



Mémoire du Regroupement Information Logement



Déposé à l'Office de Consultation Publique (OCPM) dans le cadre des consultations du Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050 (PUM 2050) de Montréal

Montréal 20 septembre 2024

Le Regroupement Information Logement (RIL)

Le Regroupement Information Logement (RIL) est le Comité logement du quartier Pointe-Saint-Charles. C'est un organisme à but non lucratif qui se base complètement sur le leadership citoyen local. Il est ainsi profondément ancré dans son milieu. Le RIL est membre actif de la CDC Action-Gardien. De plus, il siège sur les conseils d'administration du GRT Bâtir son Quartier ainsi qu'une dizaine d'OBNL d'habitation communautaire du quartier. L'organisme œuvre depuis 1979 à l'amélioration des conditions de vie et de logement par une approche de prise en charge collective portée par les citoyen.nes du quartier et axée sur la défense des droits des locataires, l'éducation populaire, la mobilisation ainsi que la promotion et le développement du logement communautaire. Au fil des années, le RIL a développé une véritable expertise dans l'aménagement urbain et la réalisation de projets de logements communautaires. De manière plus détaillée, notre travail se décline en ces quatre principaux axes :

1- La défense des droits des locataires

Le RIL assure un service d'information de référence et de soutien gratuit aux locataires pris avec des problèmes de logement. Ils peuvent compter sur le soutien de l'organisme pour faire respecter leurs droits et se renseigner sur leurs obligations.

2- L'Éducation populaire

RIL vise à stimuler une prise de conscience individuelle et collective au sujet des conditions de vie et de logement en particulier. L'objectif étant de développer une réflexion critique et d'encourager les citoyen.ne.s à s'engager dans des actions visant le développement de la communauté locale.

3- La Mobilisation sociale et la défense collectives des droits

La défense collective du droit au logement, est au cœur de la mission du Regroupement Information Logement. Cette stratégie d'action consiste à s'organiser collectivement pour promouvoir le droit au logement, dénoncer les violations et identifier les alternatives dans une perspective de transformation sociale.

4- La promotion et le soutien du logement social

Finalement, le RIL réunit les requérant.e.s en attente d'un logement communautaire dans le quartier et fait avec eux la promotion de nouveaux projets d'habitat communautaire, tout en œuvrant activement à maintenir et à améliorer le parc de logement social existant.

Ce groupe de requérant, le Projet-Saint-Charles, est reconnu localement depuis plus de quarante ans et grâce aux différentes ententes relatives à son utilisation avec les OBNLs et Coopératives d'habitation du quartier. À ce jour, le groupe du Projet Saint-Charles regroupe 1600 ménages, tous en attente d'un logement social dans le quartier. Un fait à noter est que 80% de ces ménages ont un revenu inférieur à 30 000\$ par année. Considérant les prix actuels du marché locatif privé, il s'agit d'une population qui n'est pas desservie par les développements immobiliers privés ni par le marché locatif existant. La force du membrariat de notre comité démontre le réel besoin en habitation social et communautaire dans le quartier ainsi que l'importance de la mobilisation locale pour le développement du logement communautaire ici à Pointe-Saint-Charles.

Pointe-Saint-Charles, Le Sud-Ouest et la Ville de Montréal, un état des lieux

Le travail que l'on fait au quotidien nous place en plein cœur de la situation du logement à Montréal. À chaque jour, c'est d'horribles histoires d'hommes et de femmes qui vivent des situations de mal logement qui nous sont témoignées. Reprises frauduleuses de logement, évictions forcées, harcèlement, violences, les locataires sont soumis.es à un débalancement du pouvoir qui met continuellement à risque leur droit au logement.

Les problèmes qui rongent notre tissu social sont profonds, depuis maintenant une vingtaine d'années, le logement est en crise à Montréal. La crise du logement que nous vivons est plus qu'un état de crise. Une crise est quelque chose de momentané, de passager. Parler de crise, c'est ignorer les actions qui sont volontairement entreprises pour provoquer le problème. Nous choisissons de problématiser les enjeux de logement en spécifiant le rôle et l'agentivité des parties prenantes dans l'organisation sociale du modèle de l'habitation canadien et dans le façonnement du marché locatif montréalais. Loin d'être soumis à une vulgaire main

invisible, ni le fruit d'un imaginaire rapport d'équilibre entre l'offre et la demande, le marché locatif est dirigé par la classe propriétaire et la promotion immobilière.

