

Mixité sociale en danger

Le logement social et communautaire en mal de soutien dans la Petite Patrie

Mémoire déposé dans le cadre des consultations de l'Office de consultation publique de Montréal sur le
Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal

16 octobre 2019



**Comité logement
de la Petite Patrie**



Table logement
aménagement
de la Petite Patrie

Table des matières

Notre mission	3
Introduction : une mixité sociale en danger	4
Les besoins	5
Les objectifs.....	6
Les moyens.....	7
Conclusion.....	12
Résumé des recommandations	13
Annexe : Les membres de la Table logement	15

Rédaction du mémoire :
Comité logement de la Petite Patrie

Les organismes membres de la Table logement / aménagement de la Petite Patrie appuient le présent mémoire (liste des organismes en annexe).

NOTRE MISSION

Le **Comité logement de la Petite Patrie**, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisé.es, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action du comité logement sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social. Nous favorisons la prise en charge individuelle et collective des personnes et nous soutenons activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires.

Nous prêtons une assistance aux personnes aux prises avec des problèmes de logement (augmentation de loyer, présence de vermine, discrimination, mauvais état du logement, bruit, chauffage insuffisant, reprise de logement). Nous informons les gens sur la loi qui régit les relations entre locataires et propriétaires ainsi que sur le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements de la Ville de Montréal. Nous organisons des campagnes de promotion pour l'obtention de nouvelles unités de logement social afin de répondre aux besoins des mal logéEs du quartier de la Petite Patrie.

La **Table logement / aménagement de la Petite Patrie** est composée d'organismes intervenant dans le quartier depuis plus de 40 ans et qui sont collectivement engagées pour l'amélioration des conditions de logement des locataires socioéconomiquement démunis.es du quartier. Par leurs liens continus avec la population du quartier, y compris les résident.es les plus vulnérables, ses membres sont à même d'observer les besoins tels qu'ils sont vécus et exprimés par les locataires, ainsi que les dynamiques de déplacement de population à l'intérieur du quartier. Le présent document se fonde sur une analyse enracinée et proactive des besoins ressentis dans le quartier par l'ensemble de sa population.

Introduction : une mixité sociale en danger

Le *Règlement pour une métropole mixte* (ci-après « Règlement ») doit recevoir toute l'attention qu'il mérite. En vertu de l'étendue de son champ d'application, il deviendra une force de première importance dans la composition du paysage immobilier et des mouvements démographiques sur l'île de Montréal pour de nombreuses années à venir.

Depuis le tournant des années 2000, les quartiers centraux de Montréal sont la cible de spéculations immobilières enfiévrées. Les opérations spéculatives ont été très actives sur le front de la conversion des logements locatifs en copropriétés : dans la Petite Patrie, au moins 20 % du stock de logements locatifs a été perdu au profit de copropriétés divisées et indivisées¹. Sur le front de la spéculation foncière, la hausse fulgurante du prix des terrains bloque le développement des logements sociaux². Ce double front d'attaque heurte de plein fouet les locataires qui perdent leur logement transformé en copropriété et qui ne trouvent pas de solution du côté des logements sociaux.

Pour les dizaines de milliers de ménages locataires des quartiers centraux qui ont des revenus modestes, l'urgence est palpable. Suite aux annonces qui ont été faites sur l'adoption prochaine du Règlement et aux volontés affichées et réitérées de garder les locataires moins nantis dans les quartiers centraux, les espoirs sont grands. Or, nous montrerons dans les prochaines pages que, si l'actuelle proposition de Règlement n'est pas modifiée, il est plus que probable que ses mécanismes autorisant les constructions de condos contribueront aux difficultés de logement des ménages à revenus modestes.

Selon les mots employés par la Directrice du Service d'habitation de la Ville de Montréal, le Règlement proposé en consultation est « un règlement qui, dans un secteur entièrement construit [comme la Petite Patrie] ne donnera pas lieu à de la production de logements [sociaux] »³. Plutôt que de favoriser une mixité sociale en continu avec la population existante, les mises en chantier de condos dans les quartiers centraux comme la Petite Patrie, s'ils n'ont pas de contrepartie sociale, chasseront les locataires vulnérables et moins nantis de ces quartiers historiquement populaires et bien situés pour une population ayant besoin de services sociaux. Ces quartiers vibrants et animés deviendront alors socialement uniformes, sauf dans une poignée d'immeubles.

Pour que le Règlement soit en mesure de soutenir la mixité sociale dans les quartiers centraux, des correctifs s'imposent afin de mieux tenir compte de la réalité et des conditions de développement de logements sociaux et communautaires dans ces quartiers. Les pages qui suivent feront le point sur l'ampleur des besoins en logement des populations vulnérables et moins nanties, les objectifs du Règlement et les moyens proposés pour répondre à ces besoins, les lacunes du Règlement et les correctifs à y apporter.

