ville, mais également l'Île-des-Sœurs.

<sup>13</sup> Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal, SCHL, 2018.

### 3. Des logements sociaux : pour qui?

De plus, pour compléter notre analyse de l'application de la Stratégie d'inclusion dans l'arrondissement de Ville-Marie, il est aussi important d'étudier de façon plus détaillée le type de projets de logements sociaux qui ont été engagés au cours de la période 2005-2017.

On sait en effet que le programme de développement de logement social québécois, AccèsLogis, comporte 3 volets distincts : le volet 1, dédié aux familles et personnes seules; le volet 2, dédié aux personnes âgées en légère perte d'autonomie; et le volet 3, dédié aux clientèles présentant des besoins particuliers, associés à différentes problématiques sociales ou de santé telles que l'itinérance, la santé mentale, la toxicomanie, etc.

#### ***3.1 Une forte proportion de projets dédiés à des besoins particuliers***

Or, on constate que la majorité des logements sociaux développés dans notre arrondissement au cours de cette période, soit **498 logements sur 942, représentant 53% de tous les logements sociaux engagés de façon définitive dans l'arrondissement, étaient dédiés à des clientèles ayant des besoins particuliers (volet 3 du programme)**, alors que, pour l'ensemble de Montréal, les logements sociaux dédiés à ces clientèles représentaient seulement 17% de l'ensemble des logements sociaux engagés<sup>14</sup>. En fait, **les logements sociaux du volet 3 d'AccèsLogis engagés dans notre arrondissement pendant cette période représentaient près de 27% de l'ensemble des logements engagés dans le cadre du volet 3 pour l'ensemble de la ville.**

Au niveau du volet 2 du programme, 3 projets, totalisant 221 unités de logement, ont été engagés pendant cette même période, représentant un peu plus de 23% des unités de logement social engagés dans l'arrondissement<sup>15</sup>, soit à peu près la même proportion que pour l'ensemble de la ville. Ces unités représentent 9% des unités engagées dans le cadre du volet 2 du programme dans l'ensemble de la ville de Montréal.

#### ***3.2 Peu de projets à caractère généraliste***

**Enfin, 5 projets associés au volet 1 du programme, totalisant 223 unités de logement, ont été engagés dans l'arrondissement au cours de la période, représentant approximativement 23% des unités de logement social engagées dans l'arrondissement, alors que les logements sociaux engagés dans le cadre de ce volet représentent plus de 60% des unités engagées au niveau de la ville de Montréal. Les logements engagés dans le cadre du volet 1 du programme dans notre arrondissement ne représentent ainsi qu'un peu plus de 3% des unités engagées dans le cadre du volet 1 du programme pour l'ensemble de la ville, ce qui est, on en conviendra facilement, fort peu.**

---

<sup>14</sup> Le pourcentage de logements sociaux associés au volet 3 d'AccèsLogis réalisés sur le territoire de la ville de Montréal hors Ville-Marie est par ailleurs de moins de 14%.

<sup>15</sup> Les unités engagées dans le cadre du volet 2 du programme représentaient 22,5% de l'ensemble des unités engagées à Montréal.



En outre, des cinq projets du volet 1 engagés, deux projets visaient une clientèle d'artistes<sup>16</sup> et un troisième une communauté ethno-culturelle<sup>17</sup>, et n'étaient donc pas accessibles à l'ensemble de la population à faible ou modeste revenu en situation d'autonomie de l'arrondissement, comme cela est généralement le cas des projets associés à ce volet du programme. Ces trois projets totalisaient 128 unités de logement sur les 223 réalisés dans le cadre du volet 1 du programme. Les deux autres projets réalisés dans le cadre du volet 1, et étant pour leur part accessibles à l'ensemble de la population en situation d'autonomie, représentaient 95 unités de logement, soit seulement 10 % de l'ensemble des unités de logements sociaux engagées dans l'arrondissement.

### **3.3 Les besoins des familles presque totalement ignorés**

Enfin, lorsqu'on se penche plus spécifiquement sur la typologie des logements associés aux projets engagés **dans le cadre du volet 1 d'AccèsLogis** (dédié, rappelons-le, aux familles et personnes seules) dans notre arrondissement, **on constate que, parmi les 223 unités engagées, seulement 17 unités comptaient plus de 3 chambres à coucher et plus! Les unités de logement social destinées aux familles avec enfants ont donc représenté moins de 2% de l'ensemble des unités de logement social engagées dans notre arrondissement**, alors qu'elles représentaient près de 14% des unités engagées dans l'ensemble de la ville (proportion déjà très faible, lorsqu'on considère que les unités de logement de 3 c. à c. et plus représentent 32% de l'ensemble du parc de logements montréalais).

