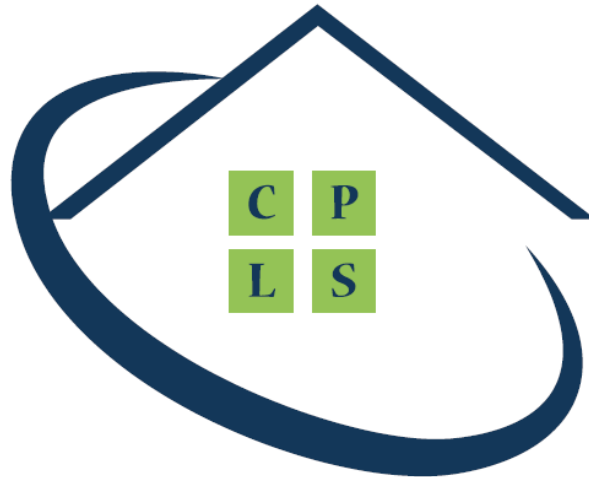


RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE



**COMITÉ
PROMOTEUR**
du logement social
de Saint-Léonard

*Pour un règlement inclusif répondant
aux besoins de la population*

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de
Montréal (OCPM) dans le cadre de la consultation sur le
Règlement pour une métropole mixte

16 octobre 2019

QUI SOMMES-NOUS?

Le Comité promoteur du logement social (CPLS) de Saint-Léonard est une concertation regroupant divers organismes préoccupés par les besoins des locataires. Sa mission principale est le développement du logement social, notamment pour les familles et les personnes âgées.

Existant depuis 2002, le CPLS a aussi pour mandats de contribuer à préserver le parc locatif actuel ainsi que d'améliorer les conditions de logement et la qualité de vie des ménages à revenus modestes en favorisant l'accès à des logements à prix modiques. Dans une perspective de sensibilisation et d'éducation, le CPLS initie des recherches sur divers aspects reliés au logement social.

NOS MEMBRES



NOS PARTENAIRES



Centraide
du Grand Montréal

PROJET
IMPACT
COLLECTIF

COLLECTIVE
IMPACT
PROJECT



POUR UN RÈGLEMENT INCLUSIF RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION

Le Comité promoteur du logement social (CPLS) de Saint-Léonard 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 exclusivement incitative 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.

En effet, alors que le parc montréalais de logements locatifs réellement abordables s'effrite – menaçant le droit au logement des ménages ainsi que leur droit à la ville – nous observons que la majorité des logements construits ces 15 dernières années le sont en condominium et que les logements locatifs qui se construisent actuellement ont des loyers qui vont bien au-delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais.¹

Les ménages locataires représentent les 2/3 de la population montréalaise et 40 % d'entre eux (soit près de 180 000 ménages) dédient plus de 30 % de leur revenu pour se loger, au détriment de leurs autres besoins essentiels. Près de 87 000 ménages locataires montréalais engouffrent plus de 50 % de leur revenu pour leur logement. Pour 41 950 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette dans la mesure où plus de 80 % de leur revenu y passe.

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, soit de préserver et encourager la mixité sociale des quartiers montréalais via l'inclusion de logement social, abordable et familial dans les nouveaux développements immobiliers. En tant que table sectorielle ayant comme principale mission de développer du logement social, il va sans dire que notre préoccupation première est avant tout en lien avec la capacité réelle du règlement à favoriser la construction de coopératives et d'OSBL d'habitation dans la foulée des développements privés.

La formulation du règlement se doit d'avoir en son cœur les besoins impérieux, réels, de la population qui sont aux prises avec une difficulté à se loger convenablement – que ce soit en terme de qualité, taille ou prix de leur logement. Afin de réellement assurer la mixité et l'accessibilité du parc de logement montréalais, nous soutenons que le logement social est l'outil le mieux adapté pour assurer que les développements futurs soient à la fois abordable et familial. Ce faisant, nous croyons que le règlement devrait avoir des objectifs plus ambitieux quant à l'inclusion de logement social au cœur même des quartiers afin de promouvoir une réelle mixité sociale et permettre à tous d'être connectés aux services essentiels, tout en ayant les services d'accompagnement nécessaires.

