

Novembre 2012

Cahier habitation_Grand Plateau

Ensemble pour un développement juste, équitable et solidaire



Préparé par

ACTION
solidarité
GRAND PLATEAU
CDC

En collaboration avec

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

TABLE DES MATIÈRES

1	SOMMAIRE	1
2	INTRODUCTION	7
	2.1 Nécessité d'agir !	7
	2.2 CDC Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP)	8
3	L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE	9
	3.1 Le logement social et communautaire : plus nécessaire que jamais !	9
	3.2 L'avenir du développement de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement	11
	3.3 Distribution des logements sociaux et communautaires	11
4	MÉTHODOLOGIE	16
5	PORTRAIT ET ÉVOLUTION DE LA SITUATION DU GRAND PLATEAU	18
	5.1 La population	18
	5.2 Les caractéristiques des ménages	24
	5.3 Le parc de logements locatifs	35
	5.4 Les demandes pour l'habitation communautaire	43
6	CONSTATS	44
	6.1 Une pauvreté bien réelle, mais moins reconnue	44
	6.2 L'exode des ménages- difficile à contrer	45
	6.3 Le vieillissement de la population : un défi pour le Grand Plateau	48
	6.4 Les obstacles à la production de logements sociaux et communautaires	49

7	ENJEUX ET RECOMMANDATIONS	52
7.1	Le logement social et communautaire	52
7.2	Le logement locatif « privé »	54
7.3	Les maisons de chambres	55
7.4	Rejoindre et supporter les populations « vulnérables »	56
7.5	Les outils d'urbanisme au service d'une réelle mixité sociale	56
8	LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT	57
9	CONCLUSION	61
	ANNEXES	62
A	Les types de logements sociaux et communautaires	62
B	Les moyens de financement existants	66
	RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES	73
	GLOSSAIRE	76

Note : Dans le but d'alléger le texte, la forme masculine est utilisée.

Équipe de réalisation du Cahier Habitation

Comité de travail : Fulvia Spadari (CDC-ASGP); Simon Dumais (Comité logement Plateau-Mont-Royal); Robert Manningham (Atelier Habitation Montréal); Alain Arsenault et Catherine Lessard (CSSS Jeanne-Mance); Marie-France Bellemare (CDEC Centre-Sud Plateau-Mont-Royal); Ron Rayside et Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière architectes).

Recherche et rédaction : Christelle Proulx Cormier; Amane Djennane, Cléo Tessier et Mikael St-Pierre (Rayside Labossière architectes); Fulvia Spadari (CDC ASGP).

Cartographie : Mikael St-Pierre, Pierre-Luc Auclair et Cléo Tessier (Rayside Labossière architectes).

Graphisme des couvertures et mise en page : Louisa Rayside et Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière architectes).

1 SOMMAIRE

Principaux éléments de portrait

Une majorité de personnes seules et très peu de familles avec enfants

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal compte un total de 101 054 résidants, soit une légère baisse de 0,3 % entre 2001 et 2006. Par ailleurs, le territoire compte 56 015 ménages, dont 18,3 % (10 245) ont des enfants, ce qui est beaucoup moins qu'à Montréal, où plus du tiers des ménages ont des enfants.

Aussi, plus de la moitié des ménages du Plateau est composée d'une personne seule, soit 52,3 % (29 315 ménages) alors que la proportion est de 38,2 % à Montréal. Il est à noter que la majorité des personnes âgées de 65 ans et plus vivent seules.

Des ménages majoritairement locataires

Sur le Plateau-Mont-Royal, 74 % des ménages sont locataires (soit 41 610 ménages). En contre partie, entre 2001 et 2006, le nombre de ménages propriétaires a rapidement augmenté de 11,5 % (environ 1 745 ménages), représentant maintenant 26 % des ménages, tandis que le nombre de locataires a baissé de 9,7 % (environ 2 525 ménages).

Une pression de plus en plus forte sur les locataires

Le revenu médian brut des ménages de l'arrondissement est inférieur à celui de Montréal, avec 35 813 \$ sur le Plateau, comparativement à 38 201 \$ pour la ville.

Une majorité de ménages locataires a un revenu total de moins de 40 000 \$ (63,8 %) par an. Dans tous les secteurs, à l'exception du Plateau Est, ce sont même les ménages qui gagnent moins de 20 000 \$ qui sont les plus nombreux. C'est principalement dans Milton-Parc (50,9 %) et dans Saint-Louis-du-Parc (38,0 %) que se concentrent ces ménages. En ce qui concerne le Plateau Est, ce sont les ménages locataires qui ont un revenu annuel entre 20 000 \$ et 39 999 \$ (33,1 %) qui sont les plus nombreux, suivis par les ménages locataires à moins de 20 000 \$ (29,1 %).

En 2005, dans l'ensemble de l'arrondissement, le taux de ménages locataires étant sous le seuil de faible revenu est de 44,4 % (18 460 ménages). Par ailleurs, l'arrondissement se classe au 6^e rang dans le palmarès des arrondissements et villes de l'île de Montréal ayant le plus grand nombre de personnes vivant sous le seuil de faible revenu. On y trouve 32 467 personnes dans cette situation, soit une progression de 2 % par rapport à 2001, où l'on en comptait 31 840.

Concernant le taux d'effort, notons que 41,6 % des ménages locataires du Plateau (soit 17 290 ménages) consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer et 23 % des ménages locataires du Plateau (soit 9 555 ménages) consacrent plus de 50 % de leur revenu au loyer. Dans les deux cas, il s'agit d'une progression depuis 2001. Par ailleurs, 12,3 % des ménages locataires du Plateau consacrent plus de 80 % de leur revenu au loyer (soit 5 050 ménages).

Les prix des logements en constante augmentation

En 2006, l'arrondissement dénombre 56 015 logements, soit une baisse de 1,29 % par rapport aux chiffres de 2001. Du total de logements, on compte 41 610 logements loués. Environ 3 733 des logements de l'arrondissement appartiennent au parc social et communautaire, soit 6,7 % de tous les logements occupés en 2006 et 9,1 % des logements locatifs.

Le loyer brut moyen de l'arrondissement s'élève à 768 \$ par mois, montant bien supérieur aux arrondissements avoisinants de Rosemont-La Petite-Patrie (601 \$) et de Ville-Marie (735 \$) et à celui de la ville de Montréal (661 \$). Le loyer brut moyen dans le Plateau a d'ailleurs augmenté de 30,4 % (179 \$), en moyenne, entre 2001 et 2006. L'augmentation, considérable, a été observée dans chaque secteur.

Un taux d'inoccupation faible

Le taux global d'inoccupation dans l'arrondissement est de 1,7 %. Il faut noter que les logements vacants de petite taille ayant une seule chambre à coucher sont moins difficiles à trouver que les grandes unités vacantes pour familles, avec plus de deux chambres à coucher. Ces dernières sont même très rares.

Le taux d'inoccupation était seulement de 0,6 % pour les logements de 3 chambres et plus en octobre 2011 dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, alors qu'il était de 2,1 % pour les logements d'une seule chambre à coucher.

Le nombre moyen de pièces par logement dans l'arrondissement est de 4,3 et le nombre moyen de chambres est de 1,6. Il y a donc très peu de logements pour les familles avec enfants (on compte 10 090 familles avec enfants sur le territoire).

L'état des logements locatifs est particulièrement préoccupant; les logements, même lorsque les loyers sont élevés, sont souvent mal isolés, nécessitent des rénovations parfois majeures et certains sont même infestés de vermine.

Constats principaux

Les principaux constats qui se dégagent de ce portrait global de la situation des enjeux en habitation dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est que les logements, en regard des besoins de la population locale, sont très peu disponibles, trop petits pour les familles, dispendieux et en état insatisfaisant. On observe qu'une proportion grandissante d'habitants du Grand Plateau se trouve dans une situation précaire quant à sa capacité de demeurer dans son quartier.

La pauvreté sur le Plateau, un enjeu bien réel !

Les personnes vivant sous le seuil de faible revenu habitent tout le territoire, ce qui rend le phénomène relativement discret. Ceci peut poser un problème important pour la reconnaissance de cette pauvreté. Autre constat, le coût extrêmement élevé des terrains et bâtiments, dû à une spéculation excessive sur le territoire, rend plus difficile la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires, les programmes gouvernementaux ne tenant pas compte de ces coûts hors-norme.

La difficulté de se loger

Sur le Plateau, plusieurs facteurs limitent l'accès à un logement de qualité et à un prix raisonnable, répondant aux besoins des différents ménages vivant une situation financière précaire :

- Nous vivons actuellement une réelle crise du logement locatif;
- La spéculation fait exploser le prix des rares terrains pouvant être développés;
- Les demandes d'augmentation des loyers de la part des propriétaires sont souvent démesurées;
- Les unités locatives sont aisément converties en copropriétés indivises malgré l'existence d'un moratoire sur les conversions en condominiums;
- Le nombre de logements suffisamment grands pour les familles avec enfants est nettement insuffisant;
- Les personnes considérées « vulnérables » et qui ont des besoins particuliers en matière de logement sont difficiles à rejoindre puisque disséminées dans l'arrondissement;
- Les développeurs et promoteurs immobiliers ne construisent aucune unité de logement locatif car le marché du condominium est largement plus payant;
- Les programmes de financement des projets de logements sociaux ne sont pas adaptés aux réalités particulières des quartiers centraux comme le Plateau, bloquant l'achat de sites par des promoteurs communautaires ou sociaux;
- Le nombre de logements sociaux et communautaires est nettement insuffisant par rapport à la demande;
- La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal n'est pas vraiment appliquée, parce qu'elle ne contient aucune obligation.

Recommandations

Le logement social et communautaire

Maintien des unités existantes

- 1- La CDC ASGP recommande que soit maintenu et entretenu adéquatement un nombre de logements locatifs abordables suffisant pour les besoins de la population;
- 2- La CDC ASGP recommande de lutter activement contre la fin des subventions annuelles du gouvernement fédéral allouées aux logements sociaux;

Favoriser le développement du logement social : une priorité !

- 3- La CDC ASGP recommande de rendre la Stratégie d'inclusion obligatoire pour tous les projets de nouvelle construction de 200 unités et plus, mais également aux projets de moins de 200 unités;
- 4- La CDC ASGP recommande de faire passer la proportion d'unités de logements sociaux de 15 % à au moins 30 % dans l'application de la Stratégie d'inclusion;
- 5- La CDC ASGP recommande de réserver de manière systématique, le foncier public pour la construction de logements sociaux et communautaires et que la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau-Mont-Royal) acquière de nouveaux terrains et bâtiments pour ces fins;

Le logement locatif « privé »

Stopper la conversion et maintenir les unités pour familles

- 6- La CDC ASGP recommande que soit interdite la conversion des logements locatifs en copropriétés de tous types;
- 7- La CDC ASGP recommande de maintenir la typologie de logements pour l'accueil de familles avec enfants;
- 8- La CDC ASGP recommande de construire massivement des logements sociaux et communautaires et notamment pour familles avec enfants;

Les maisons de chambres

Socialiser les maisons de chambres

- 9- La CDC ASGP recommande que soit mis en place un système pour permettre au milieu communautaire de faire l'acquisition des maisons de chambres privées restantes et transférer ces maisons de chambres ou immeubles acquis à des OSBL en habitation;

Les populations vulnérables

Aînés, itinérance et santé mentale : une place pour chacun

- 10- La CDC ASGP recommande que la Ville de Montréal et l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal s'assurent que toute sa population ait accès à un logement décent répondant à ses besoins, surtout si ceux-ci sont particuliers, en favorisant le développement de projets d'habitation sociale pour les personnes « vulnérables » et isolées;

Les outils d'urbanisme au service d'une réelle mixité sociale

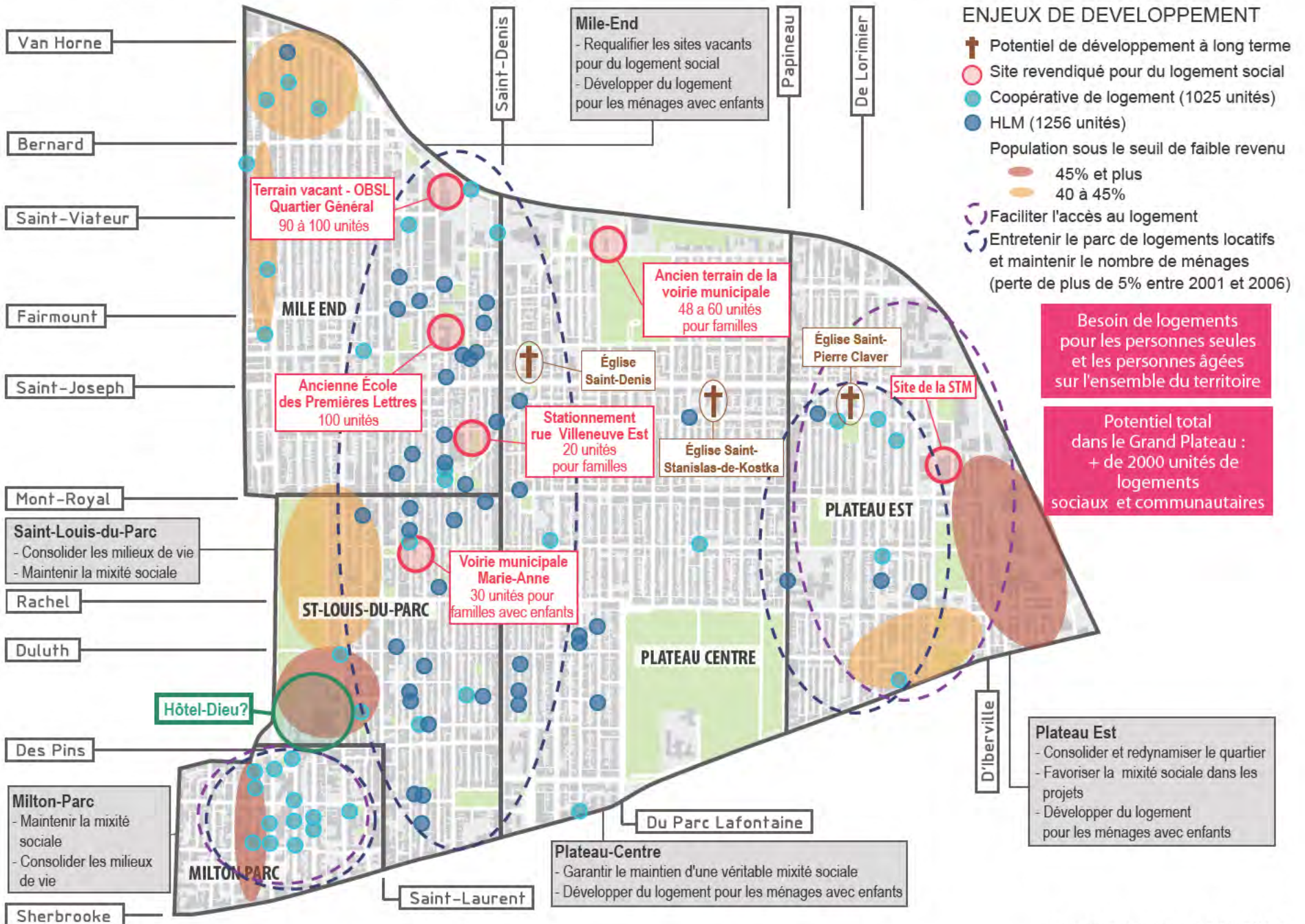
Une volonté politique forte et exprimée

- 11- La CDC ASGP recommande que la Ville de Montréal et l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal fassent preuve de réelle volonté politique et mettent en place des mesures plus efficaces pour user de leurs pouvoirs en matière de réglementation et d'outils urbanistiques pour favoriser le développement de projets d'habitation sociale et communautaire;

Le potentiel de développement

Acquisition et réserve de sites

- 12- La CDC ASGP recommande que la Ville de Montréal acquière et réserve le terrain de la STM, situé à l'angle de la rue Franchère et de l'avenue Mont-Royal, pour le développement de logements sociaux et d'équipements collectifs;
- 13- La CDC ASGP recommande que le terrain de la Voirie municipale St-Grégoire, situé à l'angle des rues St-Grégoire et Christophe-Colomb, soit réservé exclusivement pour le développement de logements sociaux;
- 14- La CDC ASGP recommande que le 5655 de Gaspé soit entièrement voué au développement d'un projet à vocation sociale;
- 15- La CDC ASGP recommande de se doter collectivement d'une vision à long terme sur l'ensemble des terrains et bâtiments publics et parapublics (municipaux et gouvernementaux) ainsi que sur les sites religieux.



2 INTRODUCTION

2.1 NÉCESSITÉ D'AGIR !

Besoin de première nécessité et droit fondamental, le logement doit assurément être une priorité pour les décideurs des différents paliers gouvernementaux et municipaux. Le logement constitue, pour la plupart d'entre nous, un point d'ancrage, assurant à la fois la sécurité, l'intimité et la stabilité. Pourtant, pour de trop nombreux ménages, le logement est une source de problèmes et de stress. Sur le territoire du Plateau-Mont-Royal, les effets de la spéculation immobilière grugent la capacité des ménages à demeurer dans leur maison, leur logement, leur milieu de vie. L'accès à un logement décent, salubre et à un prix correspondant aux moyens financiers des ménages à faible revenu représente un défi de plus en plus difficile à relever. Ce phénomène de spéculation est malheureusement présent depuis au moins le milieu des années '90. Plusieurs mobilisations citoyennes, telle la campagne « Mon quartier, j'y suis, j'y reste » ou celle, plus récente, revendiquant 1 000 logements sociaux¹, marquent ainsi l'histoire sociale et économique d'un Plateau de plus en plus « coupé en deux ».

Malgré l'image de quartier chic, riche et en santé, largement dépeinte par les médias, le Plateau-Mont-Royal est un territoire où la pauvreté est une composante importante de la situation économique de la population. Il se situe au 6^e rang à Montréal, en termes de nombre de personnes sous le seuil de faible revenu. Cette pauvreté passe souvent inaperçue, puisqu'elle est disséminée sur l'ensemble du territoire et se perd dans un paysage de plus en plus composé de projets de condominiums luxueux et de restaurants branchés. Le Plateau-Mont-Royal, c'est 100 000 habitants, des quartiers naturels où vivent des familles, des personnes âgées, des jeunes, des couples, des personnes seules, des retraités, des travailleurs, des étudiants, bref, un quartier comme les autres. C'est aussi un quartier central, où vivent des personnes en transit, ou en difficulté, en provenance d'autres quartiers ou d'autres régions du Québec.

En présentant ce Cahier Habitation, la Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP) souhaite afficher un portrait juste de l'habitation sur le territoire du Plateau-Mont-Royal et défaire ainsi les stéréotypes habituellement associés à ses résidents, locataires comme petits propriétaires. En plus d'exposer clairement les données qui composent ce portrait, des constats sont mis en lumière, dans le but d'identifier des enjeux prioritaires et d'élaborer des recommandations claires pour le territoire. Le document met également en évidence des pistes de solutions basées sur le potentiel de développement social et communautaire du territoire et les outils de développement à la disposition des acteurs sociaux et des décideurs.

Ce Cahier Habitation vise donc à mieux saisir et faire connaître les défis en habitation dans le Grand Plateau et la CDC ASGP convie les citoyens, les acteurs de développement social et communautaire du Grand Plateau, à un vaste chantier, celui de la réponse aux besoins en habitation pour tous les résidents de l'arrondissement.

¹ Campagnes organisées par le Comité logement du Plateau-Mont-Royal

2.2 CDC ACTION SOLIDARITÉ GRAND PLATEAU (CDC ASGP)

CDC ASGP _ Mission

Le développement équitable des quartiers Saint-Louis, Mile-End, Plateau-Mont-Royal et Milton Parc dans les domaines social, communautaire et économique, par la promotion d'un projet de société fondé sur une juste répartition des richesses et une réelle qualité de vie, où la valeur des personnes ne se mesure pas à leur pouvoir d'achat.

CDC ASGP _ Comité Habitation

Le comité Habitation et aménagement urbain de la CDC ASGP a été mis sur pied dans le but d'appuyer et de promouvoir le développement de logements sociaux et communautaires qui répondent aux besoins de la population du Plateau- Mont-Royal. Outre la production du Cahier Habitation, le comité milite en faveur du développement de certains sites précis à des fins de logement social et communautaire et s'intéresse aux enjeux de développement et d'aménagement sur l'ensemble du territoire du Grand Plateau.

Action Solidarité Grand Plateau a été fondé en décembre 1994 par les organismes communautaires issus des quartiers St-Louis, Mile-End et Plateau-Mont-Royal. En 2009, ASGP s'est joint au mouvement national qu'est la Table nationale des corporations de développement communautaire pour devenir la Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP).

C'est un lieu pour se concerter et se solidariser au plan local, où nous travaillons au développement social, communautaire et économique de nos quartiers dans une perspective de justice sociale. Cette concertation prend différentes formes : favoriser une vision partagée du développement, documenter et analyser les problématiques, faire circuler l'information, soutenir des projets concrets pour nos quartiers, prendre la parole et mobiliser la communauté autour d'enjeux sociaux et économiques du territoire. La CDC Action Solidarité Grand Plateau regroupe actuellement une quarantaine d'organismes, majoritairement des groupes communautaires, auxquels se sont joints d'autres acteurs sociaux importants de nos quartiers.

Dans le contexte actuel où les impératifs de l'économie de marché provoquent des effets dévastateurs sur une grande partie de la population, nous croyons nécessaire que, par notre solidarité et nos initiatives, nous relevions le défi de participer à une véritable démocratie sociale. Il s'agit non seulement de dire bien haut quelles valeurs sociales nous portons, mais de trouver les moyens pour les réaliser.

3 L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

3.1 LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE: PLUS NÉCESSAIRE QUE JAMAIS !

Souvent méconnu, le logement social et communautaire signifie pour plusieurs les grandes tours de béton, voire les ghettos et la pauvreté. Pourtant, ce type de logement contribue de façon significative au tissu social du quartier et est un acteur important de solidarité communautaire.

Quelques précisions²

Ce qu'on appelle aujourd'hui le logement social et communautaire a émergé durant les années 1970 et 1980, principalement en réaction aux grands projets immobiliers de l'époque, qui laissaient bon nombre de ménages à faible revenu pratiquement à la rue. Très rapidement, les impacts négatifs de ce type de développement immobilier – sourd et aveugle aux problématiques sociales des quartiers – a fait comprendre à plusieurs acteurs sociaux la nécessité de développer des structures supportant une offre de logements pour les personnes défavorisées. Avec le temps, trois types de logements sociaux et communautaires ont vu le jour, chacun répondant à une problématique particulière.

Dans un premier temps, le **logement communautaire** est géré par un organisme sans but lucratif (OSBL) et vise à soutenir des personnes aux prises avec différentes problématiques dans le but de favoriser leur réinsertion sociale. Des services de première ligne peuvent ainsi être offerts, ce qui constitue un filet social non négligeable pour des personnes souvent « vulnérables ».

De leur côté, les **coopératives d'habitation** se sont constituées suite à la prise en charge des problématiques du logement et de la vie communautaire par des citoyens. De propriété collective, la coopérative d'habitation favorise la mixité sociale en accueillant des membres de différentes couches sociales, permettant notamment aux ménages à faible revenu de profiter d'un logement décent.

Finalement, les **habitations à loyer modique (HLM)** offrent un logement aux ménages à faible revenu. Souvent strictement accolées à l'image de grosses tours de béton, plusieurs HLM s'intègrent pourtant de façon harmonieuse au paysage urbain du Plateau. Malheureusement, le gouvernement fédéral a cessé, en 1994, le financement de nouveaux HLM. Depuis, sur le Plateau, plusieurs centaines de ménages locataires viennent s'ajouter à la liste d'attente pour un logement à prix modique et grossir les rangs des mal logés. D'ailleurs, la spéculation immobilière liée à la construction d'innombrables condominiums est loin d'améliorer la situation des personnes défavorisées, qui se voient bien souvent forcées de quitter leur logement et leur quartier.

² Une description des organismes qui régissent le développement de logements sociaux et communautaires ainsi qu'une description des programmes de financement pour le développement de ces différents types de logements sociaux et communautaires sont présentées en annexe.

Les défis actuels et à venir

Même s'il est essentiel au tissu social du quartier et de la ville, le logement social et communautaire se retrouve aujourd'hui face à de nombreux défis. Alors qu'aucun HLM n'a été construit depuis plus d'une quinzaine d'années, les ententes de financement des projets de logements sociaux avec le gouvernement fédéral viendront à échéance sous peu; un mouvement qui se poursuivra jusqu'en 2030. À cet égard, de nombreux signaux ont été perçus à l'effet que les personnes à faible revenu pourraient perdre leur subvention au loyer et devraient alors déménager. Sur le Plateau, pas moins de 800 ménages habitant des coopératives et OBNL d'habitation risquent de se retrouver dans cette situation.

D'autre part, la spéculation immobilière entraîne également la fermeture d'un nombre croissant de maisons de chambres, lesquelles servent souvent d'espace transitoire pour les personnes à risque d'itinérance. Pour plusieurs intervenants, il devient impératif que les gouvernements s'impliquent dans le rachat d'un certain nombre de ces maisons de chambres afin qu'elles soient dorénavant gérées par des OBNL, qui pourraient également offrir des services aux chambreurs.

La rétention des familles dans le quartier est un autre enjeu important auquel le logement social contribue. Ainsi, plusieurs organismes communautaires demandent à ce que les terrains publics de la Ville ne soient pas vendus à des promoteurs privés, mais plutôt réservés à la construction de logements sociaux ou encore d'infrastructures partagées par les citoyens du quartier. Des avancées encourageantes à cet égard ont d'ailleurs été réalisées sur le Plateau au mois d'août 2011; trois coopératives verront bientôt le jour sur des sites municipaux. Toutefois, à l'heure actuelle, deux autres sites publics – le garage de la STM (avenue Mont-Royal et Fullum) et la Cour de Voirie St-Grégoire (St-Grégoire et Christophe-Colomb) – sont encore revendiqués, puisqu'ils pourraient offrir plusieurs centaines de logements aux familles et personnes de tous horizons.