¹ Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie. La conversion en condos et en copropriétés indivise dans le quartier de la Petite Patrie*, mars 2014.

² Dans le but d'alléger le texte, le terme « logement social » recouvre l'expression « logement social et communautaire », ce qui inclut les logements subventionnés ou non dans les HLM, les coopératives et les OSBL d'habitation.

³ *Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019*, p. 68.

Les besoins

Le document explicatif qui accompagne la proposition de Règlement cite des statistiques bien connues sur les difficultés de logement à Montréal. Le taux d'effort des ménages locataires est alarmant dans la Petite Patrie : en 2016 on dénombrait près de 6 500 ménages locataires, soit 34 % des ménages locataires, consacrant au moins 30% de leur revenu au loyer⁴. Pour illustrer ces chiffres, pensons à Jonathan qui réside sur la rue Fabre et qui, avec un revenu mensuel de 978 \$, paie un loyer de 665 \$, frais d'électricité exclus. Pour Jonathan et pour beaucoup d'autres ménages locataires de la Petite Patrie, il est quasiment impossible de se nourrir convenablement après avoir payé des factures et un loyer qui, par ailleurs, augmentent bien plus rapidement que ses modestes revenus.

Dans la Petite Patrie, les logements de type studio ont un taux d'inoccupation en baisse à 1,1% et les logements de 3 chambres et plus ont un taux d'inoccupation alarmant de 0,0%⁵. Pensons à Raphaëlle et à sa famille dont le propriétaire a repris le grand logement familial en juillet dernier, pour soi-disant y loger son fils. Après avoir cherché un logement en vain dans le quartier pendant des mois, cette gentille famille a déménagé à Sainte-Anne de Bellevue. Il en va de même pour Claire, qui suite à une reprise frauduleuse s'est exilée à Boucherville, faute de ne rien trouver dans le quartier qu'elle habitait depuis trente ans.

Le taux d'inoccupation famélique de la Petite Patrie est le résultat d'immenses pertes de logements locatifs dans le quartier. De 1993 à 2013, le quartier a perdu plus de 20 % du stock locatif dans des opérations de transformation en copropriété divise et indivise. Plus récemment, le phénomène Airbnb fait des ravages dans le stock locatif. Nous estimons que les locations temporaires, très incomplètement règlementées, ont retiré 800 logements locatifs du marché traditionnel⁶.

Rien d'étonnant dans ce contexte que dans la Petite Patrie, les valeurs foncières atteignent des niveaux stratosphériques. Le récent portrait du quartier constate que la hausse des valeurs foncières moyennes entre 2006 et 2016 est de 71,59 %, contre une moyenne de 51,82 % à Montréal pour la même période⁷. Les hausses sont encore plus fulgurantes dans des secteurs prisés du quartier, comme le secteur Marconi-Alexandra aux abords du Campus MIL. Ce secteur a connu une hausse foncière tellement alléchante pour les spéculateurs que la proportion de logements locatifs est passée de 87 % en 2005 à 57 % en 2015⁸. Il en va de même pour le secteur St-Édouard, la rue Des Carrières et les rues adjacentes, ainsi que d'autres micro-secteurs sous le coup de multiples opérations spéculatives. Voilà pourquoi un terrain coin Beaubien et Chateaubriand qui s'était vendu 106 000 \$ en 2012 a été revendu en 2017 pour la coquette somme de 1 650 000 \$, soit une hausse de plus de 1 500% en cinq ans.

⁴ Regroupement des tables de concertation de la Petite Patrie, *Portrait de quartier La Petite-Patrie*, avril 2019, p. 18.

⁵ SCHL, *Rapport sur le marché locatif. RMR de Montréal*, 2018, p. 9.

⁶ Comité logement de la Petite Patrie, *Un parc locatif en péril : impact des locations à court terme et recommandations*, Mémoire déposé au Ministère du Tourisme du Québec dans le cadre de la Modernisation du règlement sur les établissements d'hébergement touristique, juillet 2019.

⁷ *Portrait de quartier La Petite-Patrie*, op. cit. p. 18.

⁸ Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *Analyse du Laboratoire Urbain de l'Université Concordia sur la gentrification de Marconi-Alexandra et les conversions en condo*, avril 2015, p. 3.