Ainsi, non seulement a-t-on développé, au cours de la période 2005-2017, beaucoup moins de logements sociaux dans notre arrondissement que les objectifs annoncés dans la Stratégie d'inclusion, mais encore les logements sociaux qui y ont été développés ont-ils été principalement dédiés à des clientèles présentant des besoins particuliers, que l'on peut associer à des besoins de nature régionale, ne reflétant pas, loin s'en faut, l'ensemble des besoins de la population du territoire. Les besoins des familles et personnes seules de notre arrondissement, en particulier, ont été peu pris en considération, et, de façon encore plus spécifique, les besoins des familles avec enfants ont été à toute fin pratique ignorés. Il est donc, selon nous, plus que temps de prendre des mesures énergiques afin de redresser la barre.

En effet, si, il y a encore une vingtaine d'années, on pouvait craindre que le centre-ville de Montréal ne subisse le même sort que de nombreux autres centre-villes nord-américains, affectés par l'effet « trou de beigne », la dynamique s'est depuis lors totalement renversée et on observe depuis maintenant une quinzaine d'années un regain d'intérêt pour les quartiers centraux de Montréal, en général, et pour son centre-ville, en particulier. Parallèlement à un étalement urbain effréné et à une augmentation des problèmes de congestion routière dans la région montréalaise, on assiste simultanément à une densification et à un réinvestissement du centre-ville, qui a notamment pour effet d'y faire monter en flèche les valeurs foncières et le coût du logement. Les ménages économiquement défavorisés, plus vulnérables, sont chassés de leur milieu de vie et contraints de s'éloigner toujours plus des quartiers centraux. Les ménages à revenu modeste, au premier rang desquels les familles avec enfants, ont eux aussi

---

<sup>16</sup> Les coopératives d'habitation Cercle carré et Radar.

<sup>17</sup> Le Centre uni de la communauté chinoise.

de plus en plus de difficulté à demeurer dans les quartiers centraux, qui se trouvent investis par des ménages économiquement plus aisés.

C'est pourquoi la construction de logements sociaux dans le centre-ville, en particulier, est si importante et doit bénéficier de la mise en place de mesures et d'investissements particuliers. En effet, les logements sociaux constituent, à terme, la principale solution afin d'assurer le maintien des familles et des résidents de longue date dans leur quartier, au centre-ville de Montréal, tel que proposé par la nouvelle administration municipale.



## 4. Nos recommandations

Afin d'infléchir le processus de spéculation et de gentrification à l'œuvre dans notre arrondissement et favoriser le développement de projets de logements sociaux répondant aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu de l'arrondissement de Ville-Marie, qui représentent la majorité des résidents de notre arrondissement, nous recommandons donc que la Ville de Montréal prenne les mesures suivantes :

### Recommandation 1

**Adopter une politique d'habitation montréalaise fondée sur le droit au logement**, à l'intérieur de laquelle le droit social au logement, tel que défini dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, soit reconnu.

Une telle politique devrait, selon nous, être composée de deux axes principaux. Un premier axe comporterait des investissements, mesures et outils permettant d'augmenter l'offre de logements sociaux publics ou communautaires. Un second axe comprendrait par ailleurs des mesures pour lutter contre la spéculation immobilière et mieux réguler le marché immobilier privé afin de protéger le parc de logements locatifs accessibles financièrement aux ménages à faible ou modeste revenu.

Dans le cadre du premier axe d'une telle politique :

### Recommandation 2

**Établir des objectifs chiffrés en matière de production de logements sociaux pour la ville, mais aussi pour l'arrondissement de Ville-Marie**, tenant compte des besoins de la population du territoire, autant en termes de quantité que de diversité. À cet égard, **nous proposons que l'objectif de logements sociaux visé par la Ville de Montréal au centre-ville soit de 30% des nouvelles unités construites**, afin de mieux refléter les besoins de la population résidante, et notamment ceux des familles avec enfants.