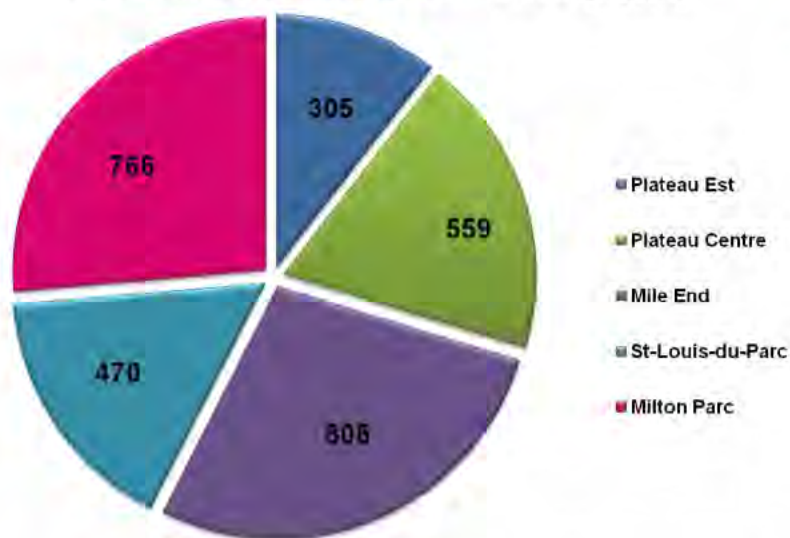
Alors que les liens entre la pauvreté, la santé et le logement ont depuis longtemps été clairement établis, il importe plus que jamais de promouvoir un développement urbain centré sur la solidarité et l'inclusion. Il en va non seulement de la qualité de vie des personnes défavorisées, mais aussi de la vitalité du quartier et de son tissu social.

3.2 L'AVENIR DU DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DANS L'ARRONDISSEMENT

Malgré le peu de possibilités de développement sur des terrains de propriété privée, notons que depuis 10 ans, 124 unités de logements furent réalisées. Presque la totalité de ces unités desservent des populations vulnérables et sont de type chambres ou studio. De plus, 181 unités de logements dits abordables (non-subsventionnés) pour personnes âgées en légère perte d'autonomie (PAPA) ont vu le jour. Notons également que 80 % des chambres du parc social et communautaire de Montréal se concentrent dans les arrondissements de Ville-Marie, du Plateau-Mont-Royal et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve³, ce qui démontre l'importance des besoins dans les quartiers centraux de la ville.

3.3 DISTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Distribution des logements sociaux et communautaires par secteur dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2008)

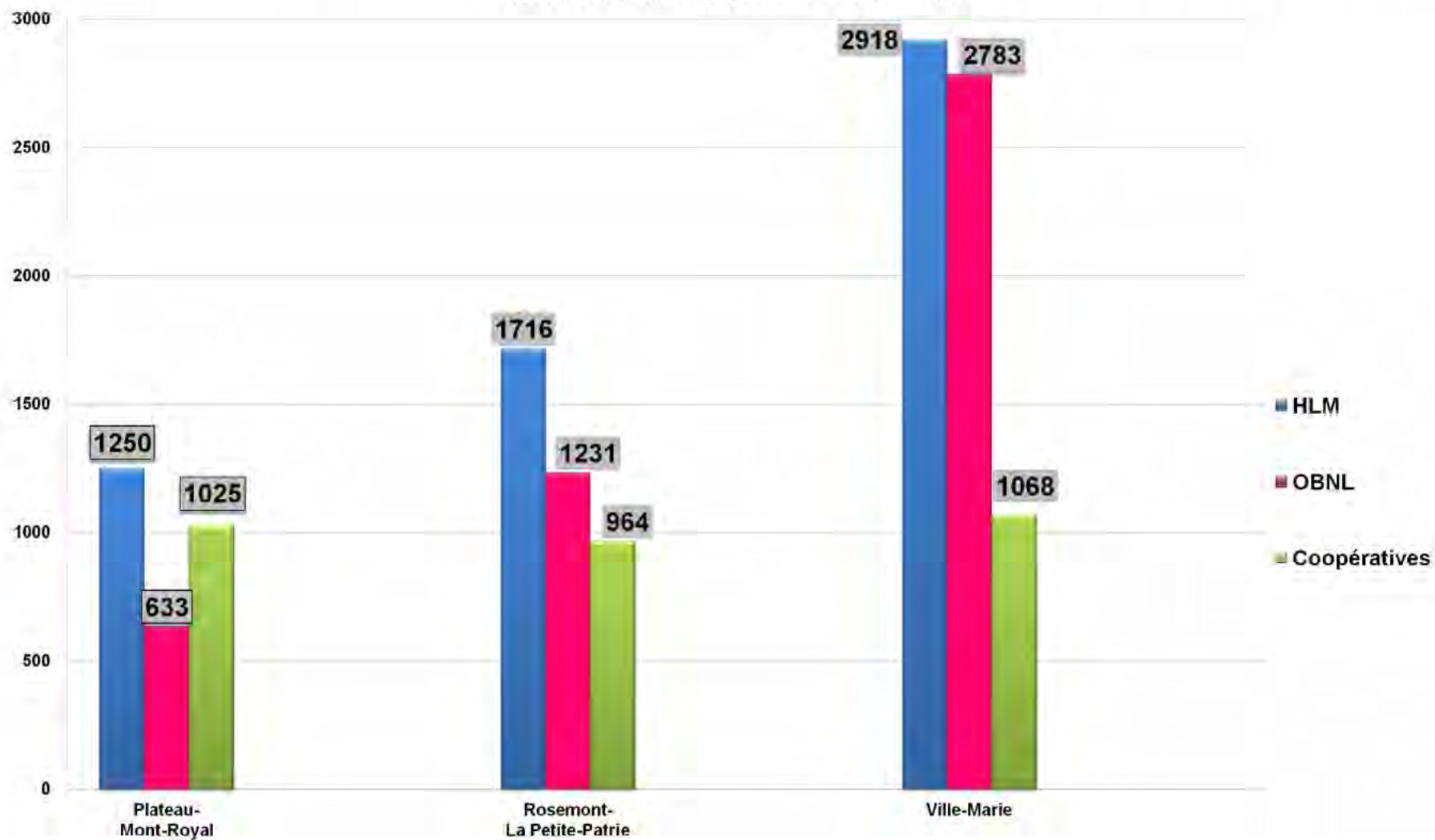


Environ 3 733 logements dans l'arrondissement appartiennent au parc social et communautaire, soit 6,7 % de tous les logements occupés en 2006 et 9,1 % des logements locatifs, ce qui est légèrement inférieur aux taux de la ville, qui sont de 7,1 % de tous les logements occupés et 10,8 % des logements locatifs. De plus, le nombre de logements sociaux et communautaires est inférieur à celui des arrondissements voisins puisque celui-ci est de 4 449 unités dans Rosemont-La Petite-Patrie et de 7 747 unités dans Ville-Marie⁴.

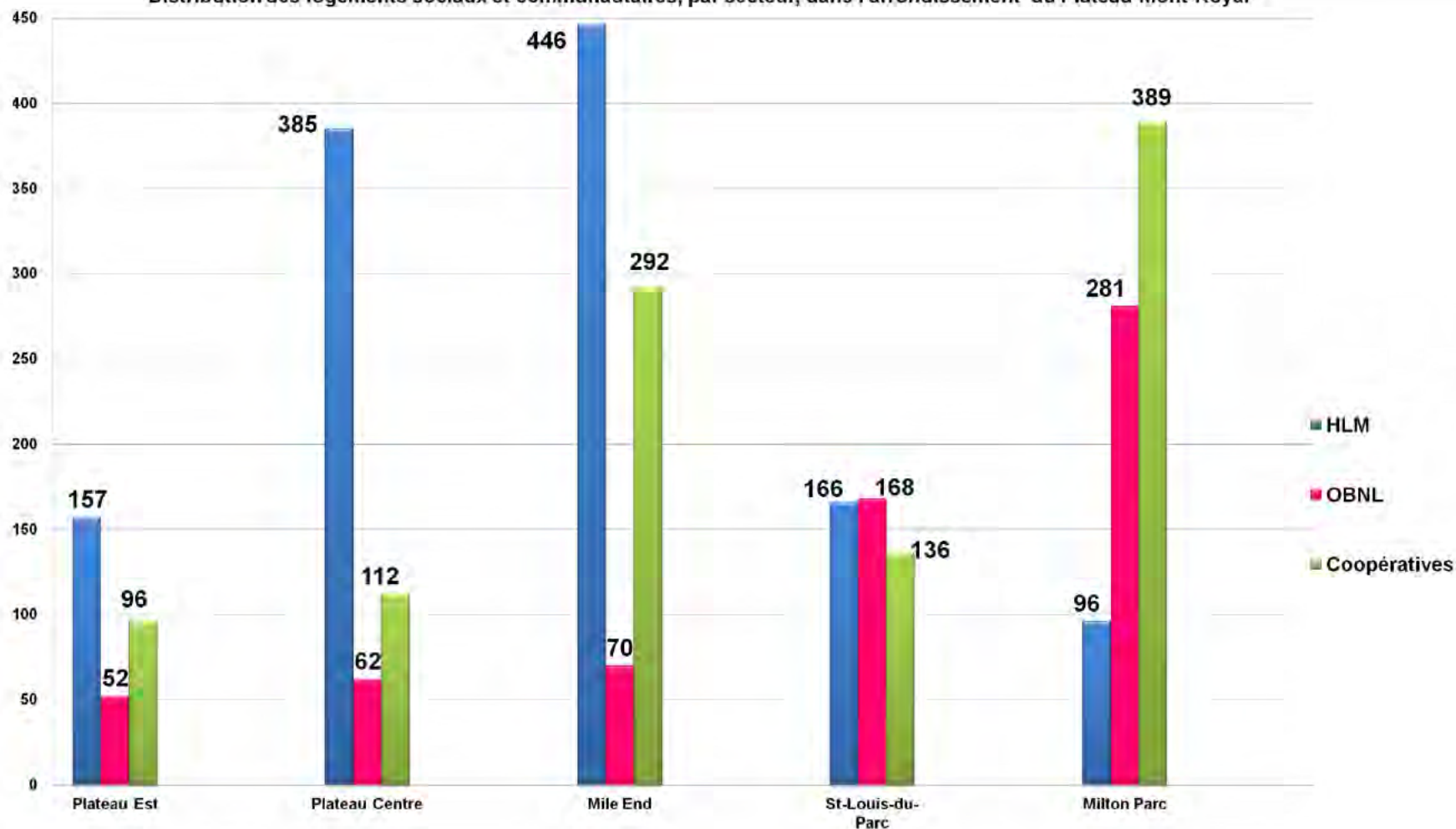
³ Ibid, p.16.

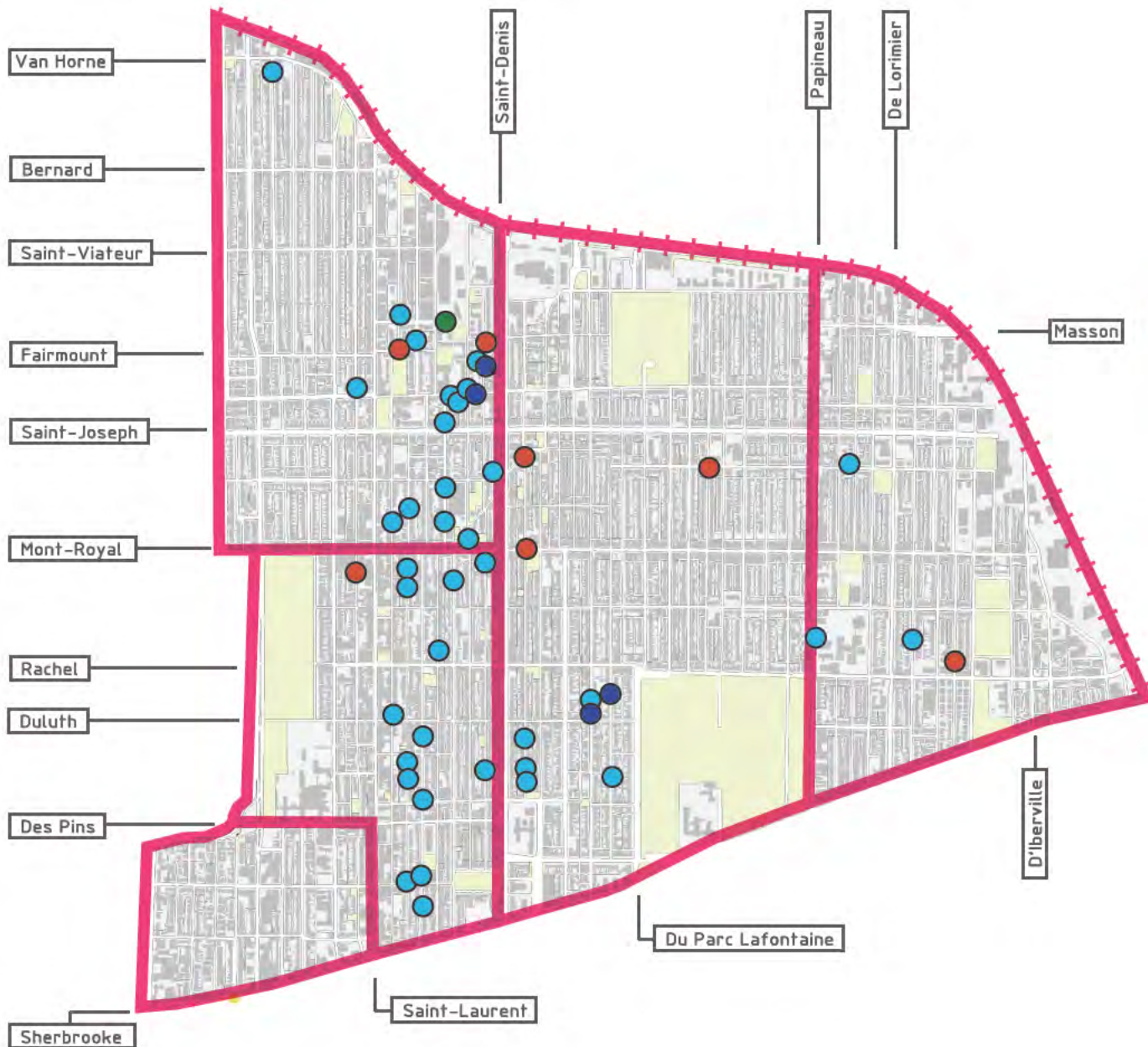
⁴ Il est à noter toutefois que l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie est plus peuplé (133 618 résidents), mais l'arrondissement de Ville-Marie est moins peuplé (78 876 résidents), même s'il compte un plus grand nombre de logements sociaux et communautaires.

Distribution des logements sociaux et communautaires dans les arrondissements : Le Plateau-Mont-Royal, Rosemont - La Petite-Patrie et de Ville-Marie



Distribution des logements sociaux et communautaires, par secteur, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal



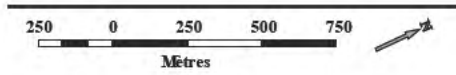


LES DIFFÉRENTS TYPES D'HABITATION À LOYER MODIQUE ("HLM" de L'OMHM)

- Destiné aux personnes seules et familles
- Destiné aux personnes âgées
- Destiné à tous
- Destiné aux personnes âgées, avec service

■ Limites des quartiers

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP
Sources: Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)





RÉPARTITION DES COOPÉRATIVES DE LOGEMENT DANS L'ARRONDISSEMENT

- 4 à 11 logements
- 12 à 22 logements
- 23 logements et plus

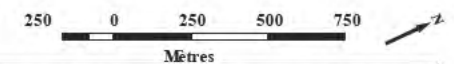
— Limites des quartiers
- - - Chemin de fer

1	Amaryllis	32	Toumesoleil
2	Arche-de-Noë	33	Margaret-Morris
3	Le Bonheur Santisouk	34	Marie-Gerain-Lajoie
4	Carcajou	35	À l'Ombre de la Montagne
5	Château Maribert	36	La Petite Cité
6	Du Chatelet	37	Prince-Arthur
7	Côté Cours	38	Rose et Bleu
8	Côte-de-la-Visitation	39	Les Tourelles
9	Coup Double	40	L'Alliance
10	Devonshire	41	Porte Jaune
11	Double Accord	42	55-65
12	L'Esplanade	43	Allegro
13	La Jurande	44	Chambreclerc
14	Labadie	45	Chambrelle
15	Laurier	46	Sainte-Famille
16	La Loge	47	Rue des Artistes
17	Marie-Anne	48	Petite Hutchinson
18	Mercier	49	Du Chez Soi
19	Notre-Dame-de-Fatima	50	Du Nordet
20	D'Ou	51	L'Escalé
21	Parthen'Air	52	La Voie Lactée
22	Partout	53	Les Colannes
23	Pied à Terre	54	Les Jardins
24	Au Pied de la Montagne	55	Milton-Parc
25	Des Pieds Noirs	56	Village Jeanne-Mance
26	Le Plateau	57	Messier-Fullum-Parthenais
27	Pleine Lune	58	Etoile du Sud
28	De La Rue St-Urbain	59	Résidence de l'Academie
29	Le 751	60	Cosame
30	Le St-Denis	61	Le Petit Bloc
31	La Tour des Alentours	62	Funambule

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

Sources : Fédération des coopératives d'habitation intermunicipales du Montréal métropolitain
La communauté Milton-Parc



4 MÉTHODOLOGIE

Un premier portrait de l'habitation a été réalisé par le comité en 2005. Pour la réalisation de ce présent « Cahier Habitation », un découpage en **cinq secteurs, correspondant aux milieux de vie** généralement reconnus sur le Plateau-Mont-Royal ainsi qu'aux divisions employées par le Comité Logement, est utilisé. Ces cinq secteurs, sont les suivants : Mile-End, Saint-Louis-du-Parc, Plateau Centre, Plateau Est et Milton Parc. Dans l'ensemble du document, les termes « secteur » et « quartier » correspondent donc à ce découpage tandis que les expressions : « Plateau-Mont-Royal », « Grand Plateau », « Plateau » et « territoire de l'arrondissement » sont toutes correspondantes à l'ensemble des cinq secteurs d'analyse.

Les données statistiques représentées sont issues des **recensements de 2001 et de 2006** réalisés par Statistique Canada et de diverses sources énumérées dans la bibliographie. Il existe cependant une présomption à l'effet que la situation s'est aggravée de façon significative entre 2006 et 2011.

Le **glossaire** présenté en fin de document permet de bien comprendre et de distinguer les notions d'analyse statistique utilisées dans le présent cahier. Il est important de s'y référer, car les définitions officielles de Statistique Canada ne correspondent pas nécessairement à l'usage courant des mots, comme c'est le cas pour « ménage » ou « famille », par exemple.

Exactitude et correspondance des données

Statistique Canada⁶ précise qu'il existe une marge d'erreur inévitable dans le processus statistique, ce qui génère de légères inexactitudes pour certaines variables. Par ailleurs, la manipulation des données par les différentes organisations entraîne aussi certaines variations des données publiées, celles-ci étant souvent arrondies aléatoirement à un multiple de 5⁷ (méthode courante en statistiques). Ces deux constats expliqueraient des divergences raisonnables entre des données provenant de différents organismes, même s'ils traitent de la même chose.

Secteurs d'analyse et secteurs de recensement correspondants

Mile-End (secteurs 0161.00; 0162.00; 0163.00; 0164.00; 0165.00; 0167.00; 0168.00; 0169.00; 0170.00; 0171.00)

Saint-Louis-du-Parc (secteurs 0133.00; 0134.00; 0135.00; 0136.00; 0137.00; 0138.00; 0139.00)

Plateau Centre (secteurs 0140.00; 0141.00; 0142.00; 0143.00; 0144.00; 0146.00; 0147.00; 0157.00; 0158.00; 0159.00; 0160.00; 0172.00; 0173.00; 0174.00; 0175.00; 0176.00)

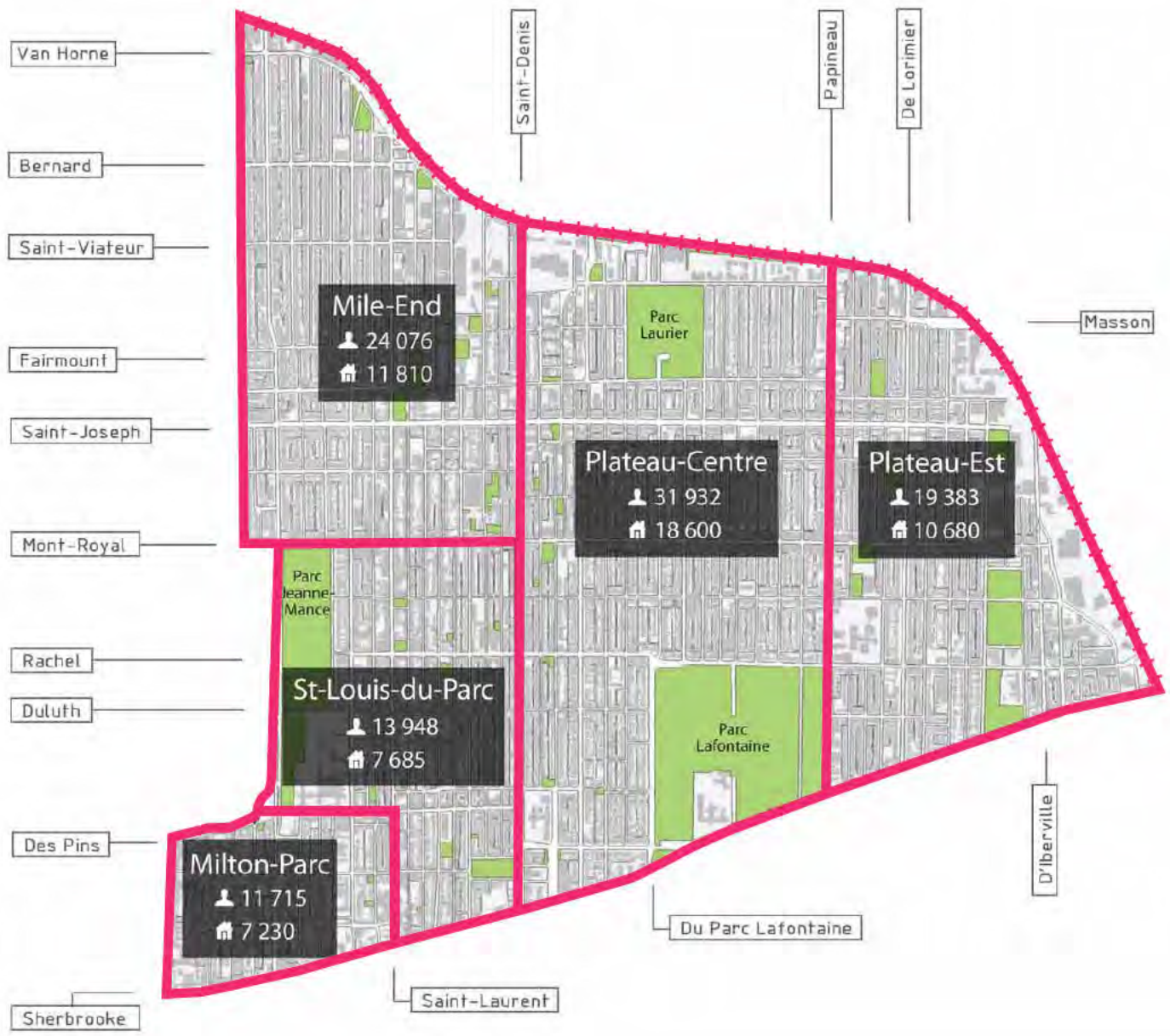
Plateau Est (secteurs 0149.00; 0150.00; 0151.00; 0152.00; 0153.00; 0154.00; 0155.00; 0156.00; 0177.00; 0178.00)

Milton Parc (secteurs 0130.00; 0131.00; 0132.00)⁵

⁵ Certaines données n'étant pas disponibles pour le secteur 0130.00, les données présentées pour Milton Parc ne réfèrent souvent qu'aux deux autres secteurs.

⁶ Statistique Canada [en ligne] <http://www.statcan.gc.ca/edu/power-pouvoir/ch6/5214803-fra.htm>

⁷ Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Direction de l'habitation Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009.



LIMITES DES 5 QUARTIERS DE L'ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

- Limites des quartiers
- - - Chemin de fer
- Total de la population par quartier (2006)
- Total des ménages par quartier (2005)

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
 Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP
 Source: Statistique Canada Recensement 2006

5 PORTRAIT ET ÉVOLUTION DE LA SITUATION DU GRAND PLATEAU

5.1 LA POPULATION

Un arrondissement moins peuplé

La population totale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, au recensement de 2006, se chiffre à **101 054 personnes**. Ce nombre représente une légère perte de 0,3% (soit 301 personnes) de la population en cinq ans. **À titre comparatif**, Rosemont-La Petite-Patrie et Ville-Marie ont connu, pour la même période, une hausse respective de leur population de + 1,8 % et + 5,4 %.

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, qui avait connu une importante perte de 42,6 % de sa population entre 1966 et 2006, a néanmoins connu un léger gain démographique entre 1996 et 2001 (+ 1,8 %)⁸. De façon générale, le nombre d'habitants ne varie que légèrement depuis le début des années 1990 et se maintient autour de 100 000 personnes.