Une telle fièvre spéculative met à mal la possibilité de développer de nouveaux projets de logements sociaux. Il est normal et sain que les deniers publics ne suivent pas les mouvements spéculatifs. Par contre, il faut rappeler que le programme AccèsLogis Québec est demeuré sans indexation pendant de très nombreuses années, tout comme les valeurs foncières rattachées aux mécanismes de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Par conséquent, le développement de logement social a été stoppé quasiment à zéro dans la Petite Patrie depuis 2005. Seuls quelques projets exceptionnels ont pu voir le jour depuis cette lointaine époque. Le résultat net est que le stock de logements sociaux dans la Petite Patrie est de 1 462 unités, soit une faible proportion de 5,5% des 26 420 logements que compte le quartier⁹. Cette proportion est à comparer avec celle de Montréal qui est de 11%.

Le contexte très pénible du logement social et communautaire dans la Petite Patrie est un symptôme de la situation en cours à Montréal. Historiquement, le logement locatif privé a constitué une sorte de soupape pour loger la population à faible revenu sans avoir à investir massivement dans le logement social et communautaire. C'est ce qui explique, du moins en grande partie, que Montréal est la région du Canada où l'on retrouve le plus faible nombre de ménages locataires ayant un ménage subventionné, soit 8,2 %¹⁰. Or, le parc locatif privé est de plus en plus accaparé par les copropriétés divisées et indivises et le développement de logements sociaux et communautaires n'a pas comblé les besoins. Par conséquent, les ménages locataires montréalais à faible revenu sans logement subventionné sont, proportionnellement et en nombre absolu, plus nombreux que tous les autres ménages canadiens à consacrer plus de 30 % de leur revenu pour se loger¹¹.

L'incapacité chronique de répondre aux besoins en logement des populations démunies fait en sorte que le nombre de ménages en attente d'un logement social est effarant. Plus de 23 000 ménages sont sur la liste d'attente d'un HLM de l'Office municipal d'habitation de Montréal, sans compter les innombrables listes d'attente des coopératives et OSBL d'habitation, ainsi que les listes de requérant.e.s tenues par les comités logement et associations de locataires. On comprend mieux l'angoisse des locataires démunie.s qui n'ont pas d'autres choix que de trouver un logement social pour se loger sans s'appauvrir. Rappelons à cet effet le témoignage d'une locataire qui nous a confié s'être inscrite il y a 13 ans sur la liste d'attente pour un HLM dans le quartier et qui attend toujours son tour.

En résumé, les besoins de la Petite Patrie en terme de logements sociaux sont considérables compte tenu de l'intense spéculation immobilière qui appauvrit et évince les personnes socioéconomiquement démunies, dans un contexte d'inégalités sociales grandissantes et d'une offre de logements sociaux parmi les plus faibles sur l'île de Montréal.

Les objectifs

Il importe de souligner que le document explicatif du Règlement partage notre analyse des besoins et les resitue dans ses propres objectifs. Dans le document explicatif, on peut lire en effet que les objectifs du Règlement recourent l'idée d'une « ville inclusive » soit :

⁹ *Portrait de quartier La Petite-Patrie, op. cit.*, p. 19.

¹⁰ Communauté métropolitaine de Montréal, *Pénurie de logements locatifs et ralentissement de la construction de logements sociaux et abordables*, Perspective Grand Montréal, no. 39, juin 2019, p. 7.

¹¹ *Ibid.*

- « d’assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs »;
- « de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis »;
- « de veiller au parc résidentiel existant »;
- « de répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché »¹².

Ces objectifs sont en lien direct avec les difficultés des locataires à garder leur logement et à se trouver un logement dont le loyer correspond à leurs capacités financières. Nous pouvons avancer sans l’ombre d’un doute que ces objectifs sont largement partagés par l’ensemble des acteurs du milieu communautaire montréalais qui luttent contre l’appauvrissement de la population. Comme le dit l’expression, il s’agit là de nobles objectifs qui rassemblent beaucoup de personnes.

Il faut maintenant analyser les moyens que se donne la Ville de Montréal pour réaliser ses objectifs. Disons-le tout de suite : il ne sera pas possible d’atteindre ces cibles si l’actuelle proposition de règlement n’est pas modifiée. Or, l’atteinte de ces objectifs est une question de justice, car tout le monde a le droit d’habiter un quartier central dans une ville inclusive. Les déceptions seront grandes si ces objectifs ne sont pas atteints.

Les moyens

Le Règlement est une version bonifiée de la Stratégie d’inclusion de la Ville de Montréal qui a été mise en application à partir de 2005. Pour le dire en deux mots, la Stratégie d’inclusion a capté environ la moitié des mises en chantier du secteur résidentiel à Montréal depuis 2005 et le Règlement vise à capter la quasi-totalité de celles-ci pour le futur. Avant d’analyser les moyens proposés pour capter les mises en chantier restante, il convient de faire un bref aperçu des résultats de la Stratégie d’inclusion dans la Petite Patrie.