De plus, les unités de logement social développées dans le cadre de ladite politique devraient répondre à la diversité des besoins de la population du territoire, et notamment aux besoins des familles avec enfants. Pour ce faire, **nous proposons que le pourcentage d'unités construites se répartisse de la façon suivante :**

**60% pour les familles et personnes seules**

**20% pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie**

**20% pour les personnes présentant des besoins particuliers**

### Recommandation 3

Afin de se doter des moyens financiers pour réaliser le premier volet d'une telle politique;

**Réclamer de nouveaux moyens de financement ainsi que des réinvestissements importants des paliers de gouvernement supérieurs (provincial et fédéral) en matière de logement social.**

### Recommandation 4

Afin de faire en sorte que les projets développés sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie puissent permettre de répondre à la diversité des besoins de la population du territoire, et notamment à ceux des familles avec enfants;

**Ajuster le programme AccèsLogis Montréal, et notamment son volet 1, afin de refléter adéquatement les coûts d'acquisition de terrains au centre-ville de Montréal et faire en sorte que les coûts de construction autorisés (Coûts Maximum Admissibles) dans le cadre du programme, pour la construction de logements de taille adéquate pour les familles avec enfants, reflètent les coûts réels de construction de tels logements.**

Le volet 1 du programme doit aussi reconnaître les coûts associés à la construction de bâtiments en hauteur (ascenseurs, béton giclé, etc.), ainsi que les coûts de construction associés à la construction d'espaces communautaires, afin de permettre que des projets dédiés aux familles puissent se réaliser en milieux urbains denses tels que le centre-ville.

### Recommandation 5

**Réserver en priorité les sites appartenant à la Ville au logement social ainsi qu'à d'autres types d'équipement collectif et ne plus les céder au secteur privé (dans une perspective de valorisation des terrains publics qui participe au mouvement de spéculation immobilière ambiant). Convaincre les grands propriétaires fonciers publics de lui céder leurs terrains excédentaires à un prix symbolique, aux mêmes fins.** En particulier, les sites excédentaires du réseau de la santé, tels que le site de l'ancien Hôpital de la miséricorde (CHSLD Jacques-Viger), devraient être acquis par la Ville de Montréal pour y favoriser le développement de projets de logements sociaux et d'équipements collectifs. Ces sites devraient être utilisés afin de **créer une réserve foncière dédiée au développement du logement social.**

À cet effet, à court terme, le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie devrait adopter une motion visant à protéger les lieux collectifs, communautaires et institutionnels sur le territoire de l'arrondissement, à l'instar du Conseil d'arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Voir en pièce jointe, Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement du 12 février 2018.

## Recommandation 6

**Adopter le plus rapidement possible un règlement d'inclusion qui s'applique systématiquement à tout projet immobilier résidentiel.** Comme le mentionne une étude de la SCHL publiée en 2017 : « Ce qui rend le zonage inclusif (ZI) d'autant plus efficace est qu'il impose une obligation d'inclure des logements abordables dans la quasi-totalité des ensembles d'habitation nécessitant une autorisation d'aménagement, y compris les ensembles pour lesquels on procède de droit. »<sup>19</sup>

**Nous estimons qu'une contribution financière devrait être systématiquement demandée aux projets de 1 à 49 unités.**

**Sur les projets de 50 unités et plus, l'inclusion sur site devrait s'appliquer en priorité.**

De plus, la règle établie par le Service d'habitation de la Ville à l'effet que les projets de logement sociaux en copropriété minoritaire soient interdits devrait être abolie. En effet, l'inclusion à la verticale dans des projets de tours résidentielles est selon nous réalisable et ne devrait pas être exclue d'emblée<sup>20</sup>. En d'autres termes, **le recours automatique à une contribution financière dans les projets à haute densité du centre-ville (ou d'ailleurs) doit être abandonné et l'inclusion sur site doit y être privilégiée**, si l'administration désire réellement assurer le maintien d'une mixité sociale dans les zones denses ainsi que le maintien des populations économiquement vulnérables dans leur milieu.

Par ailleurs, **des représentants du milieu communautaire (tables de concertation de quartier, Habiter Ville-Marie) devraient être associés (ou à tout le moins consultés) aux décisions relatives à l'utilisation des sommes récoltées dans le fonds de contribution associé au Règlement d'inclusion.**

Dans le cadre du second axe d'une telle politique :

## Recommandation 7

Afin de contrer la spéculation immobilière;

**Demander au Gouvernement du Québec le pouvoir de taxer les investisseurs étrangers, tels que le font déjà les Villes de Vancouver et de Toronto.**

**Demander au Gouvernement du Québec des pouvoirs de taxation afin de surtaxer les spéculateurs procédant à des achats et reventes rapides d'immeubles (flips immobiliers) ou laissant leurs immeubles vacants et à l'abandon sur une longue période.**

---

<sup>19</sup> SCHL, Richard Drdla Associates, « Inclusionary zoning : domestic and international practices », janv. 2017, p. 2.