¹ CMM, *Perspective Grand Montréal*, Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal, n°39, Juin 2019.

¹ Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

POUR UN RÈGLEMENT AXÉ SUR LES BESOINS

Alors que 23 000 ménages montréalais sont actuellement en attente d'un HLM, sans compter tous ceux qui espèrent une place en OSBL ou en coopérative d'habitation, la proportion de logements sociaux représente seulement 11,5 % du parc locatif montréalais. Cette proportion a peu progressé au cours des dernières années, et 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.

Si ce portrait montréalais a de quoi en faire sourciller plus d'un, la situation à Saint-Léonard est d'autant plus urgente alors qu'on y retrouve que 0,7% des logements sociaux et communautaires construits à Montréal. Alors que l'arrondissement regroupe 3,3 % des ménages locataires de la Ville ayant des difficultés à se loger, que 985 personnes sont inscrites sur la liste de l'OMHM pour l'accès à un HLM et que les besoins sont estimés à plus de 2100 logements sociaux supplémentaires, on y retrouve seulement 407 unités à l'heure actuelle, classant l'arrondissement au 17^{ème} rang sur 19.

Répartition des logements sociaux et communautaires, 2018			
Territoire	Logements	%	Classement
Le Sud-Ouest	8 654	14,1	1
Ville-Marie	8 303	13,6	2
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	7 332	12,0	3
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	5 494	9,0	4
Rosemont-La Petite-Patrie	5 435	8,9	5
Ahuntsic-Cartierville	4 239	6,9	6
Le Plateau-Mont-Royal	3 999	6,5	7
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	3 940	6,4	8
Rivières-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	2 451	4,0	9
Montréal-Nord	1 673	2,7	10
Lachine	1 578	2,6	11
Pierrefonds-Roxboro	1 517	2,5	12
Verdun	1 381	2,3	13
LaSalle	1 353	2,2	14
Saint-Laurent	943	1,5	15
Anjou	410	0,7	16
Saint-Léonard	407	0,7	17
Outremont	93	0,2	18
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	12	0,0	19
Ville de Montréal	59 214	96,8	
Source : Montréal en statistiques, Avril 2018.			

De ces 407 unités de logements sociaux, la vaste majorité sont sous forme de HLM (Habitations Émilien-Gagnon et Gérard-Poitras), alors qu'on ne retrouve que deux coopératives d'habitation dans le quartier (36 et 47 unités) et aucun OSBL d'habitation. Malgré la construction actuelle de la coopérative de solidarité Les voisins de Viau-Robert (195 unités), nous sommes encore loin du compte considérant que plus de 300 logements

locatifs abordables ont été supprimés dans le processus de la Revitalisation urbaine intégrée du Domaine Renaissance ayant permis l'inclusion de ceux-ci.

Si la situation socio-économique de Saint-Léonard ressemble davantage à celle de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, avec 36 % des individus déclarant avoir gagné moins de 20 000 \$ et 45 % affichant un revenu variant entre 20 000 \$ et 49 999 \$ (en 2015), son nombre d'unités de logement social construites (407, comparativement à 6344 pour M-H-M) se compare plutôt avec Outremont et l'Île-Bizarre-Saint-Genève qui, avec une population fortement plus nantie, sont les seuls arrondissements en comptant moins.

Les principaux besoins à combler dans le quartier proviennent de deux principaux constats, celui de la pénurie de grands logements pour les familles et l'inaccessibilité de logements à loyer abordable pour les personnes âgées. En effet, le logement apparaît comme un des plus importants facteurs de vulnérabilité chez les jeunes (0 à 24 ans) et les aînés (65 ans et +) qui représentent ensemble 50,1% de la population. Plus de 16 % de la population est en situation de faible revenu et on recense 3 660 jeunes, soit l'équivalent de 20,5 % des 0 à 17 ans, qui font partie des ménages en situation de faible revenu.

