

Place Versailles
Pour un projet mixte et intégré

Mémoire présenté par
Infologis de l'Est de l'île de Montréal



Déposé à L'Office de consultation publique de Montréal
Septembre 2024

Table des matières

Présentation de l'organisme	p.2
Introduction	p.2
Contexte du projet	
-La situation des locataires dans Mercier-Ouest	p.3
-Le logement social dans Mercier-Ouest	p.4
-Promesses brisées du PPU Assomption Nord	p.4
-Les failles du RMM	p.5
Analyse du projet Place Versailles	
-Unités projetées: privées vs sociales	p.6
-Pour un milieu de vie accessible	p.7
-Construire avec les acteurs locaux	p.8
Recommandations	p.8

Présentation de l'organisme

Infologis de l'Est de l'île de Montréal est un organisme à but non lucratif qui intervient sur le plan individuel et collectif afin d'informer les locataires de son territoire d'intervention* sur la défense de leurs droits en matière de logement. Infologis a aussi comme mandat de revendiquer et promouvoir la création de nouveaux logements sociaux ainsi que d'organiser et soutenir toute activité à caractère social et politique qui favorise l'avancement de ces mandats.

*(Anjou, Mercier-Est, Mercier-Ouest, Rivière-des-Prairies, Pointes-aux-Trembles et la ville de Montréal-Est)

Introduction

La Place Versailles est le premier centre d'achat couvert à Montréal. Le mythique centre commercial sera démoli graduellement pour faire place à des immeubles d'habitations, des nouveaux commerces, des espaces publics, des parcs et une école.

Nous apprenons dans le sommaire décisionnel de la ville de Montréal, que la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) “est favorable au projet car celui-ci inclut la construction sur site de logements sociaux, abordables et familiaux”¹. Dans le présent mémoire, nous démontrerons que les unités projetées sont insuffisantes pour répondre aux besoins des ménages de Mercier-Ouest.

De plus, plusieurs autres préoccupations sont nommées, notamment au sujet de la perte d'un milieu de vie accessible à tous et toutes, la perte de services et d'un important lieu de rafraîchissement, et l'absence de consultation des groupes citoyens et communautaires par l'Arrondissement et le promoteur.

¹ *Sommaire décisionnel Dossier #1235762011*, Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, consulté en ligne : https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P128/1-1-1_Sommaire%20de%CC%81cisionnel_0.pdf

Contexte du projet

La situation des locataires dans Mercier-Ouest

Infologis constate que la situation du logement locatif demeure difficile dans l'arrondissement : 66% de la population de Mercier-Ouest est locataire et parmi ces 13 780 ménages, 23,7 % consacraient plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement². Rappelons que, selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), un ménage consacrant plus de 30% de ses revenus pour se loger ne peut pas assumer ses autres besoins essentiels, puisque la part consacrée au logement est trop élevée. En 2023, selon le rapport de la SCHL³, il coûtait en moyenne 1024 \$ par mois pour louer un 4½ dans Mercier-Ouest. Il s'agit d'une augmentation de 128\$ (14%) par rapport au prix moyen de 2022 qui était de 896\$.

En 2024, le coût moyen d'un loyer pour un logement disponible à la location dans Mercier-Ouest est de 1577\$, une augmentation de 16,1% par rapport à 2023⁴. La rareté des logements locatifs abordables et la construction de condos généralisée et d'appartements locatifs de luxes contribuent à l'explosion des valeurs foncières, et par le fait même à la hausse des loyers.

FAITS SAILLANTS :

13 780 : ménages locataires à Mercier-Ouest (66% de la population est locataire);

23,7% : proportion des locataires consacrant plus de 30% de leur revenu à se loger ;

1577\$: le prix pour se loger pour un logement disponible dans Mercier-Ouest en 2024, en augmentation de 16,1% par rapport à 2023 ;

1024 \$: le prix moyen d'un logement à Mercier-Ouest pour un 4 ½ en 2023 : 896\$ en 2022 -une augmentation de 14%, soit 128\$.

² Recensement 2021, Statistique Canada.

³ Rapport sur le marché locatif 2024, SCHL, consulté en ligne : https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf?rev=b092b53f-8190-4a1c-98dc-34f637e3e805&_gl=1*fptdc4*_gcl_au*MTc2NDA1NTIyLjE3MjQ3NzE4ODg.*_ga*MTY3NDO4MTM3NS4xNzExNDczMDUz*_ga_CY7T7RT5C4*MTcyNjA3NTgxNC41LjAuMTcyNjA3NTgxNS41OS4wLjA.

⁴ Déménager : un cauchemar pour les locataires, RCLALQ, 2024, consulté en ligne : <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2024/06/Demenager-cauchemar-pour-les-locataires-2024.pdf>

Le logement social dans Mercier-Ouest

Infologis tient à jour une liste de ménages requérants (465) désirant vivre dans un logement social sur l'ensemble de son territoire. Plus de 300 ménages de notre base de données désirent vivre en logement social dans Mercier-Ouest. Sur ce nombre, 120 ménages sont des personnes seules ou en couple ; et on compte 175 familles, dont 42% sont monoparentales.