<sup>20</sup> Comme cela a été le cas lors de l'approbation par la Ville de Montréal du projet immobilier sur le site de l'ancien bar Le Bourbon.

## **Recommandation 8**

Afin de protéger le parc de logements locatifs accessibles financièrement aux ménages à faible ou modeste revenu;

**Rendre conditionnel l'octroi de permis aux respect des droits des locataires et à la sauvegarde du logement locatif à coût abordable.**

## **Recommandation 9**

**Mettre en place un zonage permettant de préserver la tenure locative.**

## **Recommandation 10**

**Engager une équipe d'inspecteurs afin de faire respecter les règlements sur la location à court terme de logement à des fins d'hébergement touristique, et notamment celui en vigueur dans notre arrondissement.**

## **Recommandation 11**

Enfin, compte tenu des enjeux particuliers présents sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie et du sous-financement chronique à la mission dont souffre le seul organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, dans l'arrondissement de Ville-Marie, à savoir le Comité logement Ville-Marie;

**Faire les représentations nécessaires auprès de différents partenaires (Gouvernement du Québec, Centraide du Grand Montréal, etc.) afin que la mission de notre organisme soit financée adéquatement; et, dans l'intervalle, assurer un tel financement intérimaire.**

## ANNEXE 2

### **Les besoins en logement social des familles avec enfants dans l'arrondissement Ville-Marie. Des résultats préliminaires de cette recherche.**

Élaboré par Olga Castrillon<sup>1</sup>

#### **Introduction**

Je trouve tellement intéressant que ce projet de recherche qui est en cours puisse prendre part à la présente consultation publique de l'OCPM sur le Règlement pour une métropole mixte en aidant au mémoire du Comité logement Ville-Marie. La pertinence de ce projet dans les démarches du Comité est issue de l'intérêt de la voie de la recherche comme un moyen de faire valoir auprès des différents paliers gouvernementaux les besoins des familles avec enfants mal-logées dans les quartiers de l'arrondissement Ville-Marie en matière de logement et de milieu de vie.

La difficulté de ces familles à faible ou modeste revenu à se loger de façon convenable dans l'arrondissement est un enjeu qui est nécessaire de situer dans toute ses détendues circonstances. Dans ce cas, un bref survol sur quelques-unes visera à contextualiser cet enjeu. En effet, depuis quelques années, l'arrondissement de Ville-Marie fait face à des transformations urbaines physiques et sociales importantes. Celles-ci favorisent de plus en plus l'implantation de nouveaux bâtiments et une diversification de la population des quartiers ainsi qu'une augmentation de la mixité sociale, économique et des fonctions<sup>2</sup>. Ces nouveaux développements urbains soulèvent des questions quant à la prise en compte des besoins des résidents et des conditions de l'environnement existants. En plus, lesdites transformations peuvent aussi avoir un impact significatif sur le logement social et communautaire. Les résidents craignent une pression excessive du marché immobilier, la perte de logements locatifs et une réduction de l'offre de logements, en particulier pour les familles avec enfants à faible ou modeste revenu dans l'arrondissement.

D'autres aspects d'ordre sociodémographique des familles de l'arrondissement Ville-Marie sont liés à la difficulté de celles-ci à se loger convenablement. En effet, 28 840 individus sont dans une situation de faible revenu, soit une proportion de 33 % de la population dans les ménages privés. Parmi ces personnes 31,1 % sont de jeunes (0 à 17 ans) et 905 enfants âgés de 5 ans ou moins sont touchés par la situation<sup>3</sup>. Dans les faits, une proportion importante de familles avec enfants qui vivent actuellement sous le seuil de faible revenu a besoin de se loger convenablement dans l'arrondissement. Ce constat a pu être établi grâce au *Projet familles* porté par le Comité logement Ville-Marie depuis 2012. Dans ce contexte et afin de mieux connaître des besoins et des attentes en

---

<sup>1</sup> Olga Castrillon, étudiante chercheuse responsable du projet. Maîtrise en études urbaines (profil avec stage de recherche), Université du Québec à Montréal (UQAM).

<sup>2</sup> Habiter Ville-Marie. (2014). *Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social?* Rapport de recherche rédigé par Hélène Bélanger avec la collaboration de Philippe Cossette. Montréal, 92p.