Avec un des indices de défavorisation les plus élevés de Montréal, l'ampleur de la réalité léonardoise est d'autant plus préoccupante lorsque l'on s'attarde au maigre parc immobilier social et au nombre de ménages ayant des besoins impérieux en logement. Alors que 64,9 % des ménages de l'arrondissement sont locataires et que 30 % de ceux-ci (6000 ménages) paient plus de 30 % de leurs revenus en dépenses de loyer, ce chiffre prend des proportions effarantes (68 %) lorsqu'on se concentre sur le secteur du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Jean-Talon Est – d'autant plus alarmant alors qu'il est l'un des plus densément peuplé sur l'île de Montréal. En regardant de plus près, c'est 2405 ménages qui engouffrent plus de 50% de leurs revenus pour se loger, alors que 1005 ménages y consacrent plus de 80%, plaçant ceux-ci en situation de grande vulnérabilité et à risque d'itinérance.

Pourcentage de ménages locataires selon la part de leur revenu consacrée aux dépenses de logement, en 2016			
Payent 30% et plus	Payent 50% et plus	Payent 80% et plus	Loyer médian
30,0%	12,0%	5,0%	804\$
Selon le principal soutien financier			
35,0%	13,6%	4,9%	Femme
26,1%	10,8%	5,1%	Homme
Source : Commande spéciale du FRAPRU, Statistique Canada, Recensement 2016			

Les femmes, qui comptent pour 52,7% de la population, consacrent une part encore plus importante de leurs revenus à ces fins (35% paient plus de 30% pour se loger). Avec plus de 4000 familles monoparentales dans le quartier, et une surreprésentation des femmes comme soutien financier principal pour ce type de ménages, le portrait est plus que préoccupant. Pour ce qui est des ménages qui ont choisi de faire de Saint-Léonard leur terre d'accueil, le portrait n'est pas mieux alors que 39,3% des ménages ayant immigré depuis 2011 se retrouvent à consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger. D'autant plus important

qu'on observe une croissance de 8,1% de la population immigrante depuis 2011, dont 20,4% de ceux-ci étant des nouveaux arrivants.

Pour les résidents de longue date, aucun OSBL ne leur assure une alternative aux résidences pour aînés inabordables bien que Saint-Léonard représente le 2^{ème} arrondissement avec le plus de personnes âgées de 65 ans et plus (plus de 20%). Connaissant l'importance sur la santé mentale, cognitive et physique du maintien des aînés dans leur milieu de vie, cette situation est intenable, surtout lorsqu'on considère que 42,5% des aînés payaient plus de 30% de leurs revenus en loyer en 2016 et 50,6% des personnes de 65 ans et plus avaient un revenu inférieur à 20 000\$ en 2011.

DÉVELOPPER DU LOGEMENT SOCIAL : LA SOLUTION RÉELLEMENT ABORDABLE ET FAMILIALE

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 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 maintenant calculés en fonction du marché (« le logement abordable est un logement privé dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste »²) et non en fonction des revenus des ménages locataires comme cela est généralement attendu (soit 30 % de leur revenu).

De plus, le présent Règlement ne prévoit aucun mécanisme pour assurer l'abordabilité à long terme de ces logements locatifs, pas plus d'ailleurs qu'il n'en prévoit dans les modalités d'accès à la propriété elle aussi supposément abordable, ce qui revient à subventionner la spéculation immobilière. Selon le CPLS, pour pallier ce problème, la Ville devrait mettre en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir de l'actuel rôle d'évaluation. Cela pourrait permettre, à tout le moins, le suivi des ventes de condos abordables, mais assurerait aussi aux ménages locataires montréalais de ne pas subir des augmentations abusives de loyer.

Bien que ce soit surtout par le biais des coopératives d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Montréal au cours des dernières années, il est préoccupant que non seulement le projet de règlement ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements subventionnés par la Ville soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers. Considérant que le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles et que plus d'une famille

² Source : document explicatif du Règlement pour une métropole mixte, p.21.

sur cinq avec des enfants de moins de 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante, la question de la disponibilité des logements familiaux abordables est cruciale.