Baisse de la population entre 2001 et 2006

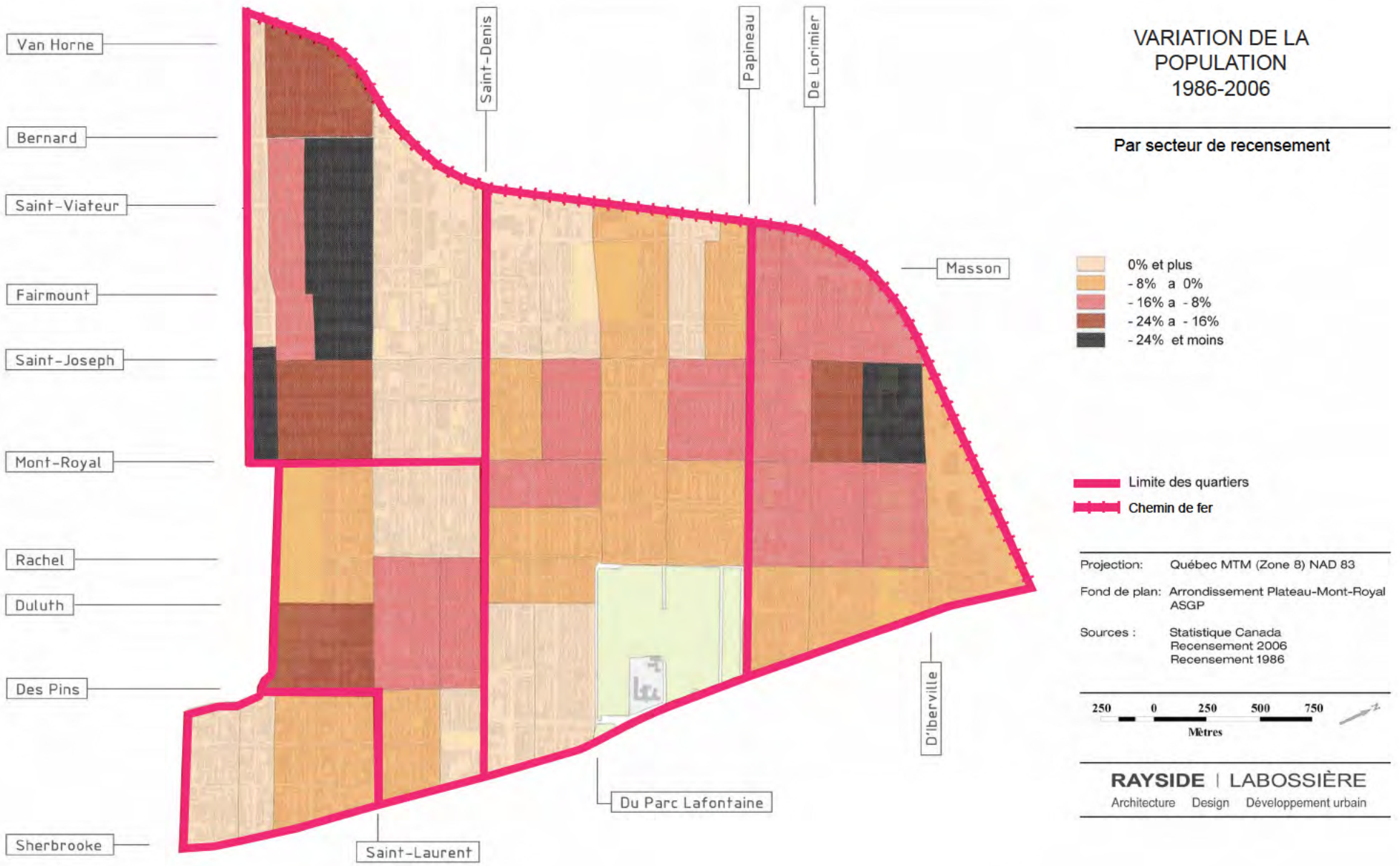


Une majorité de personnes seules et très peu de familles avec enfants

- **L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal compte 56 015 ménages**, soit 7,5 % des ménages de la ville de Montréal. De façon générale, **le nombre de ménages a reculé de 1,4 % sur le Plateau-Mont-Royal entre 2001 et 2006**, alors que Montréal a enregistré une progression de 3,3 %.⁹

⁸ Profil sociodémographique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2006)

⁹ Profil sociodémographique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2006)



- **Le Plateau-Mont-Royal compte un total de 10 245 ménages avec enfants, soit 18 % des ménages du territoire.** C'est beaucoup moins qu'à Montréal, où plus du tiers des ménages ont des enfants. Parmi les ménages avec enfants, près de 60 % comptent un enfant, suivi des ménages de deux ou trois enfants ou plus avec respectivement 32,2 % et 9,1 %¹⁰.
- **Plus de la moitié des ménages de l'arrondissement est composée de personnes seules, soit 52,3 % (29 290 ménages),** comparativement à 38,2 % à Montréal; les couples sans enfant constituent 18,8 % des ménages de l'arrondissement et les couples avec enfants, 11,4 % (21,8 % pour Montréal)¹¹.

Les familles avec enfants en diminution¹²

- **On dénombre 20 490 familles sur l'ensemble du territoire, dont 49 % sont des familles avec enfants, soit 10 090 familles.**¹³
Le nombre moyen d'enfants par famille avec enfants est de 1,6. C'est dans le secteur du Mile End qu'on compte le plus fort pourcentage de ménages de trois enfants ou plus, avec 13,1 % et le secteur Milton Parc le plus faible pourcentage avec 5,4 %.¹⁴
- Entre 2001 et 2006 le nombre total des familles a régressé de 0,5 % avec une nuance : **une baisse de 4,5 % a été enregistrée par rapport au nombre de familles avec enfants, alors que le nombre des familles sans enfants a augmenté de 3,2 %.** Cette diminution du nombre de familles est encore plus marquée dans les quartiers Mile End : - 0,8 %, et Milton-Parc : - 21,6 %.
- Le nombre de familles monoparentales a également diminué de 9,4 % dans l'arrondissement depuis 2001, mais il se situe tout de même à 3 800 familles, représentant 18,7 % des familles dans l'arrondissement (20,6 % à Montréal)¹⁵.
- Entre 2001 et 2006, les couples sans enfants ont augmenté de 6,5 % (+ 4.1 % pour Montréal), alors que le nombre de personnes seules a diminué de 1,9 % sur le territoire (augmentation de 4,5 % pour Montréal).

¹⁰ Profil sociodémographique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2006)

¹¹ Ibid.

¹² Les données sur Milton Parc n'incluent pas le secteur de recensement 0130.00

¹³ Profil sociodémographique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2006). Une famille est un groupe de deux personnes ou plus vivant dans le même logement et qui sont apparentées par le sang, par alliance, par union libre ou par adoption. Une famille ne correspond pas à un ménage, lequel fait référence à l'ensemble des individus qui occupent le même logement, incluant par exemple les colocataires et les personnes seules.

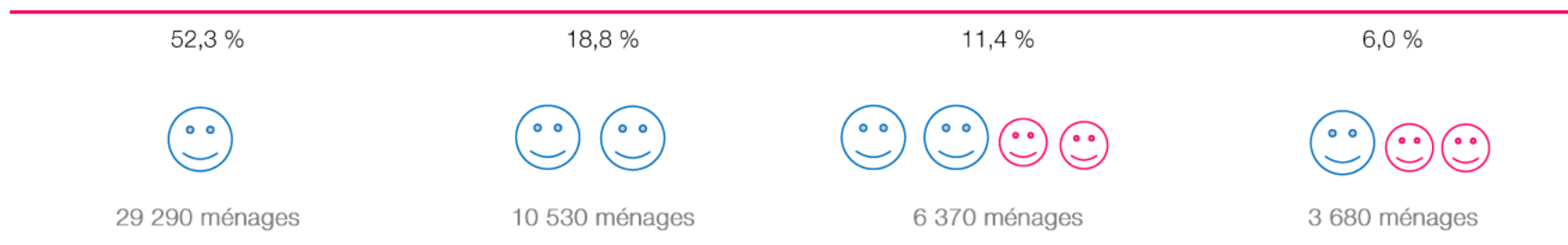
¹⁴ Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Direction de l'habitation Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009.

¹⁵ Profil sociodémographique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2006)

Répartition des ménages privés et des ménages composés d'une seule personne

Mile End	Plateau Centre	Plateau Est	St-Louis-du-Parc	Milton Parc	Plateau-Mont-Royal	Rosemont – La Petite-Patrie	Ville-Marie	Montréal
Total des ménages privés								
11 810	18 600	10 680	7 685	7 230	56 005	70 080	43 240	831 030
Ménages privés composés d'une seule personne								
5 195 (44 %)	10 095 (54 %)	5 415 (51 %)	3 860 (50 %)	4 750 (66 %)	29 290 (52 %)	33 450 (48 %)	23 175 (54 %)	317 115 (38 %)

Composition des ménages dans le Plateau-Mont-Royal

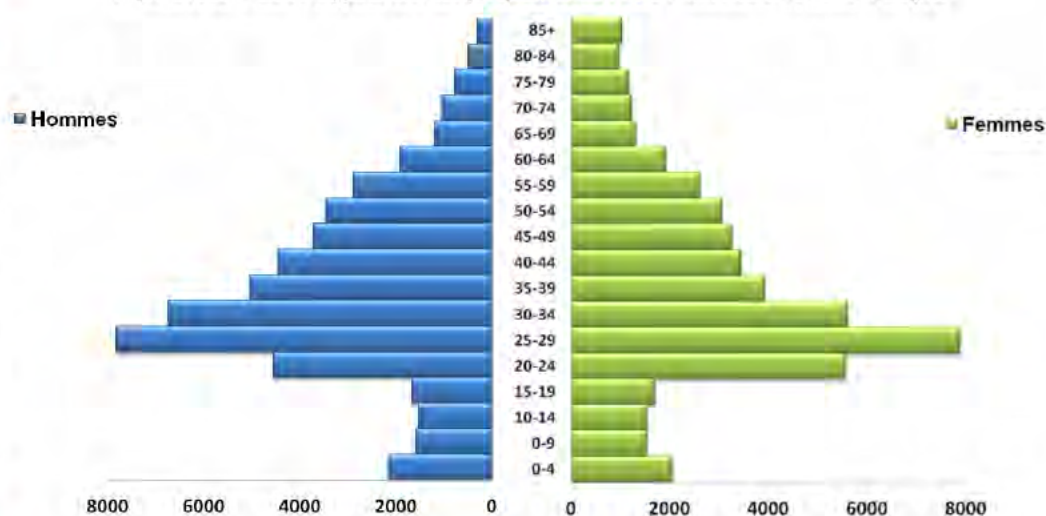


On peut se questionner devant la diminution de la population et du nombre de familles avec enfants. Il est possible que ces gens se soient relocalisés dans un autre arrondissement ou même dans une autre municipalité. Le coût des loyers, la valeur des logements, la taille des logements, le lieu d'emploi ou l'offre de services à proximité sont autant de facteurs qui peuvent influencer la décision des familles quant à leur choix de localisation. Les sections suivantes permettront de mieux comprendre le portrait de l'habitation sur le Plateau-Mont-Royal.

L'âge de la population

La population du Plateau-Mont-Royal est une population majoritairement composée de jeunes adultes, avec 27 % des individus qui ont entre 24 et 35 ans. La cohorte des 15-24 ans, d'âge scolaire, représente par ailleurs 13,3 % de la population de l'arrondissement et monte à 23,94 % dans le secteur Milton Parc et à 15,61 % dans le secteur St-Louis-du-Parc. Les 0 à 14 ans ne représentent toutefois qu'une faible portion de la population, soit 10,3 % (15,4 % à Montréal). Par ailleurs, on retrouve seulement 9,4 % de 65 ans et plus (15,5 % à Montréal). Les indicateurs de vieillissement de la population démontrent bien ces réalités. Il est important de noter que 50,4 % des personnes âgées de 65 ans et plus vivent seules dans l'arrondissement. Bien que relativement peu nombreux, les aînés présentent des besoins particuliers en matière de logement, dont il faut tenir compte dans le développement de l'habitation sur le territoire du Plateau-Mont-Royal.

Pyramide des âges de la population du Plateau-Mont-Royal



Comparaison du vieillissement dans l'arrondissement

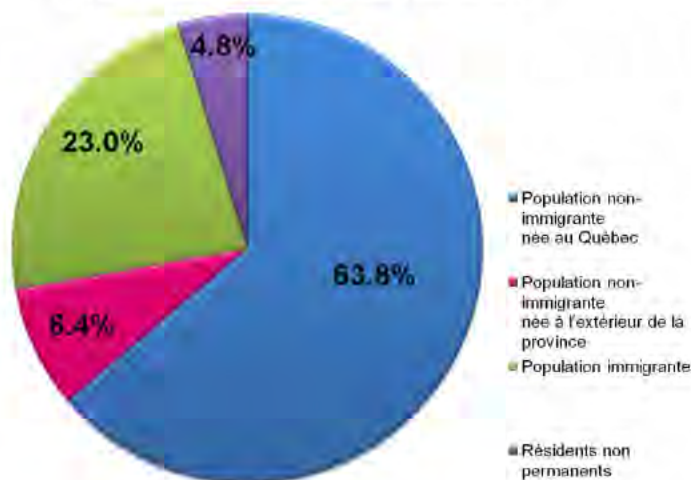
Indice	Plateau-Mont-Royal	Rosemont-La Petite-Patrie	Ville-Marie	Montréal
Indice de vieillesse ¹⁶	79,9	114,3	156,8	93,6
Indice de dépendance des aînés ¹⁷	10,3	19,7	15,5	20,3

Source : Profil de la population de 65 ans et plus, Ville de Montréal, 2011.

¹⁶ **Indice de vieillesse** : proportion de la population totale des 65 ans et plus par rapport à la population totale des moins de 15 ans. Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population. Plus l'indice est élevé, plus le vieillissement est important.

¹⁷ **Indice de dépendance des aînés** : proportion de la population totale des 65 ans et plus par rapport à la population totale des 15 à 64 ans. Plus l'indice est élevé, moins la société comporte de population active en âge de travailler.

Répartition de la population de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal selon le statut de résidence



L'immigration et la langue dans l'arrondissement

- La vaste majorité, soit 63,78 %, de la population de l'arrondissement est une population non-immigrante née au Québec, ce qui correspond par ailleurs tout à fait à la situation montréalaise.
- La population immigrante compose 23,01 % de la population totale du Plateau-Mont-Royal; cette proportion s'élève jusqu'à 36,2 % pour Milton Parc. Les principaux pays d'origines des immigrants de l'arrondissement sont la France, le Portugal et la Chine. L'arrondissement abrite 8,43 % de population non-immigrante née à l'extérieur de la province; soit plus du double que la moyenne montréalaise. 90 % de la population a une connaissance du français, dont 30 % connaît uniquement le français et 60 % le français et l'anglais.

La mobilité¹⁸

- La mobilité est un phénomène important sur le Plateau-Mont-Royal. **En effet, 22 % de la population de l'arrondissement a déménagé au cours de l'année précédant le recensement, soit un total de 21 010 personnes.** Il est toutefois impossible de dire si les gens ont déménagé à l'intérieur des limites de l'arrondissement.
- Parmi celles-ci, 13 900 personnes, soit 67 %, habitaient déjà la ville de Montréal; 2 525 personnes, soit 12 %, provenaient d'une autre ville au Québec; 1 255, soit 6 %, habitaient dans une autre province canadienne et 3 210, soit 15 %, dans un autre pays.

L'itinérance dans l'arrondissement

L'itinérance étant un phénomène constamment en mouvement, il est difficile de calculer sa portée pour un seul arrondissement. Plusieurs organismes, dont Passages et Plein Milieu, viennent en aide aux gens en situation d'itinérance. Selon Nathalie Nadon, du RAPSIM, près de 30 000 itinérants vivent dans la ville de Montréal. Plus encore, une forte vague de profilage social au centre-ville a comme effet de faire remonter vers le nord les gens en situation d'itinérance. L'itinérance est surtout visible, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, près des stations de

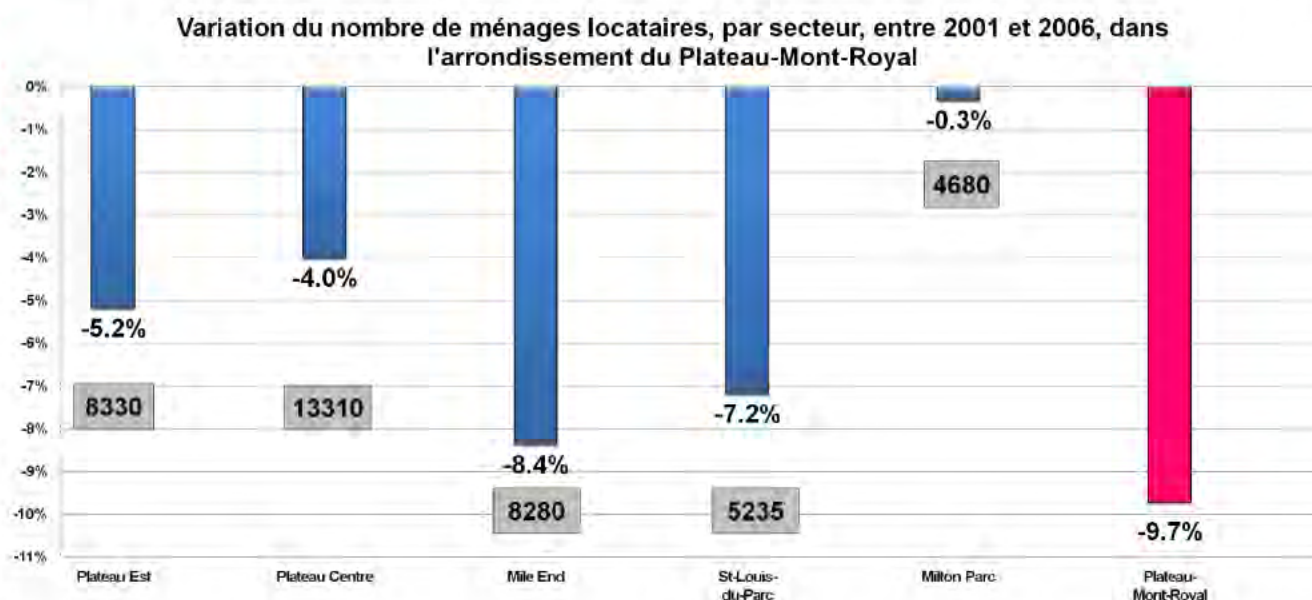
¹⁸ Profil socio démographique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2006)

méto et dans les parcs; principalement le parc du Mont-Royal, à la limite ouest de l'arrondissement. L'organisme Plein Milieu, qui tente d'améliorer la qualité de vie des jeunes de la rue et de personnes ayant des dépendances aux drogues, a remarqué une augmentation du nombre d'interventions auprès de cette population, entre 2009-2010 et 2010-2011. En effet, le nombre d'interventions est passé de 2 740 à 3 005. Malgré le fait qu'il est presque impossible de recenser les gens en situation d'itinérance par territoire, certains indices montrent que ce phénomène prend de plus en plus d'importance dans l'arrondissement.

5.2 LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Une majorité de locataires, mais une augmentation du nombre de propriétaires¹⁹

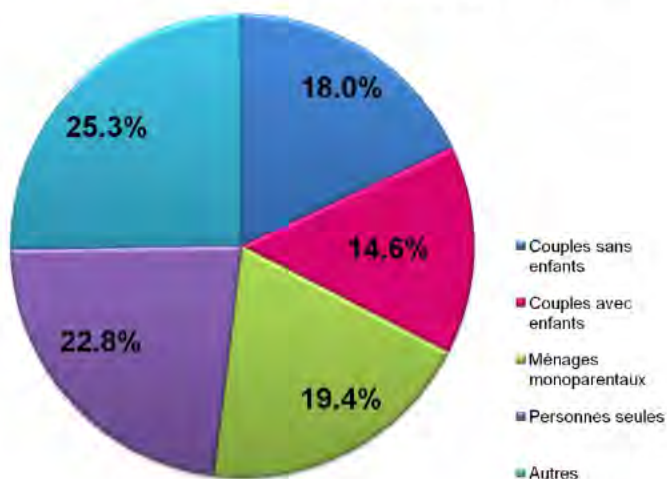
- Sur le Plateau-Mont-Royal, 74 % des ménages sont locataires (soit 41 610 ménages),** comparativement à 62 % pour la ville de Montréal. Toutefois les arrondissements de Rosemont-La Petite-Patrie et de Ville-Marie sont comparables à celui du Plateau avec, respectivement 73 % pour le premier et 78 % pour le second.



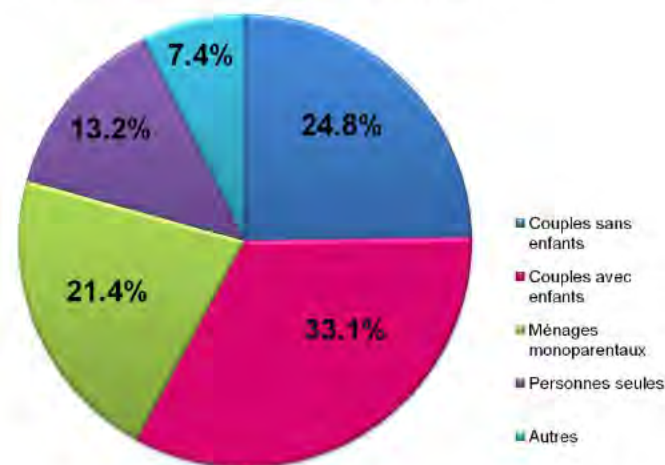
¹⁹ Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Direction de l'habitation Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009.

- On constate **qu'entre 2001 et 2006 le nombre de ménages propriétaires a rapidement augmenté de 11,5% (+ 1745 ménages)**, représentant maintenant 26% des ménages, **tandis que le nombre des locataires a baissé de 9,7 % (-2525 ménages**. C'est principalement dans le Mile-End et dans Saint-Louis-du-Parc que la proportion de propriétaires a augmenté (13% et 18%, respectivement). C'est par ailleurs dans Milton Parc que la proportion est restée la plus stable.

Répartition, selon la composition, des ménages locataires dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal



Répartition, selon la composition, des ménages propriétaires dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal



Le revenu des ménages²⁰

- Le revenu médian brut des ménages de l'arrondissement est inférieur à celui de Montréal, avec 35 813 \$, comparativement à 38 201\$.** Cette tendance est également observée pour l'arrondissement de Ville-Marie, où le revenu médian brut est de 30 248\$ et pour l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, où le revenu médian brut est de 35 666\$.²¹
- Les personnes seules, qui sont majoritaires sur le territoire de l'arrondissement, représentent la catégorie de ménages ayant le revenu médian le plus bas, avec 24 686 \$ (23 123 \$ pour Montréal), alors que les couples avec enfants enregistrent le revenu médian le plus élevé, avec 66 833 \$, (64 0357 \$ pour Montréal).**

²⁰ Les données sur le revenu sont celles de l'année civile antérieure à celle du recensement

²¹ Profil socio démographique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, de Rosemont-La-Petite-Patrie et de Ville-Marie(2006)

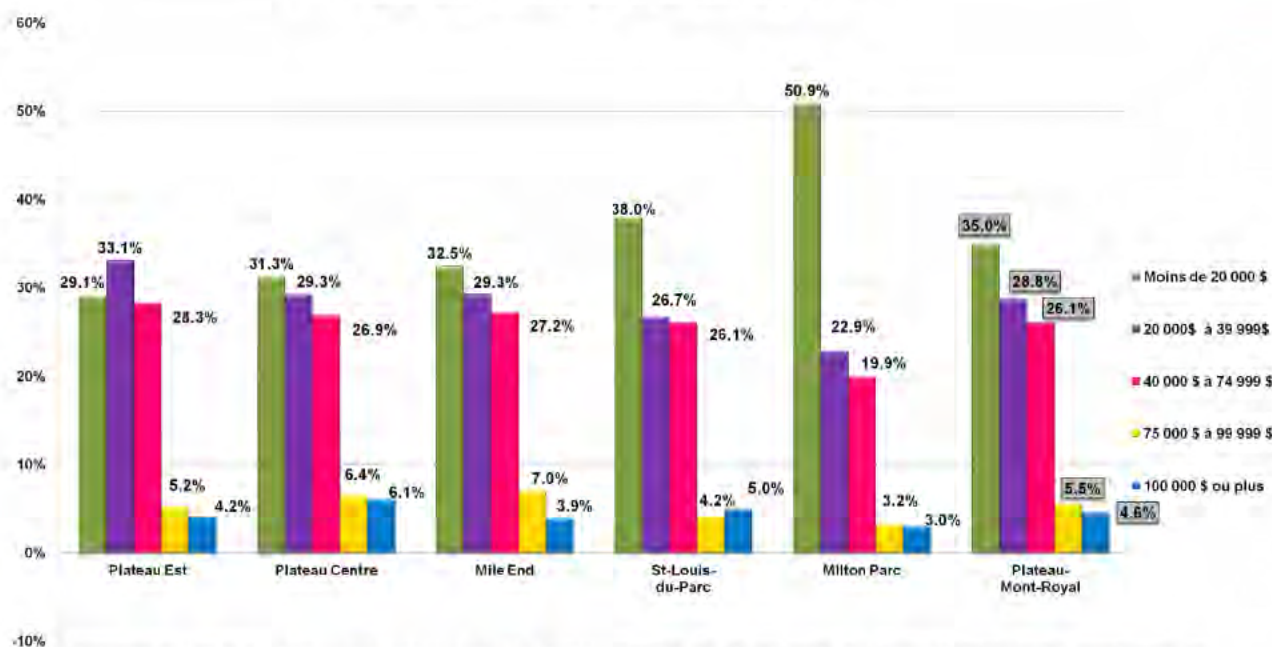
- Le revenu médian du ménage propriétaire est presque le double de celui du ménage locataire, sauf dans le secteur de Milton-Parc, où l'écart est beaucoup plus important avec un revenu médian 19 733 \$ pour un locataire, contre 60 902 \$ pour un propriétaire. On peut par ailleurs supposer qu'une plus forte proportion de personnes seules est locataire alors que les propriétaires vivent plus souvent en couple et bénéficient habituellement d'un plus grand revenu.