Les résultats sont très clairs : la Stratégie d’inclusion n’a donné lieu à aucune construction de logement social ou communautaire dans la Petite Patrie. Ce bilan amer s’explique en partie par le fait que la Stratégie ne s’applique que sur les projets dérogatoires, mais surtout par la densité résidentielle du quartier qui ne permet pas de réaliser des projets d’envergure. Ainsi, entre 2005 et 2015, la Stratégie d’inclusion qui ciblait les projets dérogatoires de 200 unités résidentielles ou plus a été sollicitée une seule fois, pour un projet en 2012 de 278 unités dans le secteur Marconi-Alexandra (projet Mirelis). Durant plus d’une année, le promoteur a tenté de trouver en vain un terrain dans le secteur et même au-delà, dans les limites de la Petite Patrie, permettant l’inclusion de 56 unités de logement social. Il n’a pas été possible de trouver un tel terrain à un prix convenable. La solution a été d’inclure les unités sociales dans le projet privé, mais les conditions de réalisation du projet ont finalement découragé le promoteur qui a abandonné le projet.

Aucun autre projet de plus de 200 unités ne s’est signalé. L’arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie a adopté en 2015 une stratégie locale qui commande l’inclusion de logements sociaux pour tout projet de plus de 50 unités de logement. Cette stratégie locale

¹² Ville de Montréal, *Montréal, métropole de l’habitation*, Document explicatif du *Règlement pour un métropole mixte*, 2019, p. 8.

n'a donné aucun résultat de nouveau logement social dans le quartier. Le seul résultat a été la dotation d'un fonds de compensation à hauteur de 464 488 \$ (en date du 31 mai 2019). Étant donné que la valeur foncière des terrains est très élevée dans la Petite Patrie, il n'a pas été possible de faire émerger un projet de logement social en puisant un financement complémentaire dans le maigre fonds de compensation.

Ce qui est à retenir de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal et sa variante locale, c'est que les terrains disponibles dans la Petite Patrie sont ou bien trop petits, ou bien trop coûteux pour ses paramètres. De plus, la dotation du fonds de compensation est si piteuse qu'elle ne permet pas de développer un projet, même modeste. Soulignons que ces problèmes locaux sont tout autant vexants pour tenter de faire émerger des projets avec le programme AccèsLogis. Les seuls projets qui ont abouti dans le quartier depuis 2005 sont des projets dont le propriétaire du terrain était une institution publique (le site des ateliers municipaux près du métro Rosemont), permettant ainsi de négocier un prix avantageux¹³, ou des projets dits « volet 3 » qui sont destinés à des personnes ayant des besoins spécifiques et pour lesquels un financement complémentaire est autorisé¹⁴. Depuis 2005 donc, seulement 204 unités ont pu être réalisées dans ce cadre, ce qui représente un maigre 14% des 1 462 unités de logement social du quartier¹⁵. Pour illustrer le tout, ces 204 logements sociaux dans la Petite Patrie représentent un peu moins de 1,9 % des 11 000 logements sociaux mis en chantier à Montréal durant cette période¹⁶.

Le Règlement possède un avantage clair sur la Stratégie d'inclusion : il s'applique à tout projet résidentiel, que celui-ci soit dérogatoire ou non. Cette extension du domaine d'application profitera à la Petite Patrie où il y a peu de projets dérogatoires. À partir de 2021, tout projet résidentiel de plus de 450 m² entraînera l'application automatique du Règlement et il est important de saluer ce mécanisme qui permettra de capter presque l'entièreté des mises en chantier à Montréal. Signalons toutefois que les transformations de logements locatifs en copropriétés divise ou indivise ne sont pas captées par ce mécanisme, ce qui est surprenant puisque la transformation d'un immeuble commercial en appartements sera saisie par le Règlement. C'est pourquoi nous recommandons la modification suivante :

Recommandation 1 : étendre l'application du Règlement

Étant donné le nombre important de transformation des logements locatifs en copropriétés, nous recommandons d'appliquer le règlement lors de la transformation d'un immeuble à vocation locative en copropriété divise ou indivise.

¹³ Trois projets ont ainsi vu le jour : la Coopérative d'habitation Le Côteau vert (95 unités); l'OSBL d'habitation Les Ateliers verts (60 unités) et les Habitations Paul Buissonneau (24 unités).

¹⁴ Un seul projet a émergé dans ces conditions, les Habitations Des Carrières (27 unités).