Les données des Rapports sur le marché locatif, publiées en novembre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), démontrent que c'est dans la RMR de Montréal que le coût moyen des loyers a le plus augmenté et que 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 0,1%, voire nul, dans certains arrondissements.

Le secteur Saint-Léonard/Anjou ne fait pas exception à cette règle alors que les taux d'inoccupation pour les appartements d'une chambre (0,9) et de 3 chambres et plus (0,6) sont très préoccupants. Cette tension donne plus de pouvoir aux propriétaires, donnant lieu à une multiplication des cas de discriminations à l'encontre des familles, des personnes racisées, des ménages à faible revenu, etc.

Saint-Léonard, bien qu'étant en périphérie des quartiers centraux, a enregistré un loyer médian de 804 \$ par mois pour le recensement de 2016. L'absence d'un registre général des baux ne nous permet pas de voir l'évolution lors des dernières années, mais une chose est certaine, ils ont augmenté. Sans aucun doute. La période de déménagement de l'été 2019, avec ses lignes d'attente pour la visite d'un logement a non seulement créé un phénomène de rareté des appartements, mais a surtout amplifié les phénomènes de discrimination dans l'accès à un logement. Une discrimination qui va bien au-delà du statut d'immigration ou socioéconomique des ménages voulant louer alors qu'on observe une discrimination envers les familles. Avoir des enfants représente maintenant un fardeau dans l'accès à un logement.

L'arrondissement compte 14 760 familles avec enfants, ce qui représente un gain de 1 615 familles avec enfants entre 2001 et 2016 (croissance de 5,7%). Les familles avec enfants équivalent à plus des deux tiers des unités familiales et celles avec 2 enfants ou plus à 56,3%. On compte également 4 445 familles monoparentales sur le territoire (30 %). Afin de retenir ces nouveaux ménages et de répondre à leurs besoins résidentiels, nous devons faire en sorte que les familles puissent trouver des logements de taille suffisante, ce qui n'est pas le cas pour 15,8% des ménages locataires. Un chiffre qui grimpe à 34,4% pour les nouveaux arrivants, ce qui doit être adressé rapidement afin de permettre une meilleure inclusion de ces nouveaux résidents et de leurs enfants.

Portrait des besoins en logement des ménages locataires, en 2016		
		Nouveaux arrivants*
Taille insuffisante	15,8%	34,4%
Manque une chambre à coucher ou plus	13,9%	30,5%
Manque deux chambres à coucher ou plus	1,8%	4,1%
Source : Commande spéciale du FRAPRU, Statistique Canada, Recensement 2016		
*Selon principal soutien financier est issu de l'immigration récente (depuis 2011)		

POUR DES OBJECTIFS D'INCLUSION PLUS AMBITIEUX

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 CPLS 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.

D'autant plus que, tel que décrit dans le Règlement, la définition du logement social ne signifie pas systématiquement un logement subventionné, mais comprend aussi dans cette définition les logements offerts par les organismes communautaires en habitation sans programme de subvention au loyer (PSL). Ainsi, le document explicatif du Règlement pour une métropole mixte définit (p.17) que 50 % des locataires de ces logements « sociaux » ne bénéficieront pas forcément d'une subvention qui établirait leur loyer à 25 % de leurs revenus comme ils en auraient besoin. En d'autres termes, si les logements sociaux ne sont pas tous accompagnés à 100 % du programme de soutien au loyer (PSL), la Ville de Montréal rate sa cible déjà insuffisante de 20 % de logements sociaux.

Montréal a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux grâce à la loi métropole, mais avec un objectif aussi maigre que 20% de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, les pourcentages d'inclusion visés dans le présent projet de règlement sont insuffisants vu l'ampleur des besoins. Si la Ville a la réelle volonté d'augmenter l'offre de logements accessibles financièrement pour les ménages mal-logés ou à faible revenu, c'est essentiellement par du logement social qu'elle peut y parvenir, son loyer étant généralement fixé en fonction de la capacité de payer des occupants et non par des prix plafonds calculés en fonction du marché tel que défini pour le volet abordable du règlement.