Au total, 13% des ménages locataires du territoire vivent en logements sociaux. On compte 1804 unités de logement social⁵ sur le territoire pour répondre aux besoins des ménages :

- 609 logements HLM ;
- 158 logements coop ;
- 1037 logements OBNL.

Promesses brisées du PPU Assomption Nord

Le PPU Assomption est le plus grand projet moderne de métamorphose urbaine de Mercier-Ouest. Il s'agit d'un secteur complet de Mercier-Ouest dont la pertinence économique et sociale a été réévaluée pour répondre aux besoins et aux aspirations de la population. À terme, la vision du PPU projette la construction de 3000 nouvelles unités de logement sur 20 ans. La mixité sociale, notamment par l'inclusion de nombreuses unités de logements sociaux et d'une diversité de profil démographique, est un volet important du projet.⁶

Depuis le PPU, la construction de logements privés a le vent dans les voiles dans Mercier-Ouest. De 2021 à ce jour, ce sont plus de 2600 unités privées qui ont été réalisées ou qui seront complétées à court terme. Les prix sont hors d'atteinte pour les ménages à faible revenu ou de classe moyenne du quartier : environ 1500\$ par mois pour un studio et 2660\$ pour les rares unités de taille 5 ½. Toutefois, il n'y a toujours aucun projet de logement social dont la construction a débuté ou d'envisagé dans un avenir rapproché dans le même secteur. Selon nos

⁵ *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal*, Service de l'habitation, Ville de Montréal, décembre 2023, consulté en ligne : https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/repartition_2024_des_logements_sociaux_et_communautaires.pdf

⁶ *Programme Particulier d'Urbanisme Assomption Nord*, Ville de Montréal, mai 2017, consulté en ligne : https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20ASSOMPTION%20NORD.PDF

informations, aucun Groupe de ressources techniques (GRT) n'est associé à des projets sur ces lieux. Il va sans dire que leurs réalisations sont, au mieux, incertaines.

Ce manque, en termes de logements sociaux dans un contexte de crise du logement et dans un quartier où les besoins sont clairs, démontre la volonté des décideurs de développer le secteur au détriment des ménages vulnérables et au profit des entrepreneurs privés. Les terrains sont rares à Montréal, et lorsque des constructions de cette ampleur surviennent, il est navrant de constater que nous ratons les cibles définies en termes de développement juste et équitable.

Ce constat nous force à aborder un autre enjeu dans le développement de logements sociaux : les failles du *Règlement pour une métropole mixte* (RMM) visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

Les failles du RMM

Le *Règlement pour une métropole mixte* de la Ville de Montréal poursuit un objectif noble : “préserver la mixité de nos quartiers et favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous”⁷. Toutes les opportunités de développement urbain devraient donc être bénéfiques à l'ensemble de la population.

L'un des principaux problèmes du RMM est qu'il est plus avantageux pour un promoteur de verser une contribution financière plutôt que de prévoir des logements sociaux, abordables ou familiaux sur le site de construction. Dans ce cas, la contribution versée, non substantielle, est transférée dans une enveloppe à la Ville centre permettant de construire du logement social, ailleurs, plus tard. De fils en aiguilles, les promoteurs versent leurs contributions l'un après l'autre, mais ces sommes ne se traduisent pas en logements sociaux dans nos quartiers.

⁷ *Métropole mixte : les grandes lignes du Règlement*, Ville de Montréal, consulté en ligne : <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>

Analyse du projet de la Place Versailles

Unités projetées : privées vs sociales

Contrairement à ce qui est avancé dans le document de présentation du projet, il est faux de croire que l'augmentation de l'offre de logements privés est une solution à la crise du logement. En effet, même en contexte récent de taux d'inoccupation équilibré (3%), les loyers continuent d'augmenter au-delà de l'inflation et au-delà des prévisions d'augmentations légales prévues par le Tribunal administratif du logement. À titre d'exemple, sur l'Île de Montréal, le marché y était considéré comme équilibré entre 2019 et 2021 ; le coût mensuel moyen des logements a augmenté de 846 \$ en 2019 à 919 \$ en 2021, selon les Rapports sur le marché locatif de la SCHL. Cela représente une hausse de 8,6 %.