¹⁵ Il faut aussi noter l'ouverture très récente du chantier du projet de 193 unités pour personnes de 60 ans et plus sur l'édicule de la station de métro Rosemont, dont le groupe porteur est l'Office municipal d'habitation de Montréal. Encore ici, le terrain est de propriété publique et les conditions particulières de ce projet très complexe confirment l'intense difficulté de faire émerger des projets dans la Petite Patrie.

¹⁶ Ville de Montréal, *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Bilan des retombées 2005-2018*, p. 18.

Bien que le Règlement ait une application étendue, les résultats prévus laissent perplexes en ce qui concerne la portion sociale. D'une part, le règlement prévoit que tout projet résidentiel de 50 unités ou plus devra soit contribuer à un fonds dédié, soit inclure une proportion située entre 10 % et 15 % de logements abordables et inclure une proportion située entre 15 % et 20 % de logements familiaux, en plus de contribuer à un fonds de compensation pour le logement social. D'autre part, le même règlement prévoit une cession de terrain pour des logements sociaux seulement pour les projets de 150 logements et plus¹⁷. Cette inégalité de traitement entre les projets sociaux et abordables explique que les retombées prévues dans le document explicatif soient plus significatives pour le logement dit abordable (1 000 unités annuelles) et familial (500 unités par année) que pour le logement social (600 unités par année). Sur une prévision annuelle de 7 500 logements, en 2031 le total de toutes les unités résidentielles construites sur l'île serait donc pour la partie non sociale de 75 000 unités résidentielles privées (incluant 10 000 unités abordables) ; pour la partie sociale, seulement 6 000 unités de logement social seraient réalisées.

La partie sociale représenterait alors un austère 7,4 % du total des unités construites durant cette période. Or, il faut savoir que seulement la moitié des unités de logement social construites seront subventionnées. C'est donc dire qu'il n'y aurait, sur un horizon de dix années, que 3 000 logements subventionnés réalisés par la voie du Règlement pour loger les 85 000 ménages montréalais qui consacrent plus de 50 % de leur revenu au loyer¹⁸. Seulement 3,5 % de la population avec les plus grands besoins pourrait être logée grâce au Règlement. Ce n'est pas rien, mais c'est vraiment très peu et surtout, c'est inéquitable.

Cette analyse préoccupe. Une première correction s'impose dans la méthode de calcul de la part sociale dans un projet résidentiel. La Stratégie d'inclusion demandait aux promoteurs une inclusion de 15 % de logements sociaux calculée à partir de la superficie totale du projet global, tandis que le Règlement prévoit de calculer le pourcentage sur la partie résidentielle privée seulement. Cette méthode de calcul abaisse significativement le nombre d'unités et fait en sorte que le 20 % calculé avec la méthode du Règlement équivaut à environ seulement 16 % quand on utilise la méthode de la Stratégie.

Recommandation 2 : calculer le pourcentage d'inclusion sur le projet global

Pour que le Règlement soit un réel effort de bonification de la Stratégie d'inclusion, nous demandons que le Règlement exige de calculer la part sociale (20 % à 22 %) sur la superficie globale du projet à l'étude à l'étude et non seulement sur la partie privée du projet. Sans cette modification, le Règlement exige une inclusion sociale de seulement 16 % en comparaison avec la Stratégie (15 %), plutôt que le 20 % qui est mis de l'avant.

Nos préoccupations deviennent franchement angoissantes quand on regarde le contexte d'un quartier central comme la Petite Patrie. Le principal problème du Règlement dans sa partie sociale est qu'il ne prévoit pas de cession de terrain pour les projets de 149 unités résidentielles et moins : dans ces cas, une contribution financière à un fonds de

¹⁷ Il est à noter que le résumé explicatif de la Ville de Montréal introduit une confusion dans ce calcul. Le tableau de la page 5 du Résumé laisse croire que la cession de terrain pour du logement social ou communautaire est prévue pour tout projet de 50 logements et plus, alors qu'il n'en est rien.

¹⁸ Ville de Montréal, *Profil des ménages et des logements*, 2014, p. 21.

compensation suffirait pour autoriser le permis de construction. Or, sauf rares exceptions, la densité résidentielle de la Petite Patrie n'autorise pas de projets de cette ampleur. Il serait alors à prévoir que dans l'immense majorité (sinon la totalité) des cas, le Règlement ne donnerait aucune nouvelle construction dans la Petite Patrie. Un tel résultat est intolérable et pour y résoudre nous proposons la recommandation suivante :

Recommandation 3 : abaisser le seuil pour une cession de terrain (volet social)

Étant donné la densité résidentielle de la Petite Patrie, nous recommandons d'exiger la cession de terrain pour tous les projets de 50 logements et plus. Cette disposition pourrait s'adresser seulement aux quartiers avec une trame urbaine dense.