Le CPLS salue le fait que le Règlement s'appliquera à tous les projets résidentiels de 450 m² et plus (soit environ 5 logements). Toutefois, nous sommes déçus d'observer un recul par rapport à la stratégie d'inclusion en visant les ensembles de 150 unités et plus, plutôt que ceux de 100 unités et plus, comme c'est le cas actuellement. Particulièrement, dans des secteurs tels que Saint-Léonard, des constructions d'une telle densité ne sont pas monnaie courante et limite ainsi l'inclusion réelle de logements sociaux, au-delà des contributions financières.

Cette dernière modification vient soustraire l'obligation du promoteur de céder un terrain ou de réaliser un projet clé en main au profit du versement d'une contribution financière. Certes, des contributions financières sont maintenant prévues pour tout projet de plus de 5 logements, mais ne règlent en rien la réelle préoccupation des développeurs de logements sociaux, soit l'accès à des terrains, toujours plus coûteux. Sans compter que la mise en place d'un fonds d'inclusion implique la possibilité que les fonds recueillis dans un arrondissement

servent à développer des logements sociaux ailleurs, alors que les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers devraient pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité, pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers.

Pour ce qui est de la viabilité des projets de logements sociaux de 30 unités de logements et moins, le CPLS insiste sur le fait que les projets de petite taille (30 à 50 unités) répondent aux besoins de populations particulièrement vulnérables (itinérance, santé mentale, etc.) et c'est justement cette petite taille qui permet un milieu de vie harmonieux et la réussite de la mission de ces logements sociaux et communautaires.

En demandant aux promoteurs immobiliers une contribution financière pour les projets en deçà de 150 logements, la Ville répond-elle à son objectif de mixité ? A-t-elle bien anticipé les impacts sur le nombre de projets de logements sociaux qui ne pourront être construits in situ ou dans un rayon de 2 km ? Peut-elle assurer que ces fonds serviront à la construction de projets sur des terrains de qualité et à proximité des services nécessaires aux locataires du logement social ?

L'ACCÈS AUX SERVICES, UNE NÉCESSITÉ

Lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, la question de la localisation des futurs logements sociaux en termes de proximité des services a été tout simplement balayée et renvoyée au plan d'urbanisme. Nous sommes d'avis que cette réponse est insuffisante, et que cet enjeu doit être adressé dans le règlement actuel. Par leur vulnérabilité spécifique, les locataires du logement social ne disposent pas, pour la plupart d'entre eux, de moyens de transport. Ainsi, l'accès aux services et commerces de proximité est un aspect essentiel lorsqu'il s'agit d'exercer tant leur subsistance que leur droit fondamental à vivre dans l'espace public. Plus que le reste de la population, les personnes à faibles revenus sollicitent et s'impliquent dans les ressources de leur quartier, ce qui contribue au dynamisme des personnes comme du quartier.

Depuis plusieurs années la Direction de la Santé publique travaille à contrer les déserts alimentaires pour que chaque montréalais puisse accéder aisément à des denrées alimentaires de qualité, diversifiées et à un juste prix. Or, « l'analyse géomatique révèle qu'à plusieurs endroits la voiture est nécessaire pour permettre aux Montréalais d'avoir accès à une abondance et à une diversité de fruits et légumes. »³ Cet enjeu est d'autant plus criant que le logement social s'adresse largement aux personnes âgées à faibles revenus ainsi qu'aux personnes à mobilités réduites et vivant avec des limitations fonctionnelles⁴. Compte tenu de cette réalité et du vieillissement de la population qui prévoit que la proportion des

³ Source : Direction de la Santé publique de Montréal, *Les disparités dans l'accès à des aliments santé à Montréal, une étude géomatique*, 2006.

⁴ Source : *Portrait des logements accessibles et adaptés, parcs des logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal*, juillet 2016.

Montréalais de plus de 65 ans passera à 21 % d'ici 2036⁵, la possibilité de l'accès aux services et aux transports pour les locataires du logement social doit être adressée dans par le présent règlement.