<sup>3</sup> Ville de Montréal. Arrondissement de Ville-Marie (2018). Profil sociodémographique, recensement 2016.



matière de logement social exprimés par les familles interviewées dans le cadre de cette recherche, nous allons tout d'abord présenter les objectifs du projet et sa méthodologie, puis nous reviendrons sur quelques résultats préliminaires avant de finir avec plusieurs commentaires dans le cadre du nouveau projet Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal.

### **Le projet de recherche et ses objectifs**

Ce projet de recherche s'intéresse à l'enjeu du logement social pour familles avec enfants à faible ou modeste revenu dans les quartiers centraux à Montréal. Cette recherche a donc pour objectif principal de mieux comprendre les besoins en matière de logement pour familles dans les quartiers de l'arrondissement Ville-Marie desservi par le Comité logement Ville-Marie. Plus spécifiquement, elle vise aussi à cerner ce qui maintient ou motive ces familles à habiter dans ces quartiers et à identifier les voies d'amélioration du logement et du milieu de vie. Ce projet est réalisé dans le cadre d'un stage de recherche de maîtrise en études urbaines et sous la direction d'Hélène Bélanger, professeure du département d'études urbaines et touristiques de l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'Université du Québec à Montréal (UQAM). En plus, cette recherche compte sur la collaboration d'Éric Michaud, coordonnateur du Comité logement Ville-Marie (organisme d'accueil du stage) et de Mireille Foisy-Hotte, organisatrice communautaire de cet organisme.

### **Méthodologie et méthodes**

Dans le cadre d'une démarche méthodologique qualitative, la collecte de données a été faite par des entrevues semi-dirigées avec des membres des familles. Ces entrevues ont demandé de décrire les conditions et les attentes de ces participants par rapport au logement et au quartier où ils habitent ou aimeraient habiter dans l'arrondissement Ville-Marie. L'échantillon de cette population a reposé sur les données de la liste de requérant-e-s de logement social du Comité logement Ville-Marie.

Les critères de sélection des participants ont visé les familles en couple ou monoparentales, avec jeunes enfants, à faible ou modeste revenu qui habitent ou souhaitent habiter dans un des trois quartiers où le Comité offre ses services en matière d'habitation sociale, soit les quartiers Sainte-Marie, Saint-Jacques et Peter McGill. Le nombre total de participantes a été de 24 parents ou membres des familles. Dans le but d'obtenir et analyser les résultats suite à la réalisation de ces entrevues, l'analyse thématique a été choisie. C'est ainsi que le traitement du matériel est fait à l'aide de thèmes.

### **Des résultats préliminaires sur quelques thématiques**

Cette recherche est encore en élaboration, c'est pour cela que les résultats énoncés dans cette partie sont préliminaires et dans une phase descriptive. Ces résultats sont associés à quelques caractéristiques des participants, du cadre bâti et du milieu de vie afin d'identifier des besoins et des attentes des familles interrogées par rapport au logement et au quartier où ils habitent ou aimeraient habiter dans l'arrondissement Ville-Marie.

Dans le cadre de ce projet, vingt-quatre familles qui habitent dans l'arrondissement Ville-Marie et qui font partie de la liste de demandeur-e-s pour du logement social du Comité ont été interviewées, dont douze comptent deux enfants à la maison, six ont au moins 3 enfants et six n'en comptent qu'un seul enfant. La majorité (13) des familles ayant participé aux entrevues sont monoparentales. Quant au revenu des familles, la majorité (15) gagne moins de 30 000 \$ et une minorité (2) a un revenu familial supérieur à 80 000 \$.

Toutes les familles participantes veulent vivre dans le même quartier où elles demeurent ou dans des quartiers proches à ceci et qui soient aussi près du centre-ville. Caractéristiques telles que des commerces de proximité, des services et des activités offertes notamment pour les familles et les enfants dans leur quartier ont été soulignés pour expliquer leur satisfaction par rapport au milieu de vie répondant à leurs besoins :

« Pour les familles, il y a beaucoup de services pour les enfants. Les écoles sont bonnes. Et tout est proche. Quand je dis que tout est proche, c'est l'autobus et le métro qu'on peut marcher pour y aller, c'est aussi des services proches. Il y a de choses pour tous les goûts. Pendant l'été le quartier c'est vivant, il y a aussi beaucoup de parcs pour les enfants » (Mère, 35-44 ans, 3 enfants, famille monoparentale)