Revenu médian des ménages selon le type de tenure

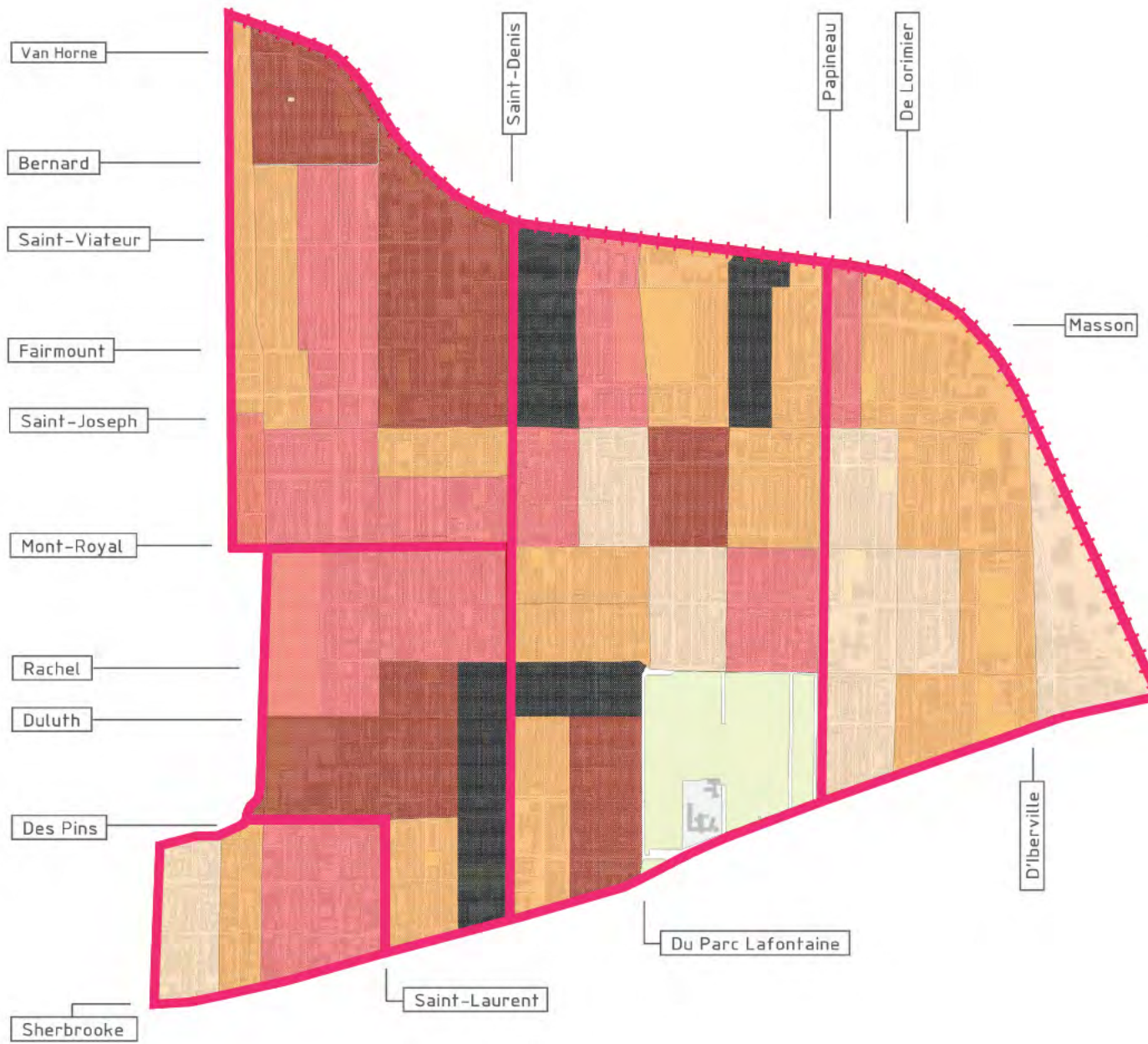
Plateau Est	Plateau Centre	Mile End	St-Louis du Parc	Milton Parc	Plateau-Mont-Royal	Rosemont-La Petite-Patrie	Ville-Marie	Montréal
Revenu médian des ménages propriétaires								
57 233 \$	68 389 \$	64 569 \$	61 600 \$	60 902 \$	64 236 \$	61 697 \$	66 031 \$	63 196 \$
Revenu médian des ménages locataires								
32 452 \$	32 374 \$	30 240 \$	28 052 \$	19 733 \$	29 815 \$	29 566 \$	24 669 \$	29 766 \$

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006, tirés du *Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, Direction de l'habitation Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009.

Revenu annuel (2005) des ménages locataires par secteur dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal

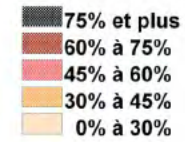


Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006, tirés du *Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009.



VARIATION DU REVENU BRUT MÉDIAN 2001-2006

Variation du revenu médian, 2001-2006
Par secteur de recensement



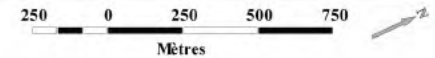
— Limite des quartiers

Le revenu médian brut nonobstant le mode d'occupation

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

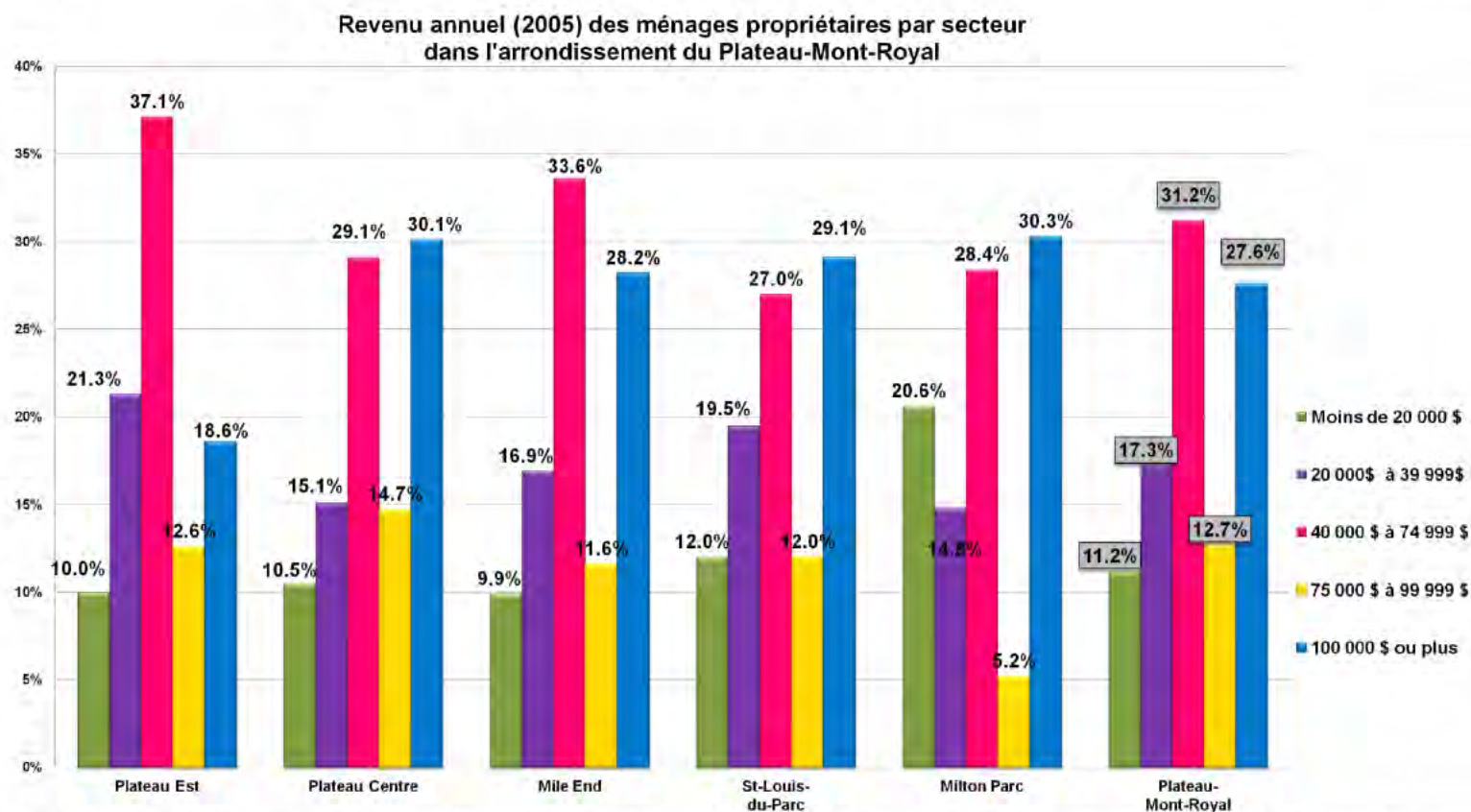
Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

Sources: Statistique Canada
Recensement 2006
Recensement 2001



RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006, tirés du *Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009.

- Le graphique qui illustre le revenu annuel des locataires (page précédente) démontre bien **qu'une majorité de ménages locataires a un revenu total de moins de 40 000 \$ (63,8 %) par an. Dans tous les secteurs, à l'exception du Plateau Est, ce sont même les ménages qui gagnent moins de 20 000 \$ qui sont les plus nombreux. C'est principalement dans Milton Parc et dans Saint-Louis-du-Parc que se concentrent ces ménages.**
- Le portrait est fort différent chez les ménages propriétaires, dont une majorité a un revenu annuel qui se situe entre 40 000 \$ et 74 999 \$ (31,2 %) ou au-delà de 100 000 \$ (27,6 %).
- La population de 15 ans et plus ayant un revenu gagnait, lors du dernier recensement, un revenu total moyen de 32 327 \$ avant impôt et 26 354 \$ après impôt. Quant au revenu moyen d'emploi, il s'élève à 33 695 \$, avant impôt, et à 26 354 \$ après impôt.

Une pauvreté bien réelle dans le Plateau

L'un des principaux constats est qu'en 2005, dans l'ensemble de l'arrondissement, le taux de ménages locataires vivant sous le seuil de faible revenu est de 44,4 % (18 460 ménages). Alors que le Mile-End a le même taux que l'arrondissement, celui du Plateau Centre enregistre le plus bas taux avec 39,5 % (5 255 ménages), alors que Milton Parc démontre le plus élevé avec 56,4 % (3 640 ménages). Notons que l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie constate un taux de 42,8 % (21 835) de ménages locataires vivant sous le seuil du faible revenu, alors que celui de Ville-Marie est de 53,7 % (17 890). À Montréal, ce sont 44,9 % des ménages locataires qui vivent sous le seuil de faible revenu.

Données sur le revenu de 2005

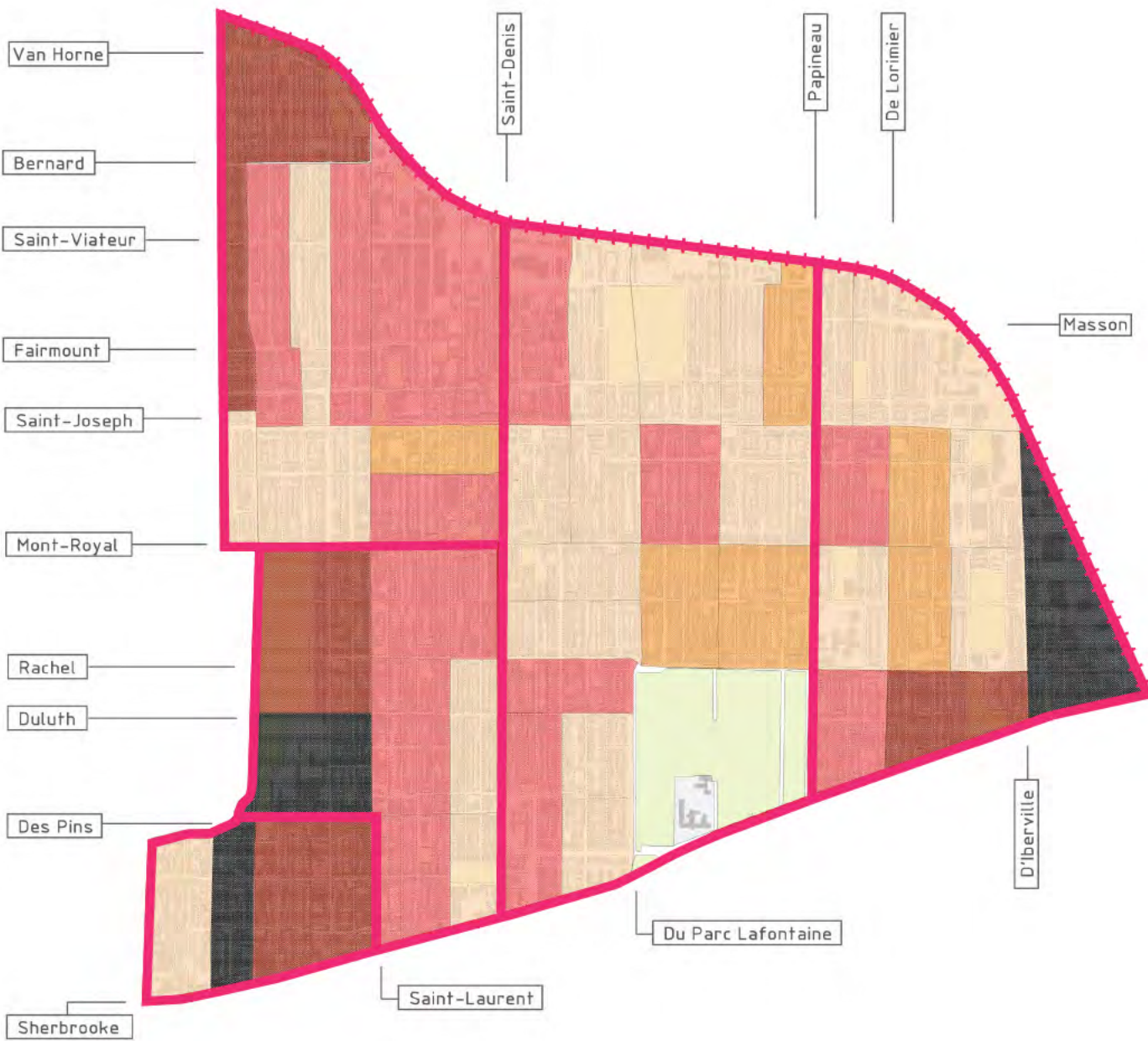
Les données du recensement de 2006 relatives au revenu se basent sur la déclaration de revenu de 2005 des ménages. Les références aux données de 2005 sont donc normales.

Ménages sous le seuil de faible revenu

Plateau Est	Plateau Centre	Mile-End	St-Louis-du-Parc	Milton Parc	Plateau-Mont-Royal	Rosemont-La Petite-Patrie	Ville-Marie	Montréal
Ménages locataires sous le seuil de faible revenu en 2005								
3 365 (40,4 %)	5 255 (39,5 %)	3 680 (44,4 %)	2 525 (48,3 %)	3 640 (56,4 %)	18 460 (44,4 %)	21 835 (42,8 %)	17 890 (53,7 %)	218 710 (44,9 %)
Ménages locataires sous le seuil de faible revenu en 2000								
3 185 (36,3 %)	5 205 (39,1 %)	3 935 (43,6 %)	2 665 (47,3 %)	3 590 (52,8 %)	18 580 (42,1 %)	22 045 (43,6 %)	17 335 (50,5 %)	217 395 (44,5 %)
Variation des ménages locataires sous le seuil de faible revenu (2000-2005)								
5,7 %	1,0 %	- 6,5 %	- 5,3 %	1,4 %	- 0,6 %	- 1,0 %	3,2 %	0,6 %
Ménages propriétaires sous le seuil de faible revenu en 2005								
350 (14,9 %)	660 (12,5 %)	595 (16,9 %)	425 (17,3 %)	200 (25,8 %)	2 230 (15,5 %)	2 575 (13,5 %)	1 710 (17 %)	35 480 (13,9 %)
Ménages propriétaires sous le seuil de faible revenu en 2000								
270 (36,3 %)	575 (39,1 %)	475 (43,6 %)	325 (47,3 %)	80 (52,8 %)	1 725 (42,1 %)	2 855 (43,6 %)	1 100 (50,5 %)	33 995 (44,5 %)
Variation des ménages propriétaires sous le seuil de faible revenu (2000-2005)								
29,6 %	14,8 %	25,3 %	30,8 %	150,0 %	29,3 %	- 9,8 %	55,5 %	4,4 %

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement 2006 (CO-1005) et du recensement 2001 (CO-0658). Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH

- On constate aussi que la proportion de ménages propriétaires sous le seuil de faible revenu a considérablement augmenté sur le territoire, ce qui met en lumière une réalité méconnue, mais également très préoccupante.



POPULATION VIVANT SOUS LE SEUIL DE FAIBLE REVENU, 2006

Population sous le seuil de faible revenu, Par secteur de recensement

- 45% et plus
- 40% à 45%
- 35% à 40%
- 30% à 35%
- 0% à 30%

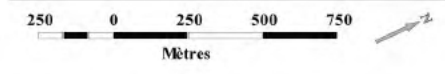
■ Limites des quartiers

En 2006, pour les agglomérations canadiennes de 500 000 habitants ou plus, dont Montréal, les seuils sont de 20 778 \$ pour 1 personne, 25 867 \$ pour 2 personnes, 31 801 \$ pour 3 personnes, 38 610 \$ pour 4 personnes, 43 791 \$ pour 5 personnes, 49 389 \$ pour 6 personnes et 54 987 \$ pour 7 personnes ou plus.

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

Sources: Statistique Canada Recensement 2006



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

- Il est à noter que **l'arrondissement se classe au 6^e rang dans le palmarès des arrondissements et villes de l'île de Montréal ayant le plus grand nombre de personnes vivant sous le seuil de faible revenu**, avec 32 467 individus²², soit une progression de 2 % par rapport à 2001, alors que l'on comptait 31 840 personnes.

Seuil de faible revenu _ Définition

Revenu en deçà duquel un ménage est susceptible de consacrer 20 % de plus de son revenu qu'un ménage moyen pour se nourrir, se vêtir et se loger. Le seuil de faible revenu varie en fonction de la taille du ménage et de la municipalité ou de l'agglomération urbaine. En 2006, les seuils sont :

1 personne : 20 778 \$
2 personnes : 25 867 \$
3 personnes : 31 801 \$
4 personnes : 38 610 \$
5 personnes : 43 791 \$
6 personnes : 49 389 \$
7 personnes ou plus : 54 987 \$

Source : Statistique Canada, 2006.

Population sous le seuil du revenu des besoins impérieux

Seuil du revenu des besoins impérieux _ Définition

Mesure utile pour estimer les besoins en matière de logement social. La Société d'habitation du Québec (SHQ) utilise ce seuil pour définir l'admissibilité à certains programmes d'habitation, dont les habitations à loyer modique (HLM) et les programmes de supplément au loyer.

Le seuil est de 27 000 \$ pour les personnes seules et les couples sans enfants. Il est de 31 500 \$ pour les ménages de 2 ou 3 personnes, de 36 500 \$ pour les ménages de 4 ou 5 personnes et de 47 500 \$ pour les ménages de 6 personnes.

Source : *Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux, Québec 2001, région 06 - Montréal*. Société d'Habitation du Québec, 2001.

- Selon les données du recensement de 2006, on calcule que **43,3 % des ménages locataires de l'arrondissement ont un revenu annuel sous le seuil des besoins impérieux, soit 18 000 ménages**. Ces ménages se concentrent dans le secteur de Milton Parc²³ avec

²² CSSS Jeanne-Mance, Mémoire sur la pauvreté, 2008. [En ligne]

http://www.csssjeannemance.ca/fileadmin/csss_jmance/Publications/Memoires/Pdf/MemoirePauvreteCompleet.pdf

²³ Les données sur Milton Parc n'incluent pas le secteur de recensement 0130.00.

3 760 ménages représentant ainsi 58,3 % des ménages locataires du secteur et, à l'opposé, le Plateau Est enregistre le moins de ménages vivant sous le seuil des besoins impérieux avec 37,1 %, soit 3 090 locataires.

- Dans l'ensemble de l'arrondissement, les personnes seules de moins de 65 ans, représentent 60,8 % des ménages locataires sous le seuil des besoins impérieux.
- À titre comparatif, le taux des ménages locataires vivant avec un revenu sous le seuil des besoins impérieux dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie est de 42,7 % (21 785 ménages), alors que celui de l'arrondissement de Ville-Marie est de 51,1 % (17 015 ménages) et celui de l'ensemble de la ville de Montréal est de 43,1 % (210 070 ménages).

Une augmentation du taux d'effort pour se loger

- Une portion élevée des ménages du Plateau-Mont-Royal utilise un grand pourcentage de ses revenus pour se loger; ce phénomène a gagné en importance entre les recensements de 2001 et de 2006.
- En effet, en 2005, **la proportion de ménages de l'arrondissement consacrant 30 % et plus de ses revenus pour se loger se situe à 37,4 % (34,7 % en 2001) et les ménages y consacrant 50 % et plus représentent 20,2 % (18,3 % en 2001)**. La ville quant à elle, affiche respectivement des taux d'effort de 32,8 % (pour 30 % et plus) et de 15,4 % (pour 50 % et plus).
- **La même tendance s'observe chez les ménages locataires, avec 41,6 % (17 290 ménages) consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer et 23 % (9 555 ménages) en consacrant plus de 50 %**. L'augmentation de la proportion est relativement importante depuis 2001, puisqu'on comptait alors 38,2 % de ménages locataires qui démontraient un taux d'effort de 30 % et plus; et 18,7 % de ménages locataires qui démontraient un taux d'effort de 50 % et plus.
- En comparaison, à Montréal, ce sont 38,4 % des locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer et 18,7 % qui en consacrent plus de 50 %.
- Le secteur Milton Parc se distingue par les taux d'effort les plus importants de l'arrondissement, avec 54,3 % des locataires consacrant 30 % et plus d'effort et 36,3 % consacrant plus de 50 % de leur revenu au loyer. Il faut cependant noter la présence d'une grande quantité d'étudiants dans ce secteur, ce qui influence probablement les données. Par ailleurs, les données-échantillon sur Milton Parc n'incluent pas le secteur de recensement 0130.00.
- **Il faut relever que près de la moitié des personnes seules de l'arrondissement, soit 46,0 % (13 485 ménages) consacre plus de 30 % de ses revenus au loyer, tandis que 26,8 % (7 860 ménages) y consacrent plus de 50 % de ses revenus.**

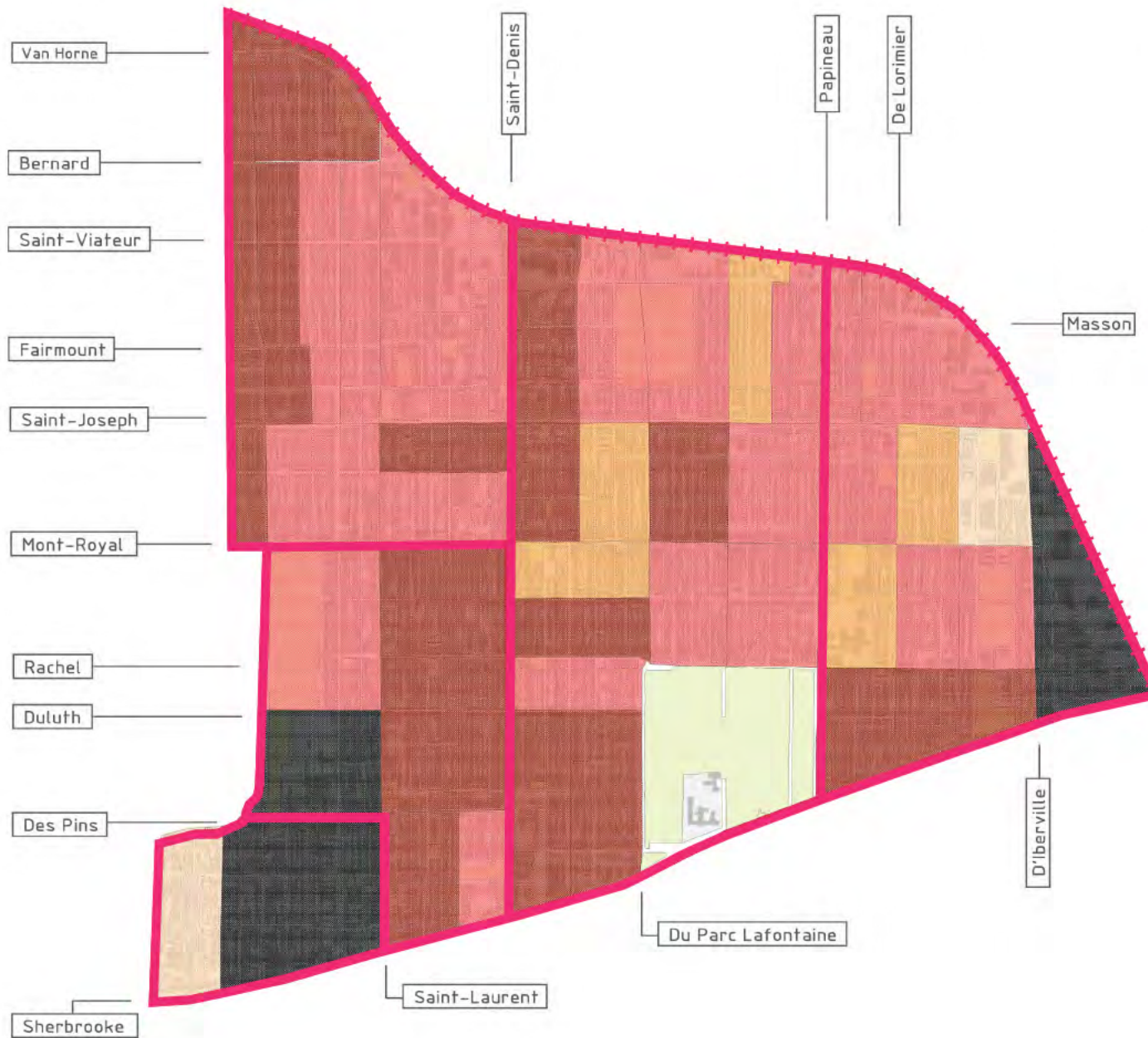
Le taux d'effort des ménages locataires

	Plateau Est	Plateau Centre	Mile-End	St-Louis-du-Parc	Milton Parc	Plateau-Mont-Royal	Rosemont-La Petite-Patrie	Ville-Marie	Montréal
Ménages locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au loyer en 2006	3050	5 115	3 325	2 305	3 500	17 290	18 715	15 800	187 460
	36,6 %	38,5 %	40,2 %	44,1 %	54,3 %	41,6 %	36,7 %	47,4 %	38,4 %
Variation 2001-2006	4,2 %	3,4 %	2,9 %	- 10,2 %	3,0 %	3,4 %	1,4 %	5,5 %	1,3 %
Ménages locataires consacrant 50 % et plus de leur revenu au loyer en 2006	157	2 730	446	1 365	2 340	9 555	8 840	9 410	91 265
	18,5 %	19,8 %	20,1 %	26,1 %	36,3 %	23,0 %	17,3 %	28,2 %	20,6 %
Variation 2001-2006	2,4 %	3,1 %	- 0,1 %	2,9 %	3,9 %	1,4 %	0 %	4,6 %	1,9 %
Ménages locataires consacrant 80 % et plus de leur revenu au loyer en 2006						5 050			
						12,3 %			

Sources : Statistique Canada, 2006. Tableaux personnalisés du recensement 2006 (CO-1005). Compilation : Ville de Montréal.