Qui plus est, les promoteurs de grands projets ne trouveront pas de terrain à céder pour un projet de logements social et choisiront alors de verser une compensation financière. C'est ce qui ressort d'une modélisation des paramètres du Règlement à un projet de 13 500 m² de superficie résidentielle dans la zone de valeur 3. Le promoteur aurait le choix entre verser une contribution financière de 730 312 \$ ou céder à la Ville un terrain de 2 700 m². Les paramètres du Règlement fixe d'avance le montant versé par la Ville pour ce terrain à 1 034 100 \$. Il serait ainsi moins coûteux pour le promoteur de verser la compensation financière sauf s'il trouvait un terrain de 2 700 m² à moins de 1 764 412 \$. S'il existe un terrain de cette superficie à ce prix dans la Petite Patrie, il vient d'être acheté au moment où vous lisez ces lignes et ce sera le dernier terrain jamais vendu à ce prix. En vertu des paramètres du Règlement, les valeurs foncières élevées actuelles et futures¹⁹ font en sorte que dans la quasi-totalité des cas où les promoteurs auraient le choix de céder un terrain, la contribution financière resterait l'option moins coûteuse. C'est pourquoi la recommandation suivante s'impose :

Recommandation 4 – bonification des contreparties financières (volet social)

Les valeurs foncières étant particulièrement élevées dans la Petite Patrie, nous demandons une hausse des barèmes de contrepartie financière versée par la Ville de Montréal lors de la cession de terrains par les promoteurs de projet résidentiel dans les projets du secteur de valeur 3. Le financement de cette mesure se ferait en haussant le montant des contributions financières afin de rendre celles-ci réellement dissuasives.

En ce qui concerne les secteurs de valeur, une anomalie s'est glissée dans la délimitation des territoires. Le quartier de la Petite Patrie est scindé en deux au niveau de la rue St-Hubert. Cette délimitation est déconnectée de la réalité des récents mouvements spéculatifs que nous observons actuellement (en témoigne la vente d'un terrain passé de 106 000 \$ à 1 650 000 \$ entre 2012 et 2017 dans le secteur Père Marquette). Il serait facile de citer d'autres exemples et nous demandons à la Ville de Montréal de corriger cette délimitation et de faire les changements qui s'imposent :

¹⁹ À la séance d'information du 19 octobre, le Service d'habitation indiquait que le Règlement sera indexé sur la base d'un taux d'inflation annuel de 2 % et qu'il sera très difficile de modifier le Règlement advenant une inflation supérieure à ce taux ; ceci ferait en sorte que la contribution financière serait alors toujours préférée à la cession de terrain. *Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019*, pp. 96-99.

Recommandation 5 – délimitation des secteurs de valeur pour le logement social

Nous demandons d'inclure tout le quartier de la Petite Patrie dans le secteur de valeur 3.

Une autre crainte légitime est celle de la supervision des fonds versés en contribution financière au volet social. Le Règlement, à la différence de la Stratégie d'inclusion, prévoit une centralisation du fonds de compensation. Il n'est pas difficile d'imaginer les raisons qui motivent la centralisation, mais il est inquiétant de constater que rien ne prévoit d'allouer les fonds aux quartiers qui les ont générés. On peut certainement imaginer que des quartiers ou des arrondissements n'auraient pas besoin de recourir au fonds de compensation pour faire émerger de nouveaux projets ; ainsi la flexibilité en cette matière paraît juste. Par contre, il serait injuste que des quartiers, comme la Petite Patrie, qui verront moins de nouveaux projets résidentiels sur leur territoire, ne soient pas en mesure d'utiliser les fonds qui devraient leur appartenir. Par souci d'équité, nous proposons la recommandation suivante :

Recommandation 6 – autonomie des arrondissements

Sans revenir sur la centralisation du fonds de compensation destiné au volet social, nous proposons de mettre en place des mesures qui assurent la complète autonomie des arrondissements, et particulièrement pour ce qui est de réserver les fonds qui ont été générés dans les quartiers centraux aux arrondissements concernés ou d'allouer les fonds inutilisés en périphérie à d'autres territoires.