« C'est un quartier multiculturel, il est convivial, familial. Il est animé aussi parce qu'il y a beaucoup d'activités surtout dans les parcs. Nous sommes dans l'arrondissement Ville-Marie, la Ville organise beaucoup de choses gratuites. Dans le quartier, à niveau familial, il y a de services comme le communautaire. Tout est à proximité comme mon emploi. Il y a une belle offre d'activités qui sont saisonnières, ponctuelles ou annuelles. Il y a toujours quelque chose à faire dans le Centre-Sud. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille biparentale)

Il y a plusieurs caractéristiques qui sont énoncées pour expliquer pourquoi les familles veulent vivre dans les quartiers de l'arrondissement Ville-Marie malgré la grande difficulté à trouver un logement adéquat de 3 ou plus chambres à coucher et à un prix accessible, aspects négatifs énoncés par la majorité des familles :

« J'aimerais rester dans le quartier et de ne pas aller ailleurs et tout recommencer ailleurs. J'aimerais aussi trouver un appartement plus grand parce qu'avec mes enfants il faut 3 chambres. Et puis, on ne peut pas se permettre d'aller dans un autre immeuble où le loyer est plus cher, ils sont très chers. Ça fait 22 ans que je suis ici et mon loyer est bas, mais inadéquat. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille monoparentale)

« Il y a 7 ans on s'est installé ici et nous avons une belle qualité de vie. Aujourd'hui et en famille, on ne peut pas venir s'installer ici parce que le loyer a triplé, ils ont facilement monté environ 20%. Et pour la question, je pense que le loyer est très cher même s'il est moins cher qu'ailleurs par exemple sur quelques endroits du

Plateau. Ils sont plus chers qu'il y a 7 ans. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille biparentale)

Par rapport au logement et particulièrement aux caractéristiques du cadre bâti d'ordre physique et fonctionnel liées au fait d'habiter dans un bâtiment en hauteur (5 étages et plus), la majorité des familles ont exprimé leur acceptation d'y demeurer à condition notamment de la présence d'un ascenseur et de l'offre d'un logement avec un nombre de chambres à coucher adapté à leurs besoins :

« Habiter dans un bâtiment en hauteur, peut-être si c'est comme l'appartement idéal : il faut l'espace dans le logement surtout les chambres dont j'en ai besoin et un loyer raisonnable. La localisation dans le centre-ville, peut-être pas dans la même rue, mais proche d'ici. » (Mère, 35-44 ans, 2 enfants, famille monoparentale)

« Oui, mais s'il est moins cher d'où j'habite maintenant et s'il est proche de l'école de mes enfants. Et j'espère aussi qu'il y aura un ascenseur. » (Mère, 35-44 ans, 3 enfants, famille monoparentale)

Le sentiment de sécurité pour les enfants dans ce type de bâtiment a été un avis partagé tant par cette majorité que par la minorité moins favorable d'habiter dans un bâtiment en hauteur :

« Avec les enfants ? J'aimerais le moins. Mais j'accepterais à condition qu'il soit grand, plus de chambres à coucher, qu'il soit sécuritaire pour mes enfants, qu'il ait une cour ou un parc proche. » (Mère, 35-44 ans, 3 enfants, famille biparentale)

## Commentaires

Globalement, les familles interrogées semblent être satisfaites du quartier où elles habitent et de leur milieu de vie malgré que les logements que celles-ci habitent ou cherchent ne soient pas adaptés à leurs besoins. À cet égard, les objectifs proposés par le nouveau projet de Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal semblent considérer cet enjeu. En effet, les conditions pour développer une offre résidentielle en contribuant à augmenter l'offre de logement social et familial s'avèrent importantes dans les quartiers centraux de l'arrondissement Ville-Marie, notamment le dernier logement répondant aux besoins des familles à faible revenu.

Il est également essentiel que ce logement familial comporte au moins trois chambres dans un espace suffisant pour accueillir une famille avec enfants comme il était exprimé par les répondants des entrevues ci-dessus. En plus, afin d'arriver à des logements sociaux plus adéquats aux besoins des familles avec enfants, il est important que l'habitation en hauteur soit développée en suivant les paramètres d'une offre résidentielle équilibrée et de qualité en garantissant entre autres un prix du loyer accessible ou raisonnable, le confort et la sécurité notamment pour les enfants tels qu'ils sont soulignés par les familles interviewées. L'inclusion obligatoire de logements sociaux et familiaux aux futurs développements immobiliers à Montréal et dans l'arrondissement Ville-Marie est donc une nécessité pour continuer et pour parvenir à des quartiers animés et plus inclusifs.