FRAPRU, Dossier noir 2009 (Données relatives au taux d'effort de 80 % et plus)

Les données sur Milton Parc n'incluent pas le secteur de recensement 0130.00.



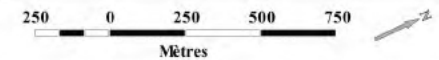
PROPORTION DES LOCATAIRES CONSACRANT 30% ET PLUS DE LEUR REVENU AU LOYER (TAUX D'EFFORT)

Taux d'effort 30 % et + (locataires)
en 2006, par secteur de recensement

- 50% à 60%
- 40% à 50%
- 30% à 40%
- 20% à 30%
- 0% à 20%

Limites des quartiers

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83
Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP
Sources: Statistique Canada Recensement 2006



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

5.3 LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

Des logements toujours plus chers et une offre peu diversifiée

- En 2006, l'arrondissement dénombre **56 015 logements**, soit une **baisse de 1,29 %** par rapport au chiffre de 2001. Du total de logements, on compte **41 610 logements loués (74 %)**.
- **La valeur moyenne des logements est de 287 751 \$.** C'est dans Milton Parc et dans le Mile-End qu'on trouve les valeurs moyennes les plus hautes de l'arrondissement avec respectivement 371 359 \$ et 309 187 \$. En comparaison, la valeur moyenne du logement pour l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie est de 259 665 \$, et de 363 320 \$ dans Ville-Marie. Quant à la valeur pour Montréal, elle se situe à 306 391 \$.

Les loyers dans le Plateau-Mont-Royal

	Plateau Est	Plateau Centre	Mile-End	St-Louis-du-Parc	Milton Parc	Plateau-Mont-Royal	Rosemont-La Petite-Patrie	Ville-Marie	Montréal
Nombre de logements locatifs	8 335	13 300	8 280	5 230	6 450	41 610	51 025	33 330	487 605
Loyer brut moyen	665 \$	815 \$	721 \$	732 \$	761 \$	768 \$	601 \$	735 \$	661 \$
Variation du loyer brut moyen 2001-2006	+ 150 \$	+ 230 \$	+ 141 \$	+ 137 \$	+ 179 \$	+ 179 \$	+ 82 \$	+ 122 \$	+ 91
	+ 29,2 %	+ 39,2 %	+ 24,3 %	+ 23,4 %	+ 30,8 %	+ 30,4 %	+ 15,8 %	+ 19,9 %	+ 16,0 %

Source : Statistique Canada, 2006. Les données sur Milton Parc n'incluent pas le secteur de recensement 0130.00.

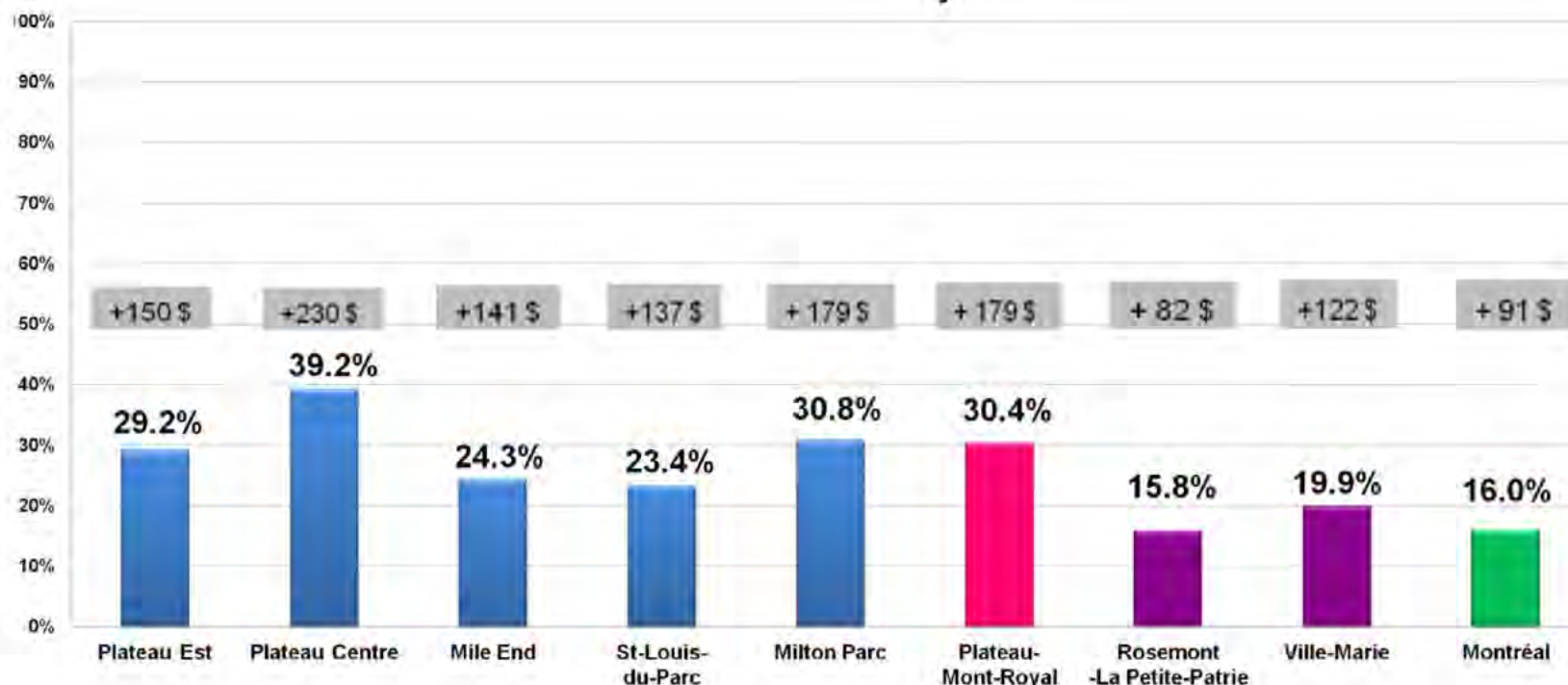
- **Le loyer brut moyen de l'arrondissement s'élève à 768 \$ par mois**, montant bien supérieur à celui de Rosemont-La Petite-Patrie (601 \$) mais aussi à celui de Ville-Marie (735 \$) et de Montréal (661 \$).
- **Le loyer brut moyen a augmenté de 30,4 %, ou 179 \$, en moyenne pour le Grand Plateau entre 2001 et 2006.** Une augmentation, considérable a été observée dans chaque secteur. **Elle est de 230 \$, ou 39,2 %, dans Plateau Centre**, sachant que la plus faible des hausses est tout de même de 137 \$, soit 23,4 %, dans St-Louis-du-Parc. Les arrondissements Rosemont-La Petite-Patrie (16 %) et de Ville-Marie (19,9 %) ont connu une augmentation bien en deçà de celle du Plateau-Mont-Royal entre 2001 et 2006.

Loyer moyen des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres (Zone 6 – Plateau-Mont-Royal)

Octobre	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +	tous les logements
2008	567 \$	674 \$	757 \$	1032 \$	720 \$
2009	576 \$	669 \$	794 \$	1062 \$	711 \$
2010	588 \$	727 \$	803 \$	1057 \$	764 \$
2011	601 \$	732 \$	818 \$	1063 \$	764 \$

Source : Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, éditions 2008, 2010 et 2011.

Variation du loyer brut moyen entre 2001 et 2006, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal



- **Le taux global d'inoccupation dans l'arrondissement est de 1,7 %**, sachant que trois secteurs sur cinq (le Plateau Est, St-Louis-du-Parc et Milton Parc) enregistrent un taux de 0 %. Il faut noter que les logements vacants de petite taille avec une seule chambre à coucher sont moins difficiles à trouver que les grandes unités pour familles, avec plus de deux chambres à coucher. Ces dernières sont même très rares. **Le taux d'inoccupation était seulement de 0,6 % pour les logements de trois chambres et plus en octobre 2011 dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal** alors qu'il était de 2,1 % pour les logements d'une seule chambre à coucher.²⁴ À titre comparatif, l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie enregistre un taux d'inoccupation de 2,2 %, celui de Ville-Marie est de 2 % et celui de Montréal est 2,7 %.

Un parc de logement vétuste

- 75 %, des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles d'appartements de moins de cinq étages. Les « plex » représentent 36,4 % des logements (38,5 % pour la Montréal). Le secteur Milton Parc se démarque avec une forte concentration d'immeubles à logements de quatre étages ou plus, représentant 70,3 % de son parc de logements.
- Selon Statistique Canada, qui rapporte la perception des occupants, **32,8 % des bâtiments résidentiels de l'arrondissement ont besoin de réparations mineures** ; ce taux monte jusqu'à plus de 34,4 % dans Plateau Est. Ce taux est légèrement supérieur à celui de Rosemont-La Petite-Patrie (31 %) et de Ville-Marie (27 %). Il est également légèrement supérieur à celui de la ville de Montréal (30 %).
- **Quant aux bâtiments résidentiels nécessitant des réparations majeures, le taux est de 13 %, ce qui est plus élevé que dans les arrondissements comparables.** En effet, tant dans Rosemont-La Petite-Patrie que dans Ville-Marie, le taux de logements nécessitant des réparations majeures est de 10 % (9 % à Montréal). **L'état des logements locatifs est particulièrement préoccupant dans le Plateau Est, avec 14,8 % et dans le Mile-End, avec 16,4 % de logements nécessitant des réparations majeures²⁵.** En plus d'être en mauvais état et mal isolés, plusieurs logements du Plateau sont par ailleurs infestés de vermine (punaises, blattes, etc.).
- Les immeubles de logements du Plateau-Mont-Royal sont relativement vieux. En effet, 50,2 % des logements de l'arrondissement furent construits avant 1946 (20,3 % à Montréal). En revanche, les logements construits entre 1946 et 1980 ne représentent que 37,6 % de l'ensemble de l'arrondissement (58,9 % à Montréal). Néanmoins, Milton Parc a connu un boom immobilier entre 1961 et 1980, puisque

²⁴ « Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres, RMR de Montréal, région 06 » tiré du *Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, 2011*, Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement.

²⁵ *Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, mai 2009.



RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE MODE DE TENURE, 2006

Répartition des logements selon le mode de tenure en 2006, par secteur de recensement

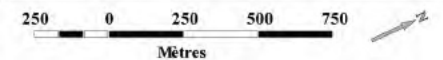


— Limites des quartiers

Projection: Québec MTM (Zone B) NAD 83

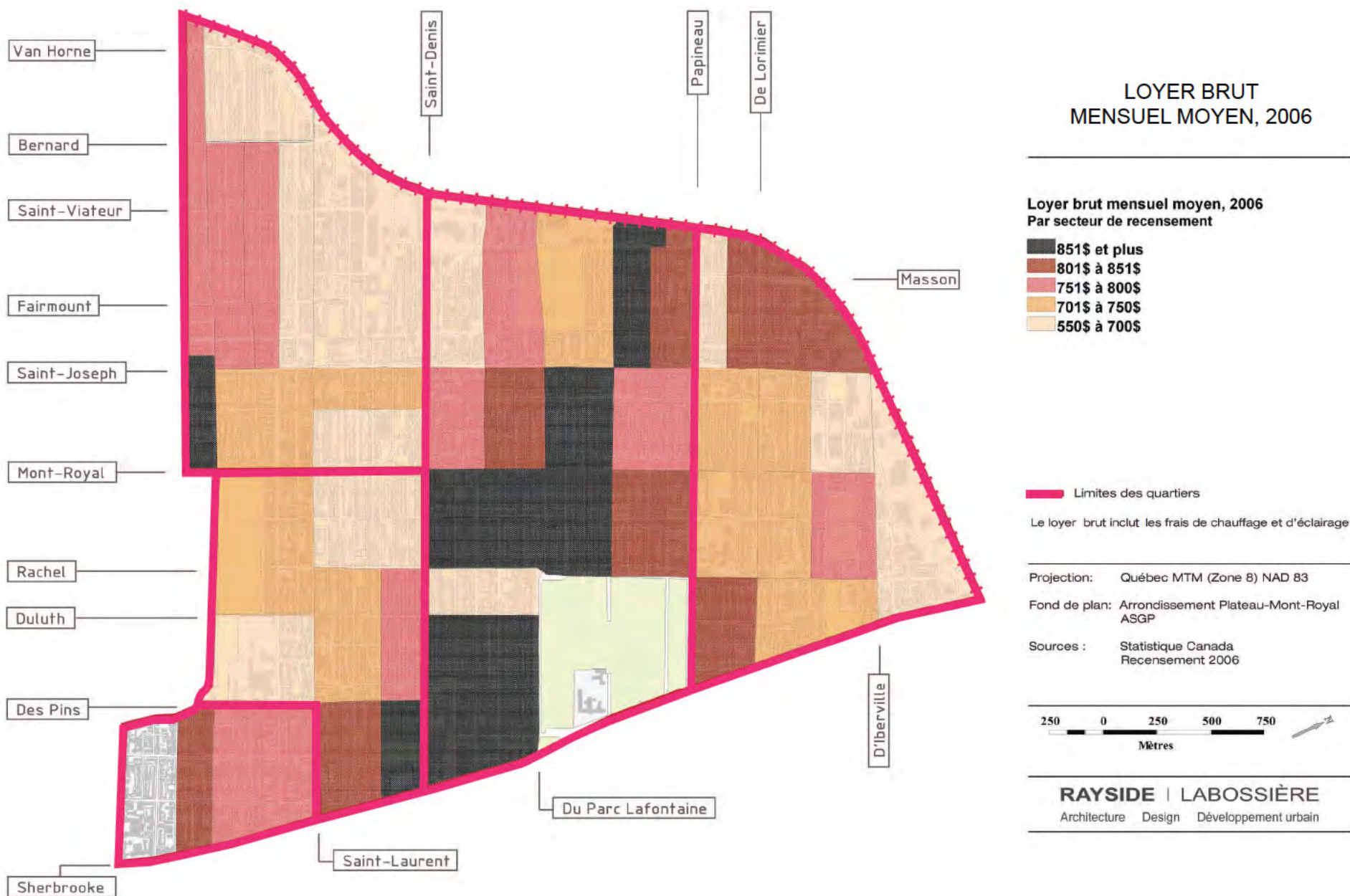
Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

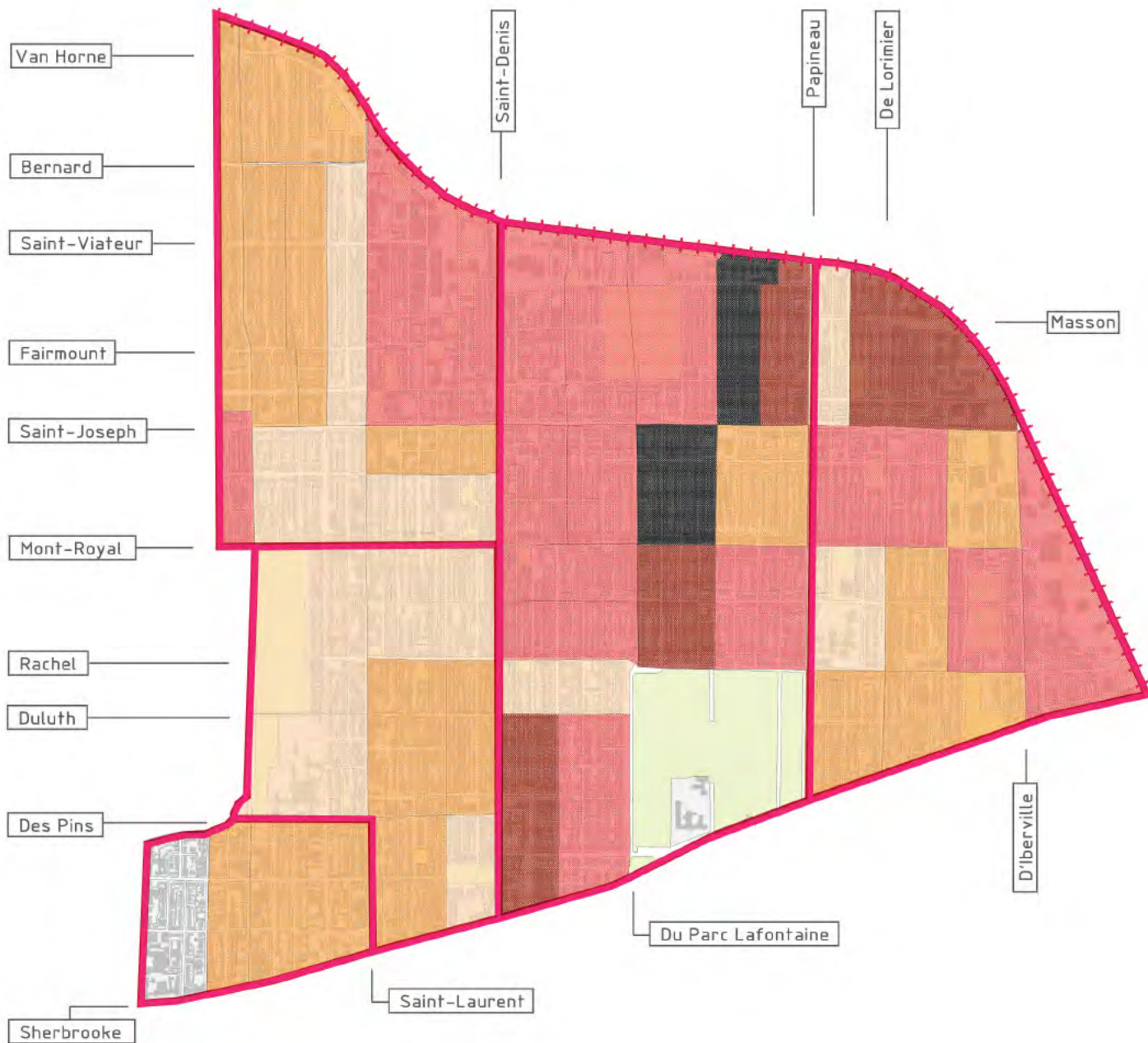
Sources : Statistique Canada
Recensement 2006



RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain





VARIATION DU LOYER BRUT MENSUEL MOYEN 1996-2006

Variation du loyer brut, 1996-2006
Par secteur de recensement

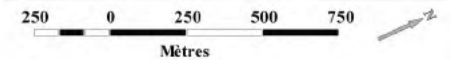


— Limites des quartiers

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

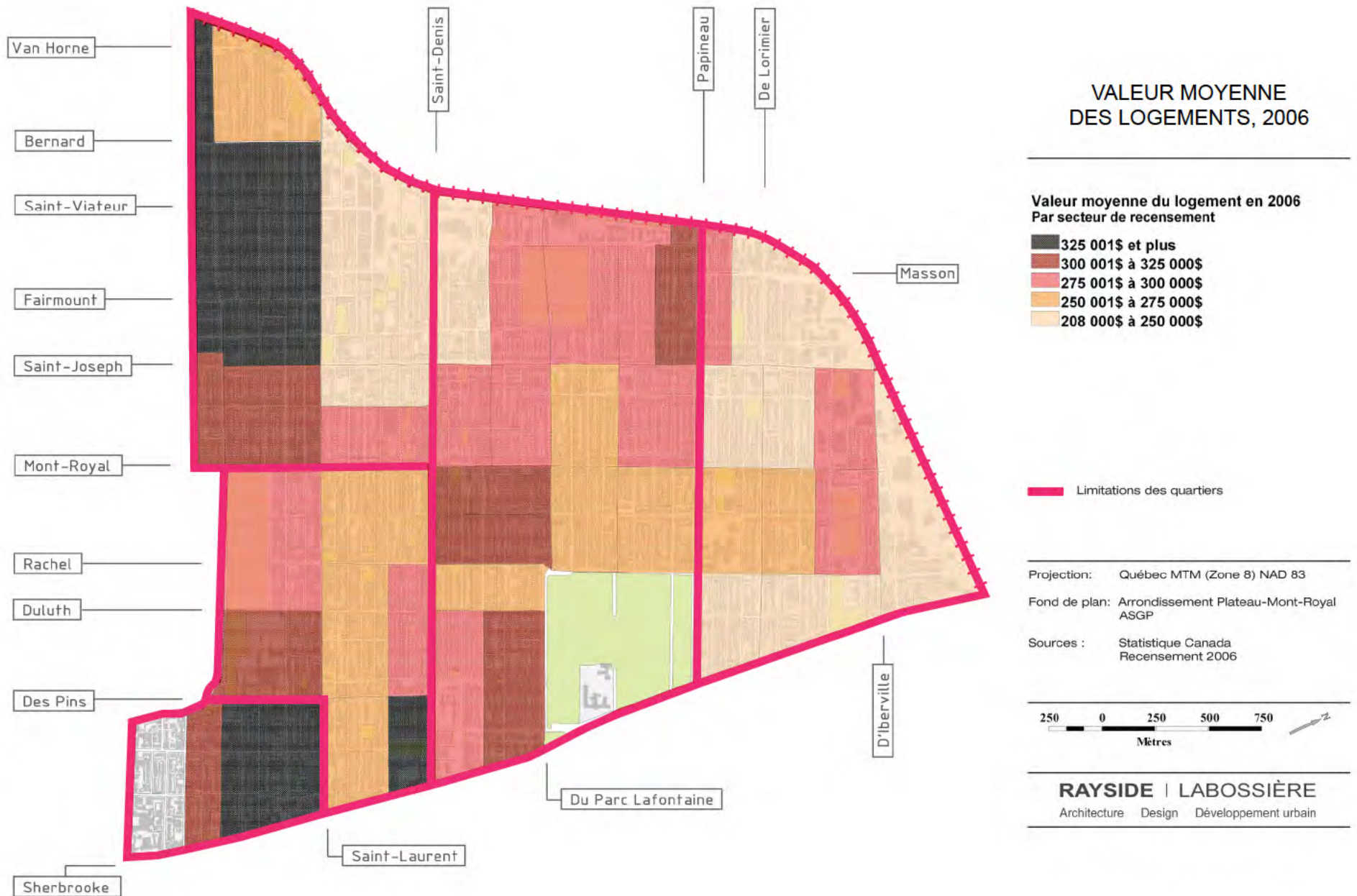
Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

Sources : Statistique Canada
Recensement 2006
Recensement 1996



RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain



- 43,1 % de ces logements datent de cette période. Il est à noter que dans l'arrondissement, 90,1 % des logements occupés par leurs propriétaires et 43,3 % de ceux en locations datent d'avant 1946.

Taille des logements

- **Le nombre moyen de pièces par logement dans l'arrondissement est de 4,3 et le nombre moyen de chambres est de 1,6. Il y a donc très peu de logements pour les familles avec enfants (on compte 10 090 familles avec enfants sur le territoire).** C'est au Mile-End qu'on trouve les logements les plus grands de l'arrondissement avec une moyenne de 4,8 pièces par logement, quant aux plus petits logements, ils se situent dans Milton Parc, avec une moyenne de 3,3 pièces par logement. Même situation pour le nombre moyen de chambres par logement : le plus petit est de 1,1 dans Milton Parc et le plus haut est de 1,9, dans le Mile-End²⁶.
- Il serait aisé de croire que la variation du nombre moyen de chambres est proportionnelle à la valeur du loyer brut moyen; toutefois, un plus grand nombre moyen de chambres ne signifie pas une plus grande valeur du loyer brut moyen. (Par exemple, Mile-End : moyenne de 4,8 pièces par logement et de 1,9 chambre par personne et loyer brut moyen de 721\$. Milton-Parc : moyenne de 3,3 pièces par logement et de 1,1 chambre par personne et loyer brut moyen de 761\$.)
- 44,3 % des ménages avec enfants de l'arrondissement habitent dans des logements de trois chambres à coucher ou plus. Toutefois, **la proportion des ménages locataires avec enfants habitant dans un petit logement (studio, une chambre à coucher) est de 16,3 %**, ce qui est plus élevé qu'à Montréal, où c'est plutôt 15,5 %.