Une autre question qui se pose est celle du monitoring du Règlement. Rien n'est prévu pour valider avec les acteurs concernés les dispositifs du Règlement, une fois mis en route. Il faut noter qu'en aval, les groupes logement n'ont malheureusement pas été consultés dans la phase préparatoire au Règlement. Mais en amont, l'absence d'imputabilité étonne beaucoup, non seulement en regard de l'impact qu'aura le Règlement mais aussi quand on sait que l'Arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie, pour prendre ce seul exemple, avait inscrit dans sa Stratégie locale un mécanisme de monitoring au motif que « l'un des meilleurs moyens d'assurer la mise en œuvre et la réalisation de la Stratégie locale est la formation d'une équipe de monitoring et de suivi »²⁰. Ce qui est bon pour un arrondissement ayant des moyens et une action limitée l'est davantage à l'échelle d'une ville. Nous demandons à la Ville de Montréal de mettre en œuvre les bonnes pratiques de l'arrondissement pour le monitoring de son Règlement :

Recommandation 7 – monitoring du Règlement

Dans le but d'assurer la mise en œuvre et la réalisation des objectifs du Règlement, il est nécessaire d'assurer un monitoring règlementaire qui convie annuellement les représentants des milieux concernés (comités logement, tables de concertation, groupes de ressources techniques, groupes du milieu privé de l'habitation et élu.es) à un suivi périodique, une reddition de comptes et une consultation sur les modifications à apporter.

²⁰ Rosemont-La Petite-Patrie, *Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité*, 2016, p. 7.

Notre dernière recommandation concerne les terrains appartenant à la Ville de Montréal. Notre compréhension est que ces terrains ne se retrouvent pas dans le Règlement pour la raison que la Ville projette un développement exemplaire de logements sociaux sur les terrains qui lui appartiennent. Le site des anciens Ateliers Municipaux dans la Petite Patrie est une instance d'un développement exemplaire : à terme, lorsque le projet de l'Office municipal d'habitation de Montréal sur l'édicule de la station de métro Rosemont sera terminé, on comptera une proportion de 60 % de logements sociaux sur ce site.

Il est difficile de trop insister sur le fait qu'une telle philosophie de développement exemplaire est la solution qui répond le mieux aux difficultés de logement des ménages moins nantis de la Petite Patrie. Il n'existe qu'un seul terrain public dans le quartier qui autorise un futur développement de logements sociaux, soit le site du garage de la STM, situé au coin des rues St-Denis et Bellechasse. Or, le site étant la propriété de la STM, le Règlement s'appliquerait à ce terrain et une inclusion de seulement 20 % de logements sociaux sur ce terrain serait très en-dessous des besoins du quartier. C'est pourquoi le site Bellechasse est revendiqué par le milieu communautaire pour faire l'objet d'une réserve foncière entièrement dédiée aux projets de logements sociaux et aux équipements collectifs. Pour rattraper son grand retard en matière de logements sociaux, le quartier doit recevoir cette aide. Il est important que la Ville manifeste sa volonté en ce sens pour donner un répit aux ménages qui voient l'avenir avec angoisse. C'est pourquoi nous tendons la main à la Ville de Montréal avec la recommandation suivante :

Recommandation 8 – terrains publics

Étant donné qu'il n'existe qu'un seul terrain public dans la Petite Patrie permettant un développement d'envergure de logements sociaux, nous demandons à la Ville de Montréal de créer une réserve foncière sur le site Bellechasse et de dédier l'entièreté du terrain de la STM (lot 2336004) à des logements sociaux et à des équipements collectifs. Par ailleurs, nous demandons à la Ville de Montréal de réitérer sa volonté de prévoir un développement exemplaire de logements sociaux sur les terrains qui lui appartiennent.

Conclusion

Pour conclure en quelques mots, rappelons que nous partageons chaudement les objectifs du Règlement. Les ménages moins nantis ont droit de cité dans la Petite Patrie et, de manière plus générale, tous les ménages montréalais ont leur place dans une ville inclusive. Le *Règlement pour une métropole mixte* manque cependant de moyens pour assurer cet objectif inclusif. Le réel danger et qui doit être regardé de face par les décideurs, est que le Règlement autorise un déplacement massif et injuste de la population moins nantie hors des quartiers centraux.

Nous rappelons que de l'aveu même de la Direction du Service d'habitation de la Ville de Montréal, le Règlement ne donnera pas lieu à de nouveaux logements dans le quartier de la Petite Patrie. L'argument servi selon lequel le Règlement est un outil parmi d'autres ne tient pas la route, du moins dans les quartiers centraux, car les autres outils ne fonctionnent pas vraiment pour le développement du logement social dans ces quartiers. Le Règlement est une pièce maîtresse qui va fortement influencer le développement démographique de la

Petite Patrie et au-delà, mais il manque encore bien plus qu'une boîte à outils. En plus du Règlement modifié tel que nous le préconisons, une réelle politique d'habitation doit être mise en œuvre pour agir efficacement et durablement sur tous les fronts : réserve foncière, taxe à la spéculation, zonage locatif, moratoire des conversions en copropriété divisée et indivise, limitation efficace des locations temporaires touristiques, mises aux normes des logements et interventions pour une abordabilité réelle et pérenne du parc résidentiel.