Malgré que nous ayons un parc immobilier communautaire et public qui atteint le tiers de l'ensemble des habitations du quartier, les besoins en logement sont tout aussi grands. Nous assistons à un marché de l'immobilier qui s'emballe et provoque des hausses de loyer plus qu'abusives dans le marché privé. La quantité de logements sociaux que nous possédons collectivement dans le quartier permet de sauver des familles locataires et des personnes seules mais n'est guère suffisante pour répondre à cette demande grandissante. Parallèlement, nous avons assisté à une *condoïsation* fulgurante dans les vingt dernières années qui a réduit le parc locatif du quartier et qui s'est accaparé des terrains vacants qui aurait pu, avec un financement suffisant, servir à loger une plus grande part de la population du quartier.

Dans les quelques dernières années, nous avons connu les conséquences de laisser libre court à la promotion immobilière financiarisée. Que ce soit au niveau de la construction neuve, de l'achat d'immeuble locatif existant ou encore de la conversion immobilière, nous reconnaissons en cela le principal responsable à la *crise* dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui. Ce laisser-aller, cet encouragement même, de la part des décideurs publics de tous les niveaux de gouvernement, aura permis de rapprocher la Ville de Montréal des autres métropoles canadiennes en termes d'inabondabilité des logements, d'augmentation de l'itinérance, de déplacement des populations, d'effritement du tissu social et des effets sur la santé des populations urbaines. Dans Pointe-Saint-Charles, entre 2011 et 2021, les loyers ont augmenté de 50%. Il est aujourd'hui impossible, pour une famille de notre quartier, de trouver un logement de 2 chambres sous la barre des 1500\$/mois. Alors que 41.7% des personnes de 65 ans et plus, dans le quartier, vivent sous le seuil de faible revenu et près de la moitié (48.5%) des personnes de plus de 15 ans ont un revenu en-dessous de 40 000\$/année, il est impossible pour une part importante des résident.es du quartier de pouvoir s'y trouver un logis qui leur serait réellement abordable. Cette situation fait en sorte que présentement, à Pointe-Saint-Charles, 32% des locataires n'ayant pas de subvention au logement paient plus de 30% de leurs revenus pour y habiter. Cette situation dans laquelle les locataires et mal-logé.es du quartier se retrouvent profitent à la classe propriétaire, à la promotion immobilière ainsi qu'aux investisseurs immobiliers et nuit grandement à la santé physique et psychologique de ces familles.

Les récents développements immobiliers dans le quartier n'auront pas été de grand aide à cet égard. Dans les dix dernières années, le quartier a connu une augmentation populationnelle de 1300 nouveaux résidents. Cela s'est traduit, dans les 5 dernières années, en une augmentation de 0.8% du nombre de ménages locataires et de 10.4% de ménages propriétaires. Ces nouveaux habitants se sont presque exclusivement installés aux abords du Canal Lachine. Conséquence de ces nouveaux développements, les condominiums représentent maintenant 27% des unités d'habitation du quartier, comparativement à la moyenne montréalaise de 21%.

Le Projet-Saint-Charles, l'expression du mal-logement à Pointe-Saint-Charles et de la mobilisation du quartier

C'est dans ce contexte que les efforts de mobilisation et d'organisation autonome des locataires et mal-logés du quartier autour du Projet-Saint-Charles prend tout son sens. Impliqué.es depuis plus de quatre décennies dans le développement de logements communautaires, les membres du Projet-Saint-Charles s'attendent à ce que la Ville de Montréal resserre le Règlement pour une Métropole Mixte afin qu'elle serve aux intérêts des locataires et mal-logés.

Au Projet-Saint-Charles, nous sommes aujourd'hui plus de 1600 ménages membres, comptant ainsi plus de 2500 personnes. Nous continuons de grandir à la hauteur de plus de 30 nouveaux ménages membres mensuellement, signe des criants besoins du quartier et de ses abords. Contrairement aux développements immobiliers privés, dont aucun besoin n'est exprimé, étudié, cité ni même constaté, les développements immobiliers communautaires sont espérés et trop longtemps attendus parce qu'ils répondent à des besoins matériels réels, celui de se loger et vivre dans un environnement accessible, sécuritaire, accueillant et ouvert. Pour être aligné avec son désirs, que nous partageons, de garder les familles sur l'île, la Ville de Montréal devrait définitivement faire davantage de place au développement de logements communautaires. Il s'agit du seul type d'habitation développant encore aujourd'hui de grands logements convenant aux grandes familles à faible et moyen revenu et leur réservant l'accès. C'est pourquoi nous saluons l'objectif d'agrandir substantiellement le parc locatif

hors marché mais jugeons insuffisante la cible de 20% de l'ensemble des habitations montréalaises. Si l'on se base sur l'analyse de l'offre de logement par quintile telle que développer par le Chantier Montréal Abordable, nous avons besoin de logements sociaux afin de répondre aux deux premiers quintiles de la population montréalaises, c'est-à-dire les 40% les moins fortunés. La cible de 20% d'ici 2050 est ainsi nettement insuffisante.