De plus, notre expérience quotidienne à Infologis nous confirme que la construction de logements privés neufs ne soulage pas la crise du logement. Au contraire, nous observons le phénomène inverse : la construction neuve exerce une pression sur les petits propriétaires vivant autour des nouveaux développements qui souhaitent augmenter leurs loyers afin de rattraper le prix des nouveaux logements voisins. Aussi, un locataire plus aisé qui quitte son logement au loyer encore abordable pour aller habiter dans une construction neuve, libère effectivement son appartement, mais le propriétaire profitera de ce changement de locataire pour augmenter drastiquement son loyer afin de rattraper l'écart avec le nouveau marché. Ainsi, les constructions neuves exercent une pression à la hausse sur les prix des loyers, n'aidant en rien à la crise d'abordabilité actuelle.

En nombres absolus, selon les chiffres fournis par le promoteur, le projet de la Place Versailles prévoit un total de 5202 unités, dont 471 qui sont socio-communautaires, soit seulement 9% des unités prévues (11% en superficie habitable), le reste étant versé en contribution pécuniaire. À notre sens, il serait une erreur d'accepter une telle contribution pour le projet de la Place Versailles. En effet, les terrains pour accueillir des projets de logements sociaux sont extrêmement rares, surtout à proximité d'une station de métro, et leur valeur augmente avec le temps. De plus, la crise du logement est immédiate et il faut que les rares projets de grande envergure soient planifiés de manière à loger les locataires précaires.

Finalement, Mercier-Ouest accuse un retard dans la réalisation de logements sociaux sur son territoire. Ce développement, en plus de rater les cibles de 20% prévues au RMM, propose

moins de logements sociaux que le ratio déjà présent dans Mercier-Ouest (13% des locataires de Mercier-Ouest vivent en logement social).

Le projet de la Place Versailles serait une belle opportunité pour la ville de Montréal de mettre en application ces cibles de socialisation du parc locatif telles que définies dans son récent Chantier Montréal abordable.

Pour un milieu de vie accessible

Avec l'ambition de Québec d'atteindre la carboneutralité d'ici 2050, la Communauté métropolitaine de Montréal trouve très alléchante la notion de TOD (*Transit oriented development*) qui peut se résumer en un quartier articulé autour du transport en commun.

La station de métro Radisson adjacente à la Place Versailles est également une gare routière importante desservant l'est de Montréal, la rive-sud, la rive-nord et la région de Lanaudière. Avec le prolongement de la ligne bleue un peu plus au nord, le futur projet de la Place Versailles pourrait devenir un exemple intéressant de TOD réussi. Bien que les déplacements actifs soient une des composantes du concept, la mixité de la population et l'abordabilité le sont tout autant.

Tel que présenté actuellement, la Place Versailles deviendra un réel pôle d'attraction, générant habitations, emplois, loisirs et services. Il est important de garder en tête l'abordabilité des futurs commerces et la mixité des habitations afin que ce nouveau "quartier" profite aux utilisateurs habitués et non seulement à une nouvelle clientèle aisée attirée par l'offre de condos et la nouveauté.

Le centre d'achat actuel reste très fréquenté par une large partie de la population de Mercier-Ouest et des quartiers limitrophes. Les familles peuvent encore s'y habiller pour peu de sous, les aînés y vont pour socialiser et profitent de l'air climatisé l'été. Aussi, l'épicerie qui s'y trouve est l'une des plus abordables actuellement.

Les préoccupations sont très grandes, puisque pour l'instant, les besoins des plus démunis et des locataires mal-logés sont très peu pris en considération. Ce nouveau milieu de vie proposé semble s'adresser principalement aux personnes bien nanties. Il est primordial de retrouver et de maintenir des logements abordables et sociaux au pourtour des stations de métro. La construction de ces 4500 nouvelles unités de logements privées/condos entraînera

l'augmentation des loyers environnants, la gentrification du secteur, et forcera les locataires résidents à déménager de leur quartier.

Construire avec les acteurs locaux

En terminant, il est navrant de constater que le promoteur et l'arrondissement font cavaliers seuls en allant de l'avant avec un projet pour lequel les acteurs du quartier n'ont jamais été consultés. En effet, les organismes communautaires et institutionnels du territoire sont les experts terrain et ce sont ceux qui connaissent le mieux les besoins de la population concernée. Ces deux décideurs ne font que le minimum prévu par la loi, c'est-à-dire répondre aux questions dans le cadre des consultations de l'OCPM et au Conseil d'arrondissement.

Si le promoteur et les éluEs de l'arrondissement sont sérieux-ses dans leur volonté de développer un projet structurant bénéfique pour l'ensemble de la population et des acteurs locaux, rencontrer les groupes citoyens et les organismes du quartier devrait être une priorité.

RECOMMANDATIONS

1. Que le RMM soit respecté dans son intégralité *in situ*, c'est-à-dire 20% de logements sociaux, 20% de logements familiaux et 20% de logements abordables ;
2. Veiller à ce que les nouveaux espaces commerciaux et institutionnels couvrent les services gouvernementaux existants et biens de consommation de base, sans perte de lieux de rafraîchissement ;
3. Que le promoteur et l'arrondissement travaillent davantage avec les acteurs locaux et organismes communautaires du quartier.