En bref, des besoins non comblés pour une population relativement précaire

Malgré des coûts élevés du loyer brut moyen, une forte proportion de la population vivant sous le seuil de faible revenu, une forte proportion de la population consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage au loyer et un taux d'inoccupation des logements frisant le 0 % dans presque tous les secteurs, le Grand Plateau n'est malheureusement pas reconnu comme un arrondissement où la situation du logement social est préoccupante. D'ailleurs, les membres de la CDC Action Solidarité Grand Plateau ont observé qu'au cours des dernières années, la demande pour les services d'aide alimentaire et autres ressources liées à la pauvreté a augmenté. La population semble donc démontrer une volonté de demeurer sur le territoire, malgré les difficultés financières, probablement accrues pour bien des ménages, par les hausses substantielles de loyer des dernières années. Par ailleurs, malgré la situation précaire de nombreux ménages, **le développement immobilier ne se traduit pas en une création adéquate d'unités de logements communautaires et sociaux.** Chaque développement de projet à vocation sociale prend malheureusement la forme d'une bataille de longue haleine.

²⁶ Les données sur Milton Parc n'incluent pas le secteur de recensement 0130.00.

Le constat qui se dégage donc de ce portrait global de la situation des enjeux liés à l'habitation dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est que : les logements, en regard des besoins de la population locale, sont très peu disponibles, trop petits pour les familles, chers et en état insatisfaisant. Une proportion importante des habitants du Grand Plateau font de plus en plus face à des coûts de loyer exorbitants, qui minent leur capacité de demeurer dans leur logement, leur milieu de vie, leur quartier. Les unités de logements sociaux et communautaires sont insuffisantes pour répondre à la demande.

5.4 LES DEMANDES POUR L'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

Les demandes adressées à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Les statistiques mensuelles des demandeurs de logement social à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) démontrent le besoin constant en matière d'unités de logement social. **En novembre 2011, 587 familles du Plateau-Mont-Royal (dont le chef de ménage a moins de 60 ans) avaient déposé une demande pour une unité de l'OMHM**, dont 76 pour des logements de deux chambres à coucher, 40 pour des logements de trois chambres à coucher, 17 pour des logements de quatre chambres à coucher et 6 pour des logements de cinq chambres à coucher. **À ce nombre, s'ajoutent 302 demandes de personnes pensionnées, pour un grand total de 889 demandes en un seul mois.** Malgré le caractère ponctuel de ces données, **il est évident que les besoins en logement des populations défavorisées et des familles avec enfants ne sont pas comblés sur le territoire.**

Les demandes adressées à Atelier Habitation Montréal (AHM)

En date du 12 avril 2011, **plus de 700 demandes pour un logement communautaire**, tel que recueilli par le Groupe de ressources techniques Atelier Habitation Montréal, indiquaient l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal comme premier choix (les demandeurs pouvaient choisir plus d'un arrondissement). Les données venant de ces requêtes permettent de mieux analyser la demande pour du logement communautaire dans l'arrondissement.

Une grande majorité des demandes reçues sont pour une seule chambre à coucher, laissant entendre que la plus grande partie des demandes est faite par des ménages composés seulement d'une personne seule ou d'un couple. Le nombre de demandes pour deux chambres à coucher s'élève à 32,9 %, celle pour trois chambres à coucher à 17 % et celle pour quatre chambres est à 5,1 %. Aucune demande n'a été faite pour un logement communautaire de cinq chambres ou plus. . On remarque également que **21 % des demandes est faite par des familles avec enfant et que 20,9 % des demandes sont faites par des familles monoparentales.**

6 CONSTATS

6.1 UNE PAUVRETÉ BIEN RÉELLE, MAIS MOINS RECONNUE

Une pauvreté répartie sur le territoire

Au sein de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, il existe une pauvreté qui ne se traduit pas de la même manière que dans les autres arrondissements; **en 2005, le taux de ménages locataires vivant sous le seuil de faible revenu totalisait 44,4 %.**

D'une part, la carte *Individus vivant sous le seuil de faible revenu*, nous indique la présence de quelques petites « poches de pauvreté », où la population vivant sous le seuil de revenu est égale ou supérieure à 45 % de la population totale (notamment dans le secteur du Milton Parc et dans le secteur du Plateau Est). D'autre part, **les personnes vivant sous le seuil de faible revenu habitent tout le territoire du Plateau plutôt que de façon concentrée dans un seul endroit bien visible.** Dans ce contexte, le Plateau-Mont-Royal bénéficie d'une **forte mixité sociale**, où plusieurs catégories socioéconomiques se côtoient. De plus, bien que le taux d'activité soit élevé sur le Plateau, on constate qu'une forte proportion de travailleurs ont des emplois atypiques, sont travailleurs autonomes ou travaillent à temps partiel.

Cette mixité semble d'ailleurs constituer un atout pour le territoire, dans la mesure où elle évite que se développe une forme de « ghettoïsation ». **Cependant, la répartition de cette pauvreté au sein de l'arrondissement est à double tranchant, car elle rend moins visible le phénomène de « défavorisation » des ménages, ce qui pose un problème pour la reconnaissance de cette pauvreté.** Autre constat, le coût extrêmement élevé des terrains et des bâtiments, dû à une spéculation excessive sur le territoire, rend plus difficile la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires, les programmes gouvernementaux ne tenant pas compte de ces coûts hors-norme.

Des ménages qui souhaitent demeurer dans leur quartier

En dépit de sa situation financière précaire et de l'offre inadaptée des nouvelles constructions, la population vivant sous le seuil de faible revenu continue d'habiter l'arrondissement du Plateau. Ainsi, **le taux d'effort des ménages pour se loger devient de plus en plus important.** D'après les données de Statistique Canada, ce phénomène est en progression depuis 2001. On peut supposer qu'une partie de cette population habite le Plateau depuis longtemps et souhaite demeurer dans le quartier où elle est enracinée. Une autre raison invoquée pour expliquer ce phénomène de résilience serait certainement l'attractivité du Plateau; il se rapproche « [...] de l'idéal-type défini par les tenants du nouvel urbanisme,

à savoir un quartier dense, présentant une importante mixité fonctionnelle et offrant un environnement propice à l'utilisation des modes de transport alternatifs à l'automobile²⁷.

6.2 L'EXODE DES MÉNAGES - DIFFICILE À CONTRER

Une crise du logement bien réelle

C'est un fait maintenant incontesté : nous vivons actuellement une crise du logement, et ce à l'échelle du pays. L'Agence de la santé publique du Canada affirme clairement que : « [d]epuis les dernières années, on assiste à une crise du logement au Canada, marquée par une augmentation de l'itinérance et le manque de logements locatifs abordables. Les analystes attribuent cela à plusieurs facteurs :

- Dans les années 90, le gouvernement fédéral et plusieurs provinces ont cessé de fournir des logements sociaux.
- En même temps, certaines provinces ont baissé les taux d'aide sociale [...].
- Le secteur privé n'a pas pris le rôle du gouvernement en offrant des logements locatifs abordables²⁸ »

La spéculation sur le Plateau - des coûts d'acquisition de terrain qui explosent !

Étant déjà densément construit, le Plateau-Mont-Royal possède relativement peu de potentiel de développement en comparaison à d'autres arrondissements montréalais. Aussi, les quelques secteurs moins denses, situés le long de la voie ferrée qui délimite l'arrondissement à ses extrémités Est et Nord, font nouvellement l'objet d'une pression immobilière assez importante. Constituant d'importants secteurs d'emploi appelés à se redévelopper, les quelques zones résidentielles adjacentes aux entreprises ainsi que les terrains vacants risquent fort d'attirer les promoteurs et spéculateurs immobiliers.

En plus des pressions immobilières ressenties à l'intérieur du territoire du Plateau-Mont-Royal, d'autres jeux de pression s'effectuent entre différents secteurs du Grand Plateau et des quartiers avoisinants. En effet, les développements dans le secteur Bellechasse, dans le quartier Angus, dans le Quartier des Spectacles et dans Sainte-Marie sont influencés par la transformation du Plateau et ont eux-mêmes une influence sur le développement de ce dernier. Cet ensemble de secteurs en transition et en redéveloppement participe assurément à la hausse des valeurs foncières et à l'augmentation du prix des loyers.

²⁷ BARBONNE R., 2011, *Gentrification, nouvel urbanisme et évolution de la mobilité quotidienne : vers un développement plus durable? Le cas du Plateau-Mont-Royal (1998-2003)*, p 24.

²⁸ *Les déterminants sociaux de la santé : Le logement comme facteur déterminant de la santé*, Agence de la santé publique du Canada, [En ligne] site consulté le 31 mai 2012. http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/oi-ar/09_logement-fra.php

Dans ce contexte, il s'avère extrêmement difficile de développer le logement social et communautaire, d'autant plus que les enveloppes des programmes de subvention ne tiennent pas compte du coût élevé des terrains et des bâtiments. Seuls les promoteurs fortunés peuvent acquérir ces sites où les coûts de terrains représentent désormais environ entre 40 000 \$ et 70 000 \$ par unité. C'est plus que le quadruple de ce qui est généralement pris en compte par les programmes (environ 10 000 \$ par unité). **De ce fait, le développement du logement social sur le Plateau-Mont-Royal est de plus en plus compromis.**

La conversion d'immeubles locatifs en copropriétés – un moratoire inefficace !²⁹

En plus de l'augmentation du coût des loyers, la diminution du stock de logements locatifs représente une contrainte supplémentaire pour les ménages désireux de demeurer dans le Grand Plateau. Au début de l'année 2012, le parti Projet Montréal a produit une importante étude sur la conversion des unités de logement locatif du Plateau-Mont-Royal en copropriétés.

On y apprend notamment que sur un échantillon de 2 829 logements (sur 8 îlots, choisis aléatoirement), le quart des logements recensés sont des copropriétés (« condos ») divisées ou indivises résultant de conversions et que 80 % de ces conversions furent effectuées entre 2002 et 2012.

Aussi, les nouvelles conversions de logements locatifs en copropriétés divisées et indivises³⁰ seraient de l'ordre de 600 par année sur le Plateau-Mont-Royal. À ce rythme, dans 10 ans, 6 000 logements de plus seraient convertis.

L'étude met en lumière un mécanisme développé pour faciliter la conversion des unités en condominiums malgré le moratoire qui existe depuis les années '70 à Montréal pour interdire les conversions : **les unités sont converties en copropriétés indivises, changement pour lequel seul un acte notarié est nécessaire. Les conversions passent donc inaperçues aux yeux des autorités municipales et de la Régie du logement.** Celles-ci peuvent ensuite être reconverties en copropriétés divisées assez facilement. Il n'est pas surprenant de constater qu'entre 2001 et 2011, la proportion de copropriétés indivises est passée de 14 % à 87 % des conversions.

Des élus et des associations de locataires de l'arrondissement ont entrepris des démarches auprès du ministère des Affaires municipales pour revoir le règlement régissant le moratoire sur les conversions dans le but d'autoriser uniquement celles qui concernent un conjoint ou une succession. Aucune réponse claire n'a été obtenue pour le moment.

Par ailleurs, le comité Logement Plateau-Mont-Royal a obtenu de la Régie du logement du Québec des données concernant les reprises de logement sur le Plateau-Mont-Royal, lesquelles ne tiennent toutefois pas compte des ententes entre propriétaires et locataires. Entre 2000 et

²⁹ Toutes les données sont tirées de l'article « La progression invisible des copropriétés indivises », par Projet Montréal (2012), basé sur une étude sur la conversion des logements du Plateau-Mont-Royal en copropriétés réalisée par Ben Yarro Nour Eddine au deuxième semestre de 2011.

³⁰ Voir définitions de « copropriété divisée » et de « copropriété indivise » dans le glossaire à la fin du document.

2005, il y aurait ainsi eu 1 037 reprises et entre 2006 et 2010, 612, pour un total de 1 649 reprises en dix ans. Assurément, un nombre important de ces reprises, sinon presque toutes, ont fait partie du processus de conversion en condominiums divisés.

Des demandes d'augmentation de loyer déraisonnables

Le Plateau-Mont-Royal est reconnu pour son parc immobilier possédant un magnifique « cachet », majoritairement composé de fameux « plex » typiquement montréalais. Aussi, les propriétaires misent beaucoup sur ce côté attirant et sur l'engouement pour le style de vie « branché » du Plateau pour hausser les prix des loyers, jusqu'à atteindre des prix souvent tout à fait déraisonnables. Tel que détaillé précédemment, le prix des loyers a augmenté de plus de 30 % sur le territoire du Grand Plateau entre 2001 et 2006 et est plus élevé que dans les autres quartiers centraux montréalais. Cette inflation des prix est un réel obstacle aux locataires souhaitant rester dans leur quartier.

Par ailleurs, en 2005, près de 24 % des demandes de fixation de loyer introduites à la Régie du Logement pour la ville de Montréal concernaient des logements de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Ces demandes ont d'ailleurs été en augmentation constante entre 2000 et 2005; en 2005, elles sont deux fois et demie plus nombreuses qu'en 2000. Cette hausse est par ailleurs plus élevée que la moyenne montréalaise, pour la même période. Cette forte demande de médiation illustre une fois encore l'exagération de la hausse des prix des loyers.³¹

La difficile quête de logements à un prix raisonnable pour les familles avec enfants

Tel que démontré précédemment, il y a relativement peu de grandes unités de logements qui puissent convenir à des familles avec enfants sur le territoire du Grand Plateau. Puisque les prix des loyers ne cessent d'augmenter, les grandes unités sont de moins en moins accessibles pour les ménages avec enfants, même pour ceux touchant un revenu familial moyen.

Il est donc très courant de voir partir les familles à l'extérieur du Plateau à l'arrivée d'un deuxième enfant. L'un des seuls moyens de loger les familles sur le territoire est de développer des coopératives d'habitation pour les familles. En plus de favoriser la mixité sociale, elle permet aux familles de se regrouper pour partager des espaces ou des services.

Évidemment, le développement de tels projets représente un défi de taille, compte-tenu de la rareté des terrains et des difficultés pour trouver du financement. Par ailleurs, bien qu'il soit très difficile de documenter ce phénomène, il est connu que des logements de grande taille sont parfois divisés en deux unités de condominiums après l'expulsion des ménages qui les habitaient sous prétexte que le propriétaire doit reprendre le logement pour un membre de sa famille ou pour lui-même. Le nombre déjà restreint d'unités pour familles diminue ainsi dangereusement.

³¹ Informations obtenues du Comité Logement du Plateau Mont-Royal.

Rejoindre les populations sensibles : un défi bien réel

Selon les intervenants du milieu, le défi constant est de rejoindre les personnes considérées comme « très vulnérables » et qui sont actuellement mal logées. Elles sont souvent isolées et ne demandent pas d'aide aux organismes communautaires en mesure de les aider. Tel qu'expliqué précédemment, la dispersion de la population défavorisée sur l'ensemble du territoire rend leur présence relativement difficile à détecter. Parmi ces personnes se trouvent plusieurs familles monoparentales défavorisées, des personnes âgées, des personnes ayant des problèmes de santé mentale et des personnes à risque d'itinérance. Elles vivent souvent dans des conditions inacceptables ou ne réussissent pas à payer leur loyer, mais ont, comme chaque individu, le droit à un logement décent et accessible.

6.3 LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : UN DÉFI POUR LE GRAND PLATEAU

Vouloir vieillir chez soi et les services à domicile

Les personnes âgées peinent de plus en plus à demeurer dans leur logement situé sur le Plateau-Mont-Royal. Quelles soient locataires ou propriétaires, ces personnes ne peuvent faire face à la hausse des loyers et des taxes municipales. Leur revenu étant bien souvent limité à la pension gouvernementale, qui n'augmente pas en fonction du coût exagéré de l'habitation, le taux d'effort de bien des aînés du Plateau est fort élevé, particulièrement lorsqu'elles habitent seules.

Déjà, les défis sont nombreux pour les personnes âgées qui désirent demeurer chez elles; l'accès à des services d'aide à domicile, l'accès à des services de proximité répondant à leurs besoins à distance de marche, l'adaptation de leur logement à leur mobilité décroissante, l'isolement et la solitude, etc. Un certain nombre d'aînés habitent le Plateau depuis plusieurs dizaines d'années, y ont élevé leur famille et souhaitent demeurer dans leur quartier. Devoir quitter le Plateau signifie pour eux de s'éloigner des services et de s'isoler davantage. La notion de milieu de vie est donc fondamentale lorsqu'il s'agit de permettre aux aînés de rester dans leur quartier.

Plusieurs modèles de cohabitation ou de logements adaptés existent un peu partout dans le monde. Certains pays comme le Danemark obligent même que tous les nouveaux logements construits permettent une accessibilité universelle en prévision du vieillissement des occupants ou de l'arrivée d'occupants à mobilité variable au fil des années. Des solutions diversifiées et innovatrices existent et permettraient certainement d'améliorer la situation actuelle de la population âgée située dans le Plateau.

L'importance de l'équation « habitation – santé – bien-être »

Le logement est souvent identifié comme facteur déterminant de la santé. Un rapport de Toba Bryant publié sur le site de l'Agence de la santé publique du Canada explique clairement que :

« [q]uand les loyers sont inabordables, il est difficile de se payer les autres nécessités de la vie, comme la nourriture, ce qui contribue directement à une insécurité alimentaire. Lorsque les familles consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement, cela réduit considérablement les montants qu'elles peuvent allouer aux loisirs, à la nourriture et à d'autres déterminants sociaux de la santé. »³²

La salubrité et l'accessibilité des logements, tout comme la qualité du milieu de vie, sont donc assurément des éléments fondamentaux pour la santé et la possibilité des personnes âgées à rester dans le Plateau, mais également pour l'ensemble de la population. L'habitation est clairement une priorité.

6.4 LES OBSTACLES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES³³

La spéculation

Le premier obstacle à la production de logements sociaux et communautaires est le phénomène de spéculation foncière. À Montréal, et plus largement dans le contexte nord-américain, les promoteurs ont la mainmise sur de nombreuses opportunités foncières. De nombreux propriétaires de terrains vacants ou d'immeubles à convertir laissent augmenter la valeur au maximum avant de vendre leur site et demandent un prix représentatif du potentiel maximum de construction afin de réaliser un maximum de profit (présument parfois des dérogations et des changements au plan d'urbanisme possibles). De plus, certains acheteurs de logements revendent rapidement leur unité après l'achat, uniquement dans le but de faire eux aussi un profit. Tout ceci contribue à rendre inaccessible le prix d'acquisition des sites sur le Plateau-Mont-Royal.

Malheureusement, la plupart des sites convertis ou construits destinés au logement se développent sous forme de condominiums et présentent une typologie spécifiquement adaptée aux jeunes ménages en couple ou aux personnes seules relativement à l'aise financièrement. Malgré des besoins récurrents en matière de logement social et communautaire, cette réalité ne semble pas véritablement prise en compte lors de la

³² Les déterminants sociaux de la santé : Le logement comme facteur déterminant de la santé, Agence de la santé publique du Canada, [En ligne] site consulté le 31 mai 2012. http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/oi-ar/09_logement-fra.php

³³ Voir carte sur les enjeux de développement, présentée avant la conclusion.

planification des nouveaux projets. Ainsi, le phénomène de spéculation semble aller à l'encontre du développement de l'habitat social dans la mesure où le **prix du foncier explose** et les structures à vocation sociale ne disposent pas de ressources financières suffisantes pour mener à bien leurs projets.

Le peu de terrains disponibles

Le Plateau est **densément construit et présente peu d'opportunités foncières**. Comme nous l'évoquions précédemment, les sites encore vacants font l'objet d'une spéculation de la part des promoteurs privés et la Ville de Montréal semble mener une **politique du « laisser-faire » au lieu de s'inscrire dans une démarche volontariste** pour enrayer ce phénomène de spéculation. Pourtant, ce processus n'est pas irréversible et il existe des moyens d'agir. Dans ce contexte, **le développement futur des grands sites encore disponibles sera déterminant** pour l'avenir de la population résidante du Plateau (site de la STM, École des Premières Lettres, site de l'Hôtel-Dieu, etc.). Ce développement nécessite d'anticiper la disponibilité des emprises et s'inscrit dans une vision prospective à long terme. Cette démarche est primordiale car les choix opérés concernant les typologies des nouvelles constructions ont **un impact à long terme** et modifient en profondeur l'organisation sociale d'un quartier.

Financement mal adapté

Les programmes de financement actuels ne sont pas adaptés à la réalité des quartiers centraux. Ils **ne tiennent pas compte des prix plus élevés des terrains** dans ces secteurs spécifiques de la ville. D'ailleurs, sur le Plateau, la valeur foncière a fortement augmenté depuis une décennie. À titre d'exemple, le **programme provincial Accès-Logis**, géré par la Ville de Montréal, permet *l'achat-rénovation, le recyclage et la construction neuve de logements*. Pour autant, **ce financement est insuffisant par rapport au prix du marché des terrains dans les quartiers centraux et des exigences réglementaires** (constructions en béton, ascenseurs, gicleurs, etc.) et le nombre d'unités construites ne satisfait pas entièrement aux besoins en termes de logements sociaux et communautaires.

Les unités de logements sociaux et communautaires ne doivent pas être « remplacées » par les unités de logements « abordables »

Pour la Ville de Montréal, le terme « logement abordable ³⁴ » signifie essentiellement « accession à la propriété » laquelle est facilitée par le biais du programme « Accès-Condo ». Le programme Accès-Condo correspond *au développement et à la mise sur le marché d'unités d'habitation en copropriété*

³⁴ Les programmes d'aide financière proposés par la Ville de Montréal se concentrent essentiellement sur le logement abordable dont *le loyer ou son hypothèque mensuelle (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut. Le*

*divise (condominiums) à prix abordables.*³⁵ Cette démarche s'inscrit dans une optique **d'accession à la propriété d'un logement abordable** (et non social) et exclut de fait tous les locataires ne disposant pas des ressources financières nécessaires pour devenir propriétaire. À première vue, ce programme semble intéressant puisque les prix affichés à l'achat sont relativement bas. Cependant, **aucune clause ne garantit le maintien du bien immobilier au prix abordable affiché initialement.** Dans ce contexte, le premier propriétaire obtiendra le bien à un coût intéressant, mais pourra sans difficulté le revendre plus cher, s'il crée par exemple une valeur ajoutée en effectuant des projets de rénovation et/ou d'extension. **Ce programme n'enraye pas le phénomène de spéculation, au contraire il l'encourage de manière indirecte. Cette démarche n'est donc pas viable à long terme** car financer la construction de logements abordables revient au même que réaliser des logements standards, au bout de quelques années.

Aussi, la mixité sociale et l'accessibilité du Plateau-Mont-Royal ne peut se faire que par le biais du développement d'unités de « logement abordable », tel que semblent le croire actuellement les décideurs, mais bien par la construction de logements sociaux et communautaires. Il est essentiel que la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal soit appliquée de façon plus rigoureuse et ce pour les projets de moins de 200 unités comme ceux de plus grande envergure.

Une politique d'inclusion trop peu coercitive

La *Stratégie montréalaise d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* vise à ce que **15 % de la production résidentielle soit accessible sous forme de logements sociaux et 15 % sous forme de logements abordables d'initiative privée.**³⁶ Or, cette stratégie présente plusieurs limites. Tout d'abord, l'objectif d'augmenter de **15 %** la production de logements sociaux et communautaires paraît **largement insuffisant** en regard des besoins du territoire. Cette politique incitative comporte un **champ d'application limité** car elle n'est pas imposée, mais suggérée aux promoteurs et qu'elle concerne uniquement les projets de construction de 200 unités et plus. Étant donné que les emprises foncières sur le Plateau sont relativement peu nombreuses, il paraît peu probable de voir émerger des projets de cette envergure. Par ailleurs, il est **facile pour un promoteur de contourner ce critère** en découpant l'opération en plusieurs lots (2 lots de 100 logements, par exemple) afin d'éviter l'intégration de logements sociaux à l'opération. Pourtant, en étant respectée et élargie, la Stratégie d'inclusion constituerait un levier d'action efficace pour garantir une mixité sociale importante.

seuil d'admissibilité aux logements sociaux et abordables équivaut à 22 000 dollars pour une personne seule contre 18 371 dollars pour une personne vivant sous le seuil de faible revenu. Ces critères s'appliquent dans le cas des grandes villes de plus de 500 000 habitants. Source : VILLE DE MONTREAL, 2005, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, 42 p. - rapport

³⁵ Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), *Programme Accès-Condos*, <http://www.accescondos.org>

³⁶ Ville de Montréal, 2005, *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, 42 p. - rapport

7 ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

7.1 LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Préserver les unités existantes

Quantité

L'un des objectifs prioritaires est de **conserver le nombre d'unités existantes** à l'heure actuelle. Dans ce cadre, il s'agit de **proscrire toute transformation des logements en condominiums** (en copropriétés divisées et indivises) et de **limiter les projets de rénovation/extension** fusionnant plusieurs unités de logement pour ne former qu'une grande habitation individuelle. Cette pratique semble relativement répandue au sein du Plateau par les propriétaires disposant de ressources financières suffisantes. Or, cette modification progressive de la typologie des logements influence à long terme le profil sociodémographique de la population résidente.