Recommandations concernant le PUM 2050

Conséquemment au contexte que nous avons évoqué précédemment, nous considérons que le PUM 2050 tel que présenté par la Ville de Montréal dans la présente consultation illustre un louable effort de développer une vision de notre Ville à construire. Cette vision doit s'appuyer sur des objectifs clairs, réalisables mais aussi suffisants pour régler définitivement la crise qui touche les populations locataires montréalaises. Il va sans dire qu'après des décennies de sous-financement du logement social et de peu d'initiatives de la part des administrations municipales précédentes pour développer une ville inclusive et réellement mixte, il est aujourd'hui un enjeu de taille de définir un objectif de développement de logements sociaux qui soit à la fois réaliste et suffisant. C'est pour répondre à cet enjeu que nous proposons ces quelques recommandations ;

1. Rehausser la cible de 20% à 40% en logements hors marché et sociaux pour 2050 de façon qu'elle se lise comme suit : « 40 % de logements hors marché dans l'ensemble de l'offre résidentielle, dont au moins 75 % de logements sociaux. » Ajuster les cibles intermédiaires pour 2030 et 2040 en conséquence.
2. De façon à combattre les impacts plus importants de la spéculation immobilière dans les quartiers centraux et à y protéger le droit au quartier, ajouter des cibles par arrondissement en développement de logements hors marché et sociaux et faire en sorte qu'elles soient proportionnelles aux valeurs foncières moyennes locales, en comparaison aux autres arrondissements.
3. Implanter le zonage différencié en permettant des densités et hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logement portés à 100% par des organisations à but

non lucratif (parapublic, OBNL, coopératives, etc.), tout en limitant les allègements réglementaires pour les développements privés.

4. Modifier de la façon suivante la carte des seuils minimaux moyens de densité nette attendus pour Pointe-Saint-Charles afin de les adapter à la réalité terrain :
 - a. 100 logements à l'hectare nette : au sud du chemin de de fer central + partie centrale
 - b. 125 logements à l'hectare nette : nord de Pointe-Saint-Charles, entre le chemin de fer central et le canal de Lachine
 - c. 150 logements à l'hectare nette : secteur des bassins Peel et Wellington, au sud et à l'est du chemin de fer

Considérant l'importance accordée au Règlement pour une Métropole Mixte comme outil pour favoriser le développement de logements sociaux et abordables, voici un rappel de nos recommandations présentées à la Ville de Montréal le 7 décembre 2023 lors des consultations sur la révision du Règlement pour une Métropole Mixte :

1. Que le Règlement pour une Métropole Mixte revoit ses objectifs d'inclusion de logement social à la hausse, en en prévoyant un minimum de 40%.
2. Que la Ville de Montréal renforce ses leviers afin de prévoir une plus grande part d'inclusion de logements sociaux dans le cas de développement immobilier qui déroge des règles de zonage établies.
3. Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soient revues à la hausse, que pour les projets de 150 unités et plus le choix pour les promoteurs de se tourner vers la contribution monétaire soit limité aux développements où il y a une impossibilité indéniable d'y développer du logement social sur site et que cette impossibilité soit constatée et déclarée par le milieu, soit les organismes communautaires ou le groupe de ressources technique (GRT) local.
4. Que l'utilisation des fonds de contribution soit faite en corrélation avec les besoins en logement social et communautaire exprimés par le milieu.

5. Que les aspects le Règlement pour une Métropole Mixte s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics, appartenant à la Ville de Montréal ou à toutes autres instances d'État ou de la Couronne soient réservés exclusivement à des fins de développements de logements sociaux, communautaires et d'équipements collectifs (École, CPE, Bibliothèque, Maison de la Culture, Équipements sportifs, etc.)

Nous considérons que sans ces modifications apportées au Règlement pour une Métropole Mixte, l'outil n'aura pas l'efficacité nécessaire pour atteindre les objectifs de logements sociaux et abordables que la Ville de Montréal se donne.