Si la Ville de Montréal souhaite par le *Règlement pour une métropole mixte* assurer une véritable mixité sociale, le CPLS considère que le Règlement doit prendre en compte cette dimension et disposer de mécanismes pour que les logements sociaux qui ne seront pas construits *in situ* le soient sur des terrains garantissant l'accès aux services et aux transports en commun.

LA MIXITÉ SOCIALE, À QUELLE CONDITION?

La mixité sociale est un objectif louable et préconisé par plusieurs chercheurs et urbanistes, mais dont la réalisation s'avère parfois difficile. En effet, des recherches terrain⁶ ont démontré que la mixité sociale ne se fait pas toujours de façon harmonieuse si elle n'est pas assortie de conditions gagnantes à son intégration dans le quartier. Il est ainsi ressorti de sondages menés par la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, l'exemple d'un OSBL pour personnes ayant des problèmes de santé mentale situé au Centre-ville qui a dû vivre avec les préjugés et l'incompréhension de la part de propriétaires de condos jouxtant la cour de l'OSBL. Ce sont les intervenants en soutien communautaire qui ont dû user de plusieurs stratégies pour désamorcer les préjugés et favoriser un vivre ensemble dans la communauté⁷. Sans cette animation de milieu, les résidents des deux immeubles n'auraient jamais pu arriver à cohabiter dans l'espace public sans provoquer des incidents de voisinage et des tensions entre les personnes.

Si nous sommes pour la mixité sociale, elle ne doit pas être laissée au bon vouloir des personnes. En proposant la réalisation de logements sociaux *in situ*, il faut que la Ville de Montréal s'assure que la construction de ces immeubles soit accompagnée des fonds nécessaires pour l'obtention de soutien communautaire. C'est une condition incontournable pour la réussite du *Règlement pour une mixité sociale*, et pour que celui-ci n'aboutisse pas, dans une dizaine d'années, à un échec retentissant de développement social et urbain.

Le CPLS considère ainsi qu'il est essentiel que la Ville de Montréal entretienne, en plus de son implication pour la construction de logements sociaux, des représentations politiques actives pour assurer le financement du soutien communautaire en logement social dans l'ensemble des projets construits sur son territoire.

⁵ Source : *Portrait des aînés de l'île de Montréal*, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, 2017.

⁶ Source : recherche en cours de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, *À l'abri des courants d'air : cesser de faire tourner la porte et trouver la sécurité dans le logement communautaire (2018-2020)*

⁷ *Ibid.*

RECOMMANDATIONS

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

Recommandation 2 : Que le règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux — permettant réellement de répondre aux besoins impérieux en logement des ménages locataires — plutôt que ceux prétendument abordables étant basés sur les prix d'un marché toujours plus inabordable.

Recommandation 3 : 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 4 : Que le règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés et que les sites publics soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et de locaux communautaires.

Recommandation 5 : Que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville, en attendant d'en avoir un national.

Recommandation 6 : Que dans l'application de son Règlement, la Ville prévoit un mécanisme pour s'assurer que les logements sociaux soient construits de manière à ce que les locataires accèdent aux services de proximité et aux transports en commun.

Recommandation 7 : Que la Ville de Montréal assure de solides représentations auprès des paliers gouvernementaux concernés pour que le maximum de logements sociaux construits dans le cadre du présent règlement bénéficie du programme de subvention au loyer (PSL).

Recommandation 8 : Que la Ville de Montréal assure de solides représentations auprès des paliers gouvernementaux concernés pour que le soutien communautaire en logement social soit assuré et financé adéquatement dans les logements sociaux qui seront construits.

Recommandation 9 : Que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.

NOTES

Les données relatives à Saint-Léonard ayant été utilisées pour le portrait sociodémographique sont tirées des documents officiels de Montréal en Statistiques et celles du logement d'une commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada pour le recensement de 2016. Pour toutes questions, veuillez nous contacter à info@cpls-saintleonard.org.