Qualité (entretien)

La vétusté du parc immobilier locatif est relativement importante dans le Grand Plateau. Préserver le nombre de logements sociaux et communautaires est une mesure nécessaire, mais non suffisante. Elle doit être accompagnée **d'une politique d'entretien et d'amélioration du parc** pour proposer aux locataires des **logements décentes et sécuritaires**. Néanmoins, il est essentiel de s'assurer que les travaux d'entretien des immeubles ne deviennent pas prétextes pour l'augmentation substantielle des loyers et de s'assurer également que les locataires puissent rester sur place (pendant et après les travaux).

Loyer (fins de conventions)

Depuis plusieurs décennies, plus de **100 000 logements HLM** (soit 85 % des logements sociaux de Québec) **reçoivent des subventions annuelles** du gouvernement fédéral permettant de loger des ménages possédant un très faible revenu. Or, **la fin progressive du versement des subventions** a été annoncée par le gouvernement **d'ici à 2017**. À une échelle plus large au Canada, le nombre de logements bénéficiant d'ententes à long terme diminuera de 15 % en l'espace de 10 ans (soit 630 000 logements en 2006 contre 540 800 d'ici 2015). Ainsi, **la fin de ces conventions représente une menace pour un nombre important de locataires** qui verront leur loyer augmenté d'au moins 200 dollars par mois. Par ailleurs, cette décision aura très certainement un impact sur la qualité et l'entretien de ce parc immobilier locatif. Afin de lutter contre cette décision politique du gouvernement fédéral, le FRAPRU préconise une action volontariste de la part du gouvernement québécois, qui a son rôle à jouer. Il est possible,

par exemple, de veiller à ce que *les villes continuent à apporter leur propre contribution aux subventions qui permettent aux locataires de payer un loyer équivalant à 25 % de leurs revenus.*³⁷

La CDC ASGP recommande :

- **que soit maintenu et entretenu adéquatement un nombre de logements locatifs abordables suffisant pour les besoins de la population;**
- **de lutter activement contre la fin des subventions annuelles du gouvernement fédéral allouées aux logements sociaux.**

Favoriser le développement du logement social : une priorité !

Stratégie d'inclusion

Afin de favoriser le développement du logement social, il serait souhaitable de **redéfinir les modalités de la Stratégie d'inclusion** menée par la Ville de Montréal. Il s'agirait dans un premier temps de rendre cette **démarche obligatoire et d'étendre son champ d'application aux opérations de moins de 200 unités de logements (selon différentes modalités).**

Par ailleurs, il semble nécessaire d'augmenter la **part des logements sociaux** dans les nouvelles opérations en passant de **15 % à au moins 30 %**. Ceci pourrait être réalisé conjointement en préférant un développement sur site ou bien en contribuant à un fonds, si le promoteur se trouve dans l'impossibilité de construire cette typologie de logement sur le site ou même hors site.

Terrains publics – réserve+acquisition

Afin de faciliter la construction de logements sociaux et communautaires, les terrains **publics** devraient être **systématiquement réservés** et dédiés au développement social et communautaire. De plus, la Ville de Montréal devrait faire l'acquisition de terrains appelés à se transformer dans les prochaines années. Ces mesures permettraient de **lutter contre toute forme de spéculation** et de garantir une quantité minimum de nouvelles unités de logements sociaux et de services à la population.

³⁷ FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (FRAPRU), *Défendons nos logements sociaux !*, <http://defendonsnoslogements.ca/>

La CDC ASGP recommande :

- **de rendre la Stratégie d'inclusion obligatoire pour tous les projets de nouvelles constructions de 200 unités, mais également aux projets de moins de 200 unités;**
- **de faire passer la proportion d'unités de logements sociaux de 15 % à au moins 30 % dans l'application de la Stratégie d'inclusion;**
- **de réserver de manière systématique, le foncier public pour la construction de logements sociaux et communautaires et que la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau-Mont-Royal) acquière de nouveaux terrains et bâtiments à ces fins.**

7.2 LE LOGEMENT LOCATIF « PRIVÉ »

Stopper la conversion !

Tel qu'expliqué précédemment, le moratoire sur la conversion de logements locatifs en condominiums est inefficace et facile à contourner. Aussi, la lutte contre la conversion des immeubles locatifs en copropriétés doit être renforcée. D'après l'étude du parti Projet Montréal réalisée en 2012, le rythme de conversion des immeubles s'est accéléré depuis quelques années. À l'heure actuelle, plusieurs acteurs du milieu communautaire se mobilisent en réaction à ce contournement réglementaire fréquemment utilisé à Montréal.

Conserver les unités pour familles avec enfants

En plus de lutter activement contre la conversion d'immeubles en copropriétés, l'un des objectifs prioritaires de la CDC-ASGP est de **préserver et développer une typologie de logements qui puisse garantir le maintien et l'accueil de familles avec enfants recevant un faible revenu ou un revenu modeste**. Depuis quelques années, la structure des ménages résidant sur le Plateau s'est considérablement modifiée. Le territoire accueille de plus en plus de familles monoparentales et de personnes seules. Ce phénomène est favorisé par le développement d'une offre en logement adaptée aux petites structures familiales. Cependant, de nombreux ménages avec enfants souhaitent habiter dans le Plateau. Ces personnes apprécient leur quartier et ne souhaitent pas déménager. Cet arrondissement est situé au cœur de la vie montréalaise et concentre un nombre d'emplois et de services important. Néanmoins, les prix et la rareté des grandes unités sont un important frein lorsque les familles avec enfants souhaitent s'installer ou rester sur le territoire.

Afin de répondre aux besoins de cette catégorie de résidants, le lancement de nouvelles opérations doit être engagé massivement pour permettre de palier au manque actuel de logements sociaux et communautaires.

La CDC ASGP recommande :

- **que soit interdite la conversion des logements locatifs en copropriétés de tous types;**
- **de maintenir la typologie de logements pour l'accueil de familles avec enfants;**
- **de construire massivement des logements sociaux et communautaires et notamment pour familles avec enfants.**

7.3 LES MAISONS DE CHAMBRES

Socialisation des maisons de chambres

La chambre est souvent la seule forme de logement accessible pour les personnes seules à très faible revenu. Cependant, le nombre de chambres répondant aux besoins de cette population a constamment diminué au cours des dernières années. Déjà au tournant des années 80, les principaux intervenants sur la question relevaient qu'en dix ans, le nombre de chambres avait diminué de 65 %. Aujourd'hui, on constate qu'il ne reste sur le marché privé à Montréal que quelques milliers de chambres, concentrées particulièrement dans les quartiers centraux. Au Plateau-Mont-Royal, on ne comptait, en 2011, plus que 32 maisons de chambres privées, soit 615 unités. Bien que le milieu communautaire ait pu convertir une trentaine de ces maisons en logements sociaux, la majorité des unités toujours existantes appartiendrait encore à de « petits propriétaires ». Nombre d'entre eux ont en outre ciblé de nouvelles clientèles comme les étudiants, les gens d'affaires et les touristes, prêts à payer davantage pour une petite unité de logement. Les loyers sont donc en augmentation constante, se situant rarement en deçà de 300 \$ et dépassant parfois les 500 \$ pour des chambres minuscules à peine salubres³⁸. La conversion des maisons de chambres en organismes à but non lucratif (OBNL en habitation) encadrés par la Fédération des OBNL en habitation de Montréal (FOHM) représente un moyen de ralentir ce phénomène et de pérenniser l'existence de ces unités accessibles aux personnes seules et démunies.

La CDC ASGP recommande :

- **que soit mis en place un système pour permettre au milieu communautaire de faire l'acquisition des maisons de chambres privées restantes et transférer ces maisons de chambres ou immeubles acquis à des OBNL en habitation.**

³⁸ Montréal Chambres, *document de présentation*, 2011.

7.4 REJOINDRE ET SUPPORTER LES POPULATIONS « VULNÉRABLES »

Aînés, itinérance et santé mentale : une place pour chacun

Les personnes âgées ainsi que les personnes ayant des problèmes de santé mentale sont parfois **plus difficiles à rejoindre** que les autres catégories de résidants, car ces individus sont souvent isolés et ne demandent pas nécessairement d'aide auprès des organismes locaux, même s'ils se retrouvent dans le besoin. Ce problème de pauvreté est d'autant plus néfaste qu'il n'est pas vraiment visible. Cependant, cette problématique constitue un **enjeu majeur pour le territoire**. Elle renvoie plus largement au principe du **droit au logement pour tous**, un des fondements de la démocratie contemporaine. Cette responsabilité de s'assurer que toute personne ait accès à un logement décent incombe aux villes. Ainsi, la résorption du phénomène d'itinérance et la mise en place d'appuis pour les personnes sans ressources financières suffisantes doit devenir une des priorités de la municipalité montréalaise et de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Les programmes visant à développer des projets d'habitation leur étant dédiés existent déjà. Il s'agit maintenant de prioriser et de faciliter le développement de ces projets sur le territoire.

La CDC ASGP recommande :

- que la Ville de Montréal et l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal s'assurent que toute sa population ait accès à un logement décent répondant à ses besoins, surtout si ceux-ci sont particuliers, en favorisant le développement de projets d'habitation sociale pour les personnes dites « vulnérables » et isolées.

7.5 LES OUTILS D'URBANISME AU SERVICE D'UNE RÉELLE MIXITÉ SOCIALE

Outre les moyens de développement et de financement déjà existants, le développement de logements sociaux et communautaires se joue principalement sur le plan politique et dépend surtout de la volonté des élus en poste à l'Arrondissement. En plus d'avoir le pouvoir de préserver le parc de logements locatifs, d'acquérir et de réserver des terrains et de négocier avec les promoteurs pour l'application de la Stratégie d'inclusion, l'Arrondissement peut user des outils de réglementation urbanistique (zonage, usages, hauteurs, densités, octroi de dérogations, etc.) pour faciliter le développement du logement social. Elle peut par exemple faciliter le changement d'usage (projet particulier) dans le cas des projets à vocation sociale.

La CDC ASGP recommande :

- que la Ville de Montréal et l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal fassent preuve d'une réelle volonté politique et mettent en place des mesures plus efficaces pour user de leurs pouvoirs en matière de réglementation et d'outils urbanistiques, dans le but de favoriser le développement de projets d'habitation sociale et communautaire.

8 LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Depuis plusieurs années déjà, la CDC ASGP mobilise la communauté pour revendiquer le développement de projets d'habitation sociale sur un certain nombre de terrains vacants ou appelés à se redévelopper dans les prochaines années. Étant donné la croissance rapide du nombre de condominiums et le nombre limité de terrains à développer sur le Plateau, l'obtention de ces sites est fondamentale pour préserver la mixité sociale du territoire.

Le site de la STM

Le développement du site de la STM constitue un enjeu de développement majeur pour le Plateau Est. Non seulement ce site central dans ce quartier est-il l'un des derniers grands terrains offrant un énorme potentiel de développement de nouveaux logements, mais il pourrait constituer en soi un milieu de vie mixte qui répond aux besoins des familles avec enfants. Stratégiquement localisé pour devenir le nouveau cœur du Plateau Est, le site de la STM pourrait redynamiser tout un quartier qui démontre déjà une volonté et une vie communautaire grandissantes. **Bref, le site de la STM représente beaucoup plus qu'un potentiel d'unités d'habitation et doit impérativement être voué au développement social.**

L'ancien terrain de la voirie municipale, rue Saint-Grégoire

Appartenant déjà à la Ville de Montréal, l'ancien terrain de la voirie municipale situé à l'angle des rues Saint-Grégoire et Christophe-Colomb représente un potentiel de 48 à 60 unités de logements sociaux pour familles. Appuyé par le Comité Logement du Plateau-Mont-Royal, un comité de requérants (La Voie Libre) a été mis sur pied pour réclamer le site à ces fins. Le terrain est actuellement réservé à un promoteur immobilier ayant l'obligation de déposer un projet au cours des cinq années pour lesquelles le site lui est réservé. Si le promoteur dépose un projet dans les délais prescrits, seule la politique d'inclusion pourrait permettre le développement d'unités de logements sociaux sur le site. Dans l'éventualité où le promoteur ne déposerait pas de projet, l'Arrondissement serait libre de réserver à nouveau le terrain, mais pour le développement d'un projet à vocation sociale ou communautaire. Bref, le devenir de ce site dépend actuellement d'un promoteur immobilier et de la volonté politique de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

Ancienne école des Premières Lettres (coopérative Mile-End)

Le projet de la Coopérative d'habitation Mile-End, sur le site de l'ancienne École des Premières Lettres, est actuellement en cours. Une centaine d'unités, dont près de la moitié pour familles, sont prévues, ainsi qu'un centre de la petite enfance (CPE). Si tout se déroule tel que prévu, les nouveaux locataires devraient pouvoir emménager en 2014. La réussite du projet dépend principalement du bon déroulement des procédures d'approbation à l'Arrondissement.

Voirie municipale Marie-Anne

Déjà réservé pour le développement de la phase II de la Coopérative Marie-Anne, le terrain de la voirie municipale sur la rue Marie-Anne pourrait contenir une trentaine d'unités pour familles avec enfants. Le développement du projet dépend essentiellement du déménagement annoncé de la voirie ailleurs dans le Plateau.

Stationnement rue Villeneuve Est

Le projet déposé pour le site sur la rue Villeneuve Est permettrait d'aménager 20 logements pour familles. Le défi principal que représente ce projet concerne la conservation d'une partie des arbres matures et des espaces verts actuellement appréciés des résidents riverains. Un comité de bon voisinage a été mis sur pied pour assurer l'intégration adéquate du projet sur le site.

Terrain vacant, 5655 de Gaspé

Le terrain situé sur l'avenue de Gaspé, juste au sud de la voie ferrée et de la limite nord de l'arrondissement, présente un potentiel de 90 à 100 logements. L'étude de ce potentiel est actuellement en cours et l'Arrondissement ne s'est pas encore prononcé sur l'avenir du site.

Les espaces de stationnement en surface

Les espaces de stationnement en surface actuellement disponibles pourraient faire l'objet d'une réhabilitation en vue d'accueillir des fonctions sociales comme des logements sociaux et communautaires, des services publics ou des espaces verts. Afin de ne pas diminuer drastiquement la quantité de places de stationnement, les nouvelles constructions pourraient intégrer des parcs de stationnement souterrains.

La rénovation des immeubles existants

La rénovation des immeubles existants doit être envisagée de manière à maintenir la typologie de logements existants, et surtout pour les familles avec enfants. Les bâtiments vétustes, abandonnés ou appelés à changer d'usage (anciens bâtiments institutionnels, commerciaux ou industriels par exemple) représentent souvent de bonnes opportunités de développer des projets de coopératives ou d'OBNL en habitation.

Les sites publics – gouvernementaux et paragouvernementaux

Outre les quelques terrains identifiés précédemment, **il importe que l'Arrondissement et la communauté du Grand Plateau se dotent d'une vision de développement à long terme pour l'ensemble des sites publics et parapublics (terrains et bâtiments municipaux, mais également les propriétés d'état provincial et fédéral) qui seront peut-être appelés à se redévelopper à court, moyen ou long terme.** Ainsi, en s'assurant que les écoles, hôpitaux, cours de voirie, emprises routières et autres lieux de services à la population demeurent prioritairement à usage collectif lors de leur transformation, on évite la privatisation et on limite la spéculation en plus de favoriser le développement de projets porteurs pour la communauté.

Les sites du patrimoine religieux (églises, couvents et monastères)

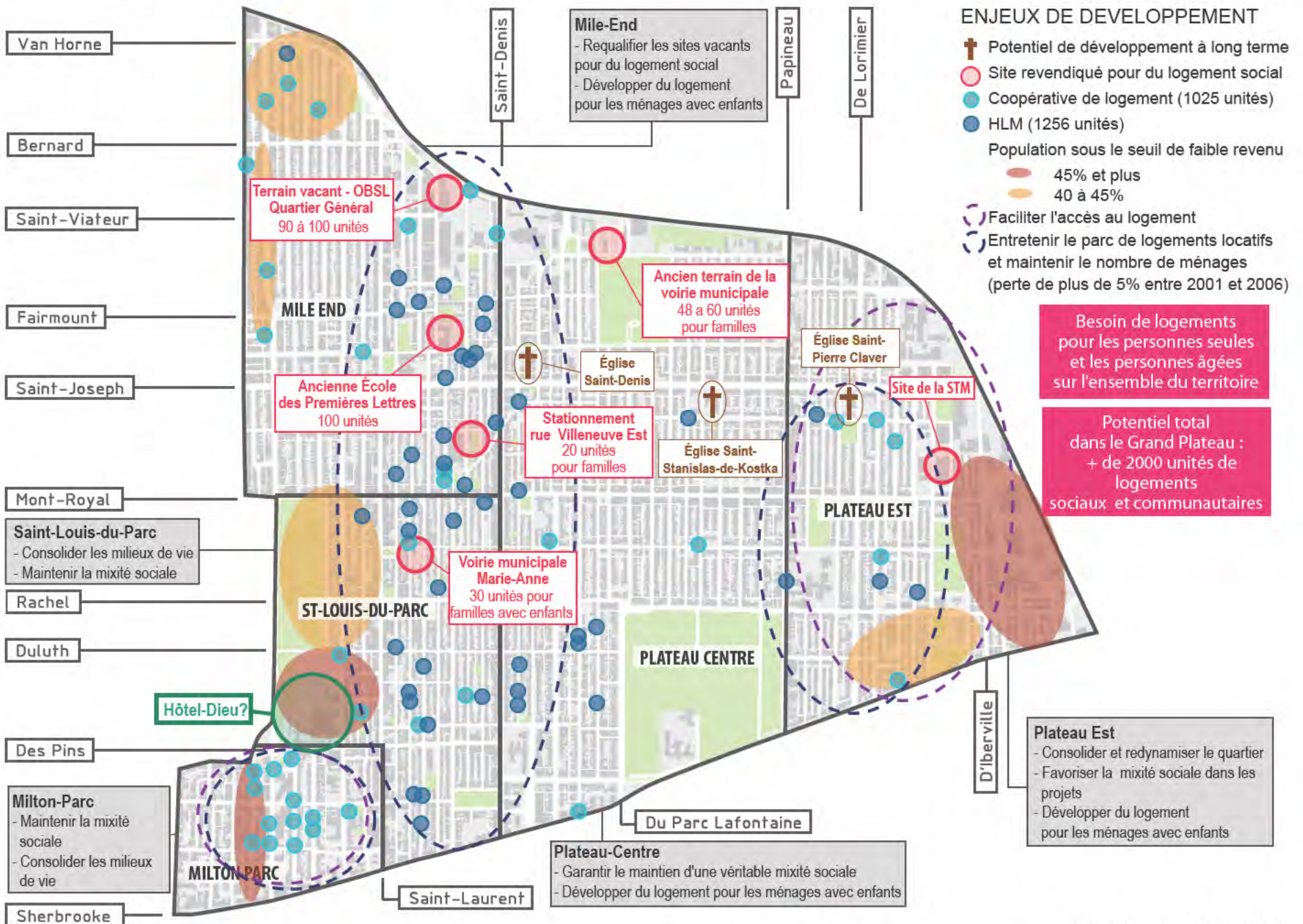
De la même manière, **un regard particulier doit être posé sur les ensembles religieux, dont certains changeront certainement de vocation au cours des prochaines années.** Déjà, un comité se penchant sur l'avenir des grandes églises catholiques du Plateau-Mont-Royal a été mis sur pied. Les projets qui émergeront de cette réflexion devront assurément bénéficier d'un support politique important pour être menés à terme. De plus, c'est l'ensemble des sites religieux qu'il faut prendre en compte afin d'éviter que ces lieux exceptionnels et hautement symboliques ne glissent entre les mains de promoteurs privés désireux de rentabiliser ces espaces au prix de transformations qui ne respectent ni le patrimoine collectif, ni les besoins réels des communautés attachées à ces lieux.

L'inclusion

Tel qu'évoqué précédemment, la Stratégie d'inclusion peut représenter un levier d'action efficace pour maintenir une certaine mixité sociale via l'intégration de minimum 15 % de logements sociaux et communautaires dans les projets de nouvelles constructions. **En doublant cette part de logements sociaux à au moins 30 %, cette politique serait en mesure de répondre aux besoins sociaux de l'arrondissement en termes d'habitat.**

La CDC ASGP recommande :

- **que la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau-Mont-Royal) acquière et réserve le terrain de la STM, situé à l'angle des rues Franchère et de l'avenue Mont-Royal, pour le développement de logements sociaux et d'équipements collectifs;**
- **que le terrain de la Voirie municipale St-Grégoire, situé à l'angle des rues St-Grégoire et Christophe-Colomb, soit réservé exclusivement pour le développement de logements sociaux;**
- **que le 5655 de Gaspé soit entièrement voué au développement d'un projet à vocation sociale;**
- **de se doter collectivement d'une vision à long terme sur l'ensemble des terrains et bâtiments publics et parapublics (municipaux et gouvernementaux) ainsi que sur les sites religieux.**



9 CONCLUSION

Malgré ses airs de secteur branché et embourgeoisé, le territoire du Plateau-Mont-Royal comprend une mixité sociale qui fait assurément sa richesse et qui colore son portrait. Cette mixité signifie néanmoins qu'une portion de la population vit en situation de pauvreté. Même si celle-ci n'est pas apparente aux yeux de ceux qui ne savent pas en reconnaître les signes, la pauvreté sur le Plateau est bien réelle, mais disséminée et dissimulée. Aussi, sa reconnaissance n'est actuellement pas à la hauteur des besoins en matière de logement.

Dans un contexte montréalais de développement immobilier effréné, les condominiums se multiplient plus vite que jamais dans le Grand Plateau : spéculation, constructions neuves, conversions; le boom immobilier représente assurément une menace pour le maintien de la mixité sociale du territoire. Malgré leur volonté de demeurer dans leur milieu de vie, de nombreux ménages se voient contraints de quitter leur logement et souvent même, l'arrondissement.

Pour assurer le maintien de milieux de vies mixtes, dynamiques et qui répondent aux besoins de la population actuelle, il faut maintenir et développer l'offre de logements locatifs adaptés aux besoins de la population, à prix abordable et particulièrement sous forme de logements sociaux et communautaires. Une attention particulière doit être apportée aux besoins des populations souvent laissées pour compte : les familles avec enfants, les personnes âgées et les personnes vulnérables.

Le potentiel de développement du Plateau-Mont-Royal est peut-être plus limité que dans d'autres arrondissements, mais dans l'ensemble du territoire, près de 2 000 unités de logement peuvent encore être construites, sans même considérer le parc immobilier existant.

Une forte volonté politique se traduisant notamment par l'acquisition et la réserve de terrains et de bâtiments pour le développement de projets de logements sociaux et communautaires ainsi que l'adaptation des programmes de financement aux réalités complexes des quartiers centraux sont les conditions essentielles pour le maintien, sur le Plateau, d'une mixité sociale historique et représentative d'un Montréal socialement équitable, inclusif et vivant.

Enfin, il importe que l'Arrondissement et la communauté du Grand Plateau se dotent d'une vision de développement à long terme pour l'ensemble des sites publics et parapublics (terrains et bâtiments municipaux, mais également les propriétés d'état provincial et fédéral), ainsi que les sites religieux, qui seront peut-être appelés à se redévelopper à court, moyen ou long terme.

ANNEXES

A _ LES TYPES DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM) _ LES « HLM »

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) possède et gère un parc de près de 30 000 logements à Montréal, dont 20 767 logements à loyer modique (HLM). Les programmes de logements de l'OMHM sont financés par les gouvernements provincial et fédéral.

Les programmes HLM permettent de bénéficier de logement dont le loyer n'excède pas 25 % des revenus des locataires. Notons que depuis 1994, date à laquelle le gouvernement fédéral s'est retiré du développement du logement social, le parc HLM du Québec n'a bénéficié d'aucune nouvelle construction.

Plateau-Mont-Royal _ Logements sociaux et
communautaires sur le territoire

1 256 unités de logements à loyer modique (HLM)
réparties sur le territoire

633 unités de logement en OBNL

1 025 unités de logements en coopérative
d'habitation

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Une coopérative d'habitation est une entreprise collective qui offre un logement à ses membres. Ces derniers possèdent conjointement le ou les immeubles de la coopérative dont ils assurent collectivement la gestion. Chacun des membres est locataire de son logement individuel³⁹.

De plus, les membres s'engagent à mettre en place un processus de prise de décision participatif par le biais d'assemblées générales traitant des questions liées au bon fonctionnement de l'association.

Habituellement, la coopérative offre des loyers inférieurs à la valeur marchande, d'ailleurs le programme Accès-Logis plafonne des loyers des coopératives qui en bénéficient à 95 % des loyers du secteur privé⁴⁰. La coopérative d'habitation, qui accueille une grande variété de types de ménages, représente un lieu de mixité sociale en soi.

Toutefois, la pratique la plus courante est qu'une proportion des locataires s'acquitte d'un loyer proportionnel à ses revenus (maximum 25 %), alors que dans certaines autres coopératives, cette proportion de 25 % est applicable à tous les membres.

OMHM _ Plateau-Mont-Royal

1 256 unités de logements à loyer
modique (HLM) réparties sur le
territoire

224 unités (pour familles et
personnes seules) de logement des
Programmes de supplément au loyer

181 unités de logements abordables
pour aînés - résidences avec services
- Résidence le Mille-End

Total : 1 661 unités

³⁹ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), [en ligne] http://www.fechimm.coop/hab_coop.html

⁴⁰ Guide d'habitation sociale et communautaire [en ligne] http://www.cldlaurentides.org/node/doc/Vivre%20et%20vieillir/Guide_habitation_.pdf

Fondée en 1983 sous l'appellation *Fédération des coopératives d'habitation de l'Île de Montréal (FÉCHIM)*, le regroupement fédératif s'étend sur le territoire du Grand Montréal et en 2002, devient la *Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)*, dont la fonction principale est d'assurer une défense des droits sociaux et économiques de ses membres.⁴¹ Le nombre de coopératives sur le territoire de la FÉCHIMM est estimé à 600 et plus de 8 500 ménages y logent. En 2008, on estimait que le Plateau-Mont-Royal comptait 1 025 unités d'habitation en coopérative.

Les nouvelles demandes de coopératives

Le Plateau-Mont-Royal a toujours été reconnu pour être un terreau fertile et innovateur pour le développement du mouvement coopératif. De nombreux projets de coopérative ou d'OBNL en habitation y ont vu le jour au fil des années, mais il est à noter que depuis une dizaine d'années, l'énorme engouement pour le Plateau-Mont-Royal, la spéculation foncière et le peu de sites disponibles, ont créé un effet d'étranglement dans la capacité de créer de nouveaux projets.

Une des seules façons de rendre possible le développement de nouveaux projets, outre le marché privé inaccessible à une grande partie de la population, est de développer les terrains de propriété publique. Au fil des ans, de nombreux sites, appartenant notamment à la Ville de Montréal, ont été cédés au marché privé. Toutefois, quelques sites demeurent encore disponibles et les élus locaux, les organismes communautaires, les membres fondateurs de coopératives d'habitation et le Groupe de ressources techniques (GRT) actif sur le territoire ont travaillé d'arrache-pied pour obtenir trois terrains municipaux. Ces trois terrains municipaux donneront le jour à plus de 150 unités de logements pour familles avec enfants. L'utilisation de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal a également permis de développer un total de 62 unités, majoritairement pour des petites familles. Depuis 10 ans, 51 unités pour des clientèles spéciales de type chambres ou studios ont également été réalisées. Ces victoires prouvent que le développement de projets d'habitation à caractère social ou communautaire est encore possible.

LES ORGANISMES À BUT NON LUCRATIF (OBNL) EN HABITATION

Les OBNL en habitation offrent des logements en location à des ménages à faible revenu ainsi qu'à des personnes ayant des besoins spécifiques en logement. Ils bénéficient d'un fonctionnement comparable à celui des coopératives, car ils accueillent une clientèle soit autonome, soit semi-autonome. Toutefois, ils sont gérés par des conseils d'administrations associant des locataires à des d'intervenants du milieu (CLSC, groupes communautaires, etc.).

⁴¹ Site FECHIMM [en ligne] <http://www.fechimm.coop/fechimm.html>

Quand les OBNL en habitation visent à loger des personnes aux besoins spécifiques, ils offrent également un soutien communautaire selon les problématiques à résoudre (personnes âgées, femmes victimes de violence conjugale, personnes souffrant de déficience mentale ou physique...).

Regroupés au sein du « Volet 3 » du Programme Accès-Logis, ces projets visent donc une clientèle en difficulté de toutes sortes et à tous les niveaux. Les OBNL en habitation offrent des logements de toute typologie, majoritairement permanents, mais aussi du logement transitoire et temporaire, le tout selon les besoins des locataires et les attentes de l'OBNL.

À Montréal, les OBNL sont fédérés au sein de la Fédération des OBNL d'habitation de Montréal (FOHM) et ce depuis 1987, date à laquelle les premiers à se fédérer furent les OBNL en habitation des quartiers centraux de Montréal⁴².

LES MAISONS DE CHAMBRES

Qu'est-ce qu'une maison de chambres?

Une maison de chambres est une habitation ayant quatre chambres ou plus en location. Par ailleurs, ce type de résidences est souvent considéré comme un tremplin, pour des personnes à la situation financière ou personnelle précaire. **Qu'elle soit transitoire ou permanente, la chambre offre une solution économiquement accessible aux personnes seules démunies. Il existe des maisons de chambres dites « socialisées » parce qu'elles sont la propriété d'OBNL en habitation (ou d'une société para-municipale), des maisons de chambres « privées », puisqu'elles sont la propriété d'individus ou de propriétaires privés.**

Accueillant une clientèle diversifiée en âge et en condition, les maisons de chambres ont toutefois le rôle reconnu de s'adresser aux personnes vulnérables, ayant des besoins particuliers (personnes à risque d'itinérance, personnes de passage, femmes en difficulté, personnes ayant des problèmes de santé mentale, etc.) qui nécessitent une offre de services et de soutien communautaire adaptée. La chambre type est meublée et dans sa version la plus complète, à savoir studio, elle contient une salle de bain et une cuisinette.

Enfin, à la vue de la faiblesse du taux de l'occupation et de l'érosion du parc privé qui abritait 69 % de la totalité des maisons de chambres montréalaises⁴³, tous les organismes sociaux et communautaires offrant ce type de logement détiennent des listes d'attente variant entre un an pour les chambres simples et deux ans et demi pour les studios.⁴⁴

⁴² Site FOHM [en ligne] <http://www.fohm.org/index2.php?section=fohm&item=apropos>

⁴³ Op.cit p.17

⁴⁴ Op.cit p.17

Combien retrouve-t-on de maisons de chambres dans l'arrondissement?

En 2006 (inventaire de 2006 des maisons de chambres), on retrouvait un grand total de 916 chambres, réparties dans 32 établissements privés (615 chambres) et 30 établissements du secteur communautaire et social (301 chambres). Des 32 établissements privés, huit opéraient sans certification. Toutefois, il est difficile de dénombrer exactement le nombre actuel de maisons de chambres, la pression immobilière ayant forcé la fermeture de plusieurs d'entre elles depuis 2007.

Dans quel état sont ces maisons de chambres?

Le rapport de la Direction de l'habitation de Montréal sur les maisons de chambres, datant de 2007, déclare comme satisfaisant l'état des maisons de chambres. Toutefois, le rapport de 2010 du RAPSIM sur la sauvegarde des maisons de chambres à Montréal⁴⁵, fait remarquer des problèmes d'isolation thermique et acoustique dans plusieurs maisons de chambres. Le parc de maisons de chambres est assurément vieillissant et les rénovations nécessaires ne sont pas faites systématiquement.

La population de chambreurs

Alors que la population de chambreurs est mixte, composée d'étudiants, de retraités, de travailleurs et de sans-emploi, la majorité de la clientèle est constituée d'hommes seuls, âgés entre 40 et 50 ans et sans emploi.⁴⁶ Tel que mentionné précédemment, les maisons de chambres servent souvent de tremplin pour les personnes ayant des problèmes financiers (personnes à risque d'itinérance, personnes endettées) ou personnels (maladie, abus, harcèlement). **La maison de chambres peut s'avérer, comme le cite le rapport du RAPSIM, une façon de « briser le cercle vicieux de la pauvreté, de la drogue ou de la rue ».**

⁴⁵ Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres à Montréal (janvier 2010) Rapport : *Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir*, Montréal, p.11.

⁴⁶ Ville de Montréal, *Cadre d'intervention sur les maisons de chambres*, Direction de l'habitation, mars 2007. p.15.

B _ LES MOYENS DE FINANCEMENT EXISTANTS

Les programmes en matière de logement se divisent en deux catégories :

- **L'aide à la pierre** : concerne les subventions accordées par le gouvernement, **aux maîtres d'ouvrages des projets approuvés**, afin de planifier et d'exécuter les travaux permettant l'expansion du parc de logements sociaux et communautaires ou à sa rénovation.
- **L'aide à la personne** : est directement accordée **au propriétaire ou bien au locataire**, par le gouvernement, et dont l'objectif est de réduire les dépenses liées au logement des personnes à revenu modeste.

Les trois paliers gouvernementaux appuient le financement des projets de logements sociaux et communautaires à travers différents programmes expliqué ci-après.

PALIER FÉDÉRAL : PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

Le gouvernement fédéral confie la mise en œuvre de sa politique de logement à la SCHL qui délègue l'administration et la gestion de ses programmes à la SHQ via le transfert des capitaux.

Par l'entremise de programme-source, subventions et prêts sans intérêts, la SCHL participe à plusieurs initiatives de logements abordables et à leur financement initial.

PROGRAMME	OBJECTIFS	BÉNÉFICIAIRES	TYPE
Plan d'action économique du Canada	Financement des rénovations et des améliorations des logements sociaux administrés par la SCHL.	Coopératives OBNL OMHM	Subvention
Programme d'aide à la remise en état des logements PAREL-locatif	Financement des réparations obligatoires des logements occupés par les locataires à faible revenu. Les améliorations de la salubrité et de la sécurité du logement doivent prolonger la durée de vie du logement d'au moins 15 ans	Coopératives OBNL OMHM	Prêt
Programme d'aide à la remise en état des logements PAREL-maisons de chambres	Financement des réparations obligatoires des maisons de chambres. Les améliorations de la salubrité et de la sécurité du logement doivent prolonger la durée de vie du logement d'au moins 15 ans	Maisons de chambres OMHM	Prêt
Programme d'aide à la remise en état des logements PAREL-conversion	Financement de la conversion des bâtiments non-résidentiels en chambres ou en logements locatifs autonomes et abordables pour les ménages à faible revenu	Coopératives OBNL OMHM	Prêt-subvention
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement - PAMH	Financement de la rénovation et de l'amélioration des centres d'hébergement déjà existants ainsi que la facilitation de l'acquisition ou de la construction de centres d'hébergement d'urgence ou transitoires destinés aux victimes de violence familiale	Maisons de chambres Centre d'hébergement OMHM	Prêt-subvention
Stratégie de partenariat de lutte contre l'itinérance SPLI	Financement de la réalisation de projets aidant les sans-abris à stabiliser leur situation en terme de logement; IBIEF est un volet du SPLI qui met à la disposition d'organismes communautaires, du secteur sans but lucratif et d'autres ordres de gouvernement des biens immobiliers excédentaires fédéraux dans le cadre de projets de prévention et de réduction de l'itinérance.	Coopératives OBNL Maisons de chambres Centres d'hébergement OMHM	Subvention

PALIER PROVINCIAL : PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE D'HABITATION (SHQ)

La SHQ couvre un panel de programmes aidant le secteur social et communautaire à destination des différents organismes habiletés.

PROGRAMME	OBJECTIFS	BENEFICIAIRE	TYPE
Programme de logement abordable- Volet social et communautaire*	Financement de la réalisation des projets d'habitation communautaire et sociale avec une contribution minimale du milieu (15%) dans les municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. Financement de la réalisation des projets d'habitation communautaire et sociale ciblant les personnes âgées en légère perte d'autonomie dans toutes les municipalités du Québec	Coopératives OBNL OMHM	Subvention
Programme d'aide aux organismes communautaires	Aide au développement et à la concertation des initiatives communautaires en habitation. Financement de services, des activités ou des projets favorisant l'amélioration des conditions d'habitation.	Milieu communautaire autonome ayant comme mission principale l'habitation ou œuvrant pour son amélioration.	Subvention
Programme de Supplément au loyer**	Allocation aux personnes dans des conditions de vulnérabilité financière et ou sociale leur permettant de payer un loyer comparable à celui demandé dans les HLM	Coopératives OBNL Maisons de chambres Secteur privé	Subvention
Rénovation Québec Volet 2 : Intervention sur l'habitation***	Financement de la mise en place d'un programme municipal de revalorisation du cadre bâti, bonifiant soit le programme Accès Logis ou le parc de logements abordables	OMHM	Prêt-subvention

*Le programme de logement abordable, Les Villes de Montréal et de Québec ont conclu une entente avec la Société d'habitation du Québec afin d'administrer le programme sur leur territoire.

**Le supplément au loyer est une aide financière accordée aux ménages à revenu faible qui, sans cette aide, consacraient plus de 25 % de leurs revenus pour pouvoir se loger. Ce supplément est versé pour une période quinquennale, financé à 90 % par la SHQ et 10 % par la municipalité.

*** Le programme Rénovation Québec bénéficie d'un apport de 50 % de la Ville de Montréal pour sa réalisation sur le territoire municipal, toutefois, les priorités de la Ville vont vers le développement du secteur privé concernant l'exercice 2010-2011. Il peut être utilisé comme complément au programme Accès-Logis.

Accès-Logis Québec

Il existe un programme-source depuis 1997, Accès-Logis, qui fut **conçu afin de pallier au déficit provoqué par le désengagement du gouvernement fédéral du secteur du logement social et communautaire**, en regroupant les ressources publiques communautaires et privées afin de réaliser des logements sociaux et communautaires.

Ce programme **encourage nettement à la mixité sociale** dans la mesure où seule une partie des locataires en question est constituée de ménages à faible revenu. L'objectif global du programme est d'accroître **l'offre de logements sociaux et communautaires** à l'intention des ménages à revenu faible ou modeste.

De plus, **depuis 2001**, tous les projets réalisés dans son cadre doivent être habilités à recevoir la **certification Novoclimat**, programme de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec faisant la promotion de plusieurs concepts à suivre afin d'augmenter le rendement énergétique des nouvelles habitations.

Dans le cas montréalais, la Ville est **mandataire du programme par la SHQ**.

Accès-Logis se décline en **3 volets** ciblant chacun un ou des groupes bien précis :

TYPE DE VOLET	CLIENTÈLE	TYPE DE SÉJOUR	SUBVENTION	CONTRIBUTION DU MILIEU	SUPPLÉMENT AU LOYER
Volet I	Ménages à faible revenu: Familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes	Permanent	50 %	15 %	20 %-50 %
Volet II	Personnes âgées en perte légère d'autonomie	Permanent Avec service mais favorisant le maintien de l'autonomie	50 %	15 %	20 %-50 %
Volet III					
Type 1	Personnes en démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement	Permanent ou de transition	50 %	15 %	20 %-100 %
Type 2	Personnes en situation d'itinérance, femmes victimes de violence ou personnes en difficultés	Hébergement d'urgence	60 %	15 %	Non admissible
Type 3	Femmes ou jeunes victimes de violence familiale	Contribution*	66 %	66 %	Non admissible

Tableau reconstruit à partir des données de la SHQ (2009)

* Ce type de projet, qui consiste à améliorer des maisons d'hébergement, est financé conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec.

Fonds québécois d'habitation communautaire

Issu du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, le Fonds québécois d'habitation communautaire est un organisme à but non lucratif qui a vu le jour en 1997. Son rôle consiste à unir les efforts des milieux communautaire, municipal et financier avec ceux de la Société d'habitation du Québec pour favoriser la **réalisation de logements communautaires de qualité, tout en étant abordable aux ménages.**

De ce fait, **ses principaux contributeurs sont les coopératives d'habitation et les OSBL**, de même, le FQHC **collabore étroitement avec la SHQ**, notamment sur le programme Accès-Logis.

Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social

D'impulsion provinciale ce cadre de référence est bâti en **partenariat entre la SHQ**, pour l'aspect immobilier, **et le réseau de santé et des services sociaux**, pour l'aspect de services communautaires de l'intégration et le maintien des personnes dans le milieu de vie.

Il se destine aux **locataires du parc social, vulnérables et ayant des besoins particuliers**, afin de leur permettre via une complémentarité des interventions du milieu communautaire, une meilleure intégration et une meilleure stabilisation dans leurs milieux de vie.

À Montréal, le cadre est administré par **l'Agence de la santé et des services sociaux**.

PALIER LOCAL: LA COMMUNAUTÉ MÉTROPLITAINE DE MONTRÉAL ET LA VILLE DE MONTRÉAL

Fonds métropolitain du logement social

Constitué en 2002 en vertu de l'art.152 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal, ce fonds est constitué des **quotes-parts relatives aux logements sociaux et ne doit pas se substituer aux programmes d'aide disponibles par les autres ordres de gouvernement sur le territoire métropolitain.**

Ses **bénéficiaires** sont les **municipalités** du territoire ainsi que les **offices d'habitation à la condition d'user du partenariat (public ou privé) pour la réalisation de l'ensemble des interventions et projets admissibles au fonds.**

Stratégie montréalaise d'inclusion de logements abordables

Depuis 2005, la Ville de Montréal a établi une nouvelle stratégie de développement du parc social visant les **nouveaux projets résidentiels**.

Cette stratégie consiste à ce que **30 % de la production résidentielle globale soit abordable ;**

- 15 % sous forme de logements sociaux

- 15 % sous forme de logements abordables d'initiative privée

L'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, tout comme l'ensemble des Arrondissements montréalais, est appelé à établir des objectifs en matière de logements abordables. **La Stratégie est à caractère incitatif et ne s'applique qu'aux sites dont le potentiel de développement dépasse 200 unités.** Elle comporte également une politique de cession de terrains municipaux aux promoteurs sociaux à des conditions avantageuses.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Générales

La Société d'habitation du Québec, *Profil statistique de l'habitation*, 2005.

La Société Canadienne des hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal*, 2010.

Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal, *Répertoire sociodémographique et classement par variable*, février 2004.

Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres à Montréal (janvier 2010) *Rapport : Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir*, Montréal.

Ville de Montréal, *Cadre d'intervention sur les maisons de chambres*, Direction de l'habitation, mars 2007.

Ville de Montréal, 2005, *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, 42 p.

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), « Programme Accès-Condos », [En ligne] <http://www.accescondos.org>

Barbonne, R. (2011) *Gentrification, nouvel urbanisme et évolution de la mobilité quotidienne : vers un développement plus durable? Le cas du Plateau-Mont-Royal (1998-2003)*.

Agence de la santé publique du Canada, *Les déterminants sociaux de la santé : Le logement comme facteur déterminant de la santé*, [En ligne] site consulté le 31 mai 2012. http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/oi-ar/09_logement-fra.php

Site web de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM) [en ligne] <http://www.fechimm.coop/fechimm.html>

Site web de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) [en ligne] <http://www.fohm.org/index2.php?section=fohm&item=apropos>

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), Défendons nos logements sociaux !, [En ligne] <http://defendonsnoslogements.ca/>

Montréal Chambres, document de présentation, 2011.

Convercité, document rédigé en collaboration avec le CRÉ Laurentides, le CLD Laurentides, le CSSS des Sommets et la MRC des Laurentides (2011) *Guide d'habitation sociale et communautaire* [en ligne]
http://www.cldlaurentides.org/node/doc/Vivre%20et%20vieillir/Guide_habitation_.pdf

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Profil socio-économique (2001)*, septembre 2004.

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Profil socio-économique (2006)*, mai 2009.

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Profil de district électoral (De Lorimier, Jeanne-Mance, Mile-End)*, 2009.

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *Profil de la population de 65 ans et plus (2006)*, 2011.

CSSS Jeanne-Mance, *Ensemble pour lutter contre la pauvreté : Mémoire présenté à la Commission d'agglomération sur les grands équipements et les activités d'intérêt d'agglomération*, novembre 2008. [En ligne]
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MEMOIRE_CSSS-JEANNEMANCE_20081118.PDF

Direction de l'habitation-Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal, *Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (2006), mai 2009.

FRAPRU, *Dossier noir 2009 : Logement et pauvreté dans le Plateau-Mont-Royal, à Montréal*, 2009.

Projet Montréal, « La progression invisible des copropriétés indivises » (2012), article basé sur une étude sur la conversion des logements du Plateau-Mont-Royal en copropriétés réalisée par Ben Yarrou Nour Eddine au deuxième semestre de 2011.

Statistique Canada, Recensements de la population 2001 et 2006.

Arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie

Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, *Profil de la population de 65 ans et plus (2006)*, 2011.

Direction de l'habitation-Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal, *Profil statistique en habitation de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie (2006)*, mai 2009.

Arrondissement de Ville-Marie

Arrondissement de Ville-Marie, *Profil de la population de 65 ans et plus (2006)*, 2011.

Direction de l'habitation-Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal, *Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Ville-Marie(2006)*, mai 2009.

GLOSSAIRE

Copropriété divisée : Statistique Canada définit la copropriété divisée comme un immeuble à logements multiples dans lequel chaque logement est détenu en propriété individuelle alors que le terrain (ou d'autres parties communes telles que l'enveloppe extérieure, la toiture, l'entrée principale, etc.) est détenu en propriété conjointe. Il s'agit d'un mode d'occupation relativement récent, puisque la législation qui a permis à ce principe de copropriété de voir le jour n'est apparue au Québec qu'en 1969. Le propriétaire du condo divisé n'est responsable que pour sa partie et il ne peut être tenu de rembourser l'hypothèque de son voisin en cas de défaut de paiement de ce dernier.

Copropriété indivise : Selon la Régie du logement du Québec, une copropriété indivise signifie que l'ensemble d'un immeuble appartient à tous les propriétaires et qu'aucune partie ne constitue une propriété exclusive de l'un ou de l'autre. La copropriété par indivision naît lorsque plusieurs personnes se portent acquéreurs d'un même immeuble.

État d'entretien des logements : Variable indiquant si, selon l'occupant, le logement nécessite des réparations.

- L'entretien régulier correspond à des travaux comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc.
- Les réparations mineures sont nécessaires dans les cas suivants : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc.
- Les réparations majeures doivent être effectuées lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée, etc.

Famille de recensement : Statistique Canada définit la famille de recensement comme suit : un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple ou de l'un ou l'autre des conjoints; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple ou de l'un ou l'autre des partenaires; ou un parent seul, sans égard à son état matrimonial, habitant avec au moins un enfant dans le même logement et cet ou ces enfants. Tous les membres d'une famille de recensement particulière habitent le même logement. Le couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Les enfants peuvent être les enfants naturels du couple ou du parent seul ou être apparentés par mariage ou par adoption, sans égard à leur âge ni à leur état matrimonial, du moment qu'ils habitent dans le logement sans leur propre conjoint ou enfant. Les petits-enfants habitant avec leurs grands-parents sans leurs parents constituent également une famille de recensement.

Indice de dépendance des aînés : C'est la proportion de la population totale des 65 ans et plus par rapport à la population totale des 15 à 64 ans. Plus l'indice est élevé, moins la société comporte de population active en âge de travailler.

Indice de vieillesse : C'est la proportion de la population totale des 65 ans et plus par rapport à la population totale des moins de 15 ans. Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population. Plus l'indice est élevé, plus le vieillissement est important.

Ménage : Est généralement défini comme une personne ou un groupe de personnes qui cohabitent dans un logement ou l'occupent. Bref, pour chaque adresse (ou chaque logement locatif ou possédé), on compte un ménage. Ainsi, des colocataires constituent un ménage au même titre qu'une famille avec enfants ou qu'une personne seule.

Ménage privé : Une personne ou un groupe de personnes (autres que des résidents temporaires ou étrangers) qui occupent un logement privé et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada.

Ménage avec enfants : Les catégories traitant des « ménages avec enfants » présentées dans ce document diffèrent du concept de « familles de recensement » utilisé par Statistique Canada. Cette dernière catégorie est plus large que celle des ménages avec enfants car, d'une part, elle considère les couples sans enfants comme des familles et, d'autre part, chacune des familles qui cohabitent dans un même logement. Dans ce dernier cas, un découpage par ménages comptera ces familles qui cohabitent un même logement comme un seul ménage nommé « ménage multifamilial ».

Mobilité : Indique si la personne recensée occupait le même domicile le 16 mai 2006 (jour du recensement) que celui qu'elle occupait un an plus tôt (le 16 mai 2005). Les « personnes ayant déménagé » sont classées selon qu'elles ont déménagé à l'intérieur de la même ville (les non-migrants), selon qu'elles ont déménagé dans une autre ville (les migrants internes) ou selon qu'elles sont venues de l'étranger pour habiter au Canada (les migrants externes).

Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux : Revenu en deçà duquel un ménage ne peut se loger au loyer médian du marché sans déboursier plus de 30 % de son revenu. C'est une mesure utile pour estimer les besoins en matière de logement social. La Société d'habitation du Québec (SHQ) utilise ce seuil pour définir l'admissibilité à certains programmes d'habitation, dont les habitations à loyer modique (HLM) et les programmes de supplément au loyer. Les seuils sont définis conjointement avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le seuil est de 25 000 \$ pour les personnes seules, les couples sans enfants, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales. Il est de 30 000 \$ pour les couples avec enfants et de 40 000 \$ pour les ménages multifamiliaux.

Quartier: Le découpage de référence ne correspond pas à des entités administratives officielles, mais représente des entités offrant un profil socio-économique relativement homogène ou sont délimités par des barrières physiques importantes (chemin de fer, autoroute, etc.) et représentent parfois des réalités historiques.

Revenu annuel des ménages : C'est le revenu brut cumulé de tous les membres du ménage incluant les revenus de transferts gouvernementaux.

Taux d'effort : Représente la proportion du revenu annuel brut qu'un ménage consacre à se loger (incluant les frais de location ou d'hypothèque, les taxes et les frais de chauffage et d'électricité).

Seuil du faible revenu : Indicateur de Statistique Canada visant à distinguer les familles et personnes qui sont nettement désavantagées économiquement par rapport à la moyenne. Il s'agit donc du revenu en deçà duquel un ménage est susceptible de consacrer 20 % de plus de son revenu qu'un ménage moyen pour se nourrir, se vêtir et se loger. Le seuil de faible revenu varie en fonction de la taille du ménage et de la municipalité ou de l'agglomération urbaine.

En 2006, pour les agglomérations canadiennes de 500 000 habitants ou plus, dont Montréal, les seuils sont de 20 778 \$ pour une personne, 25 867 \$ pour 2 personnes, 31 801 \$ pour 3 personnes, 38 610 \$ pour 4 personnes, 43 791 \$ pour 5 personnes, 49 389 \$ pour 6 personnes et 54 987 \$ pour 7 personnes ou plus. Même si les deux séries de seuils et de taux de faible revenu continuent d'être disponibles, Statistique Canada préfère utiliser la mesure après impôt.

ACTION
solidarité
GRAND PLATEAU
CDC