Nous sommes face à un moment historique où un Règlement d'envergure va grandement influencer et ce, de manière durable, la composition démographique de la Petite Patrie et des autres quartiers centraux de Montréal. Pour garder la population moins nantie dans ces quartiers et développer une ville inclusive, la Ville de Montréal doit faire un effort conséquent en vue de réaliser les objectifs qu'elle s'est donnée.

Résumé des recommandations

Recommandation 1 : étendre l'application du Règlement

Étant donné le nombre important de transformation des logements locatifs en copropriétés, nous recommandons d'appliquer le règlement lors de la transformation d'un immeuble à vocation locative en copropriété divisée ou indivise.

Recommandation 2 : calculer le pourcentage d'inclusion sur le projet global

Pour que le Règlement soit un réel effort de bonification de la Stratégie d'inclusion, nous demandons que le Règlement exige de calculer la part sociale (20 % à 22 %) sur la superficie globale du projet à l'étude à l'étude et non seulement sur la partie privée du projet. Sans cette modification, le Règlement exige une inclusion sociale de seulement 16 % en comparaison avec la Stratégie (15 %), plutôt que le 20 % qui est mis de l'avant.

Recommandation 3 : abaisser le seuil pour une cession de terrain (volet social)

Étant donné la densité résidentielle de la Petite Patrie, nous recommandons d'exiger la cession de terrain pour tous les projets de 50 logements et plus. Cette disposition pourrait s'adresser seulement aux quartiers avec une trame urbaine dense.

Recommandation 4 – bonification des contreparties financières (volet social)

Les valeurs foncières étant particulièrement élevées dans la Petite Patrie, nous demandons une hausse des barèmes de contrepartie financière versée par la Ville de Montréal lors de la cession de terrains par les promoteurs de projet résidentiel dans les projets du secteur de valeur 3. Le financement de cette mesure se ferait en haussant le montant des contributions financières afin de rendre celles-ci réellement dissuasives.

Recommandation 5 – délimitation des secteurs de valeur pour le logement social

Nous demandons d'inclure tout le quartier de la Petite Patrie dans le secteur de valeur 3.

Recommandation 6 – autonomie des arrondissements

Sans revenir sur la centralisation du fonds de compensation destiné au volet social, nous proposons de mettre en place des mesures qui assurent la complète autonomie des arrondissements, et particulièrement pour ce qui est de réserver les fonds qui ont été générés dans les quartiers centraux aux arrondissements concernés ou d'allouer les fonds inutilisés en périphérie à d'autres territoires.

Recommandation 7 – monitoring du Règlement

Dans le but d'assurer la mise en œuvre et la réalisation des objectifs du Règlement, il est nécessaire d'assurer un monitoring règlementaire qui convie annuellement les représentants des milieux concernés (comités logement, tables de concertation, groupes de ressources techniques, groupes du milieu privé de l'habitation et élu.es) à un suivi périodique, une reddition de comptes et une consultation sur les modifications à apporter.

Recommandation 8 – terrains publics

Étant donné qu'il n'existe qu'un seul terrain public dans la Petite Patrie permettant un développement d'envergure de logements sociaux, nous demandons à la Ville de Montréal de créer une réserve foncière sur le site Bellechasse et de dédier l'entièreté du terrain de la STM (lot 2336004) à des logements sociaux et à des équipements collectifs. Par ailleurs, nous demandons à la Ville de Montréal de réitérer sa volonté de prévoir un développement exemplaire de logements sociaux sur les terrains qui lui appartiennent.

Annexe : Les membres de la Table logement/aménagement de la Petite Patrie

Comité logement de la Petite Patrie

Le Comité logement de La Petite-Patrie existe depuis 1983 et a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidants et résidentes du quartier la Petite Patrie, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisés.es, sur toutes les questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social.

Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie (CRAC)

Le Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie est un organisme sans but lucratif qui soutient la lutte contre la pauvreté, l'exclusion et le manque d'information des familles et les personnes à faible revenu. Le CRAC est préoccupé par les besoins de sa clientèle et la question du logement est vitale.

Centre de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Nord-de-l'île

Le Centre de santé et de services sociaux du Nord-de-l'île a pour mission d'offrir à la population qu'il dessert, des services de santé et des services sociaux de nature préventive ou curative, de réadaptation ou de réinsertion. Le Centre offre des services d'accueil, d'évaluation et d'orientation, sociaux et de santé ainsi que des services d'action communautaire de première ligne.

Écho des femmes de la Petite Patrie

L'Écho des femmes de la Petite Patrie est un centre de femmes, un organisme à but non lucratif qui s'adresse aux femmes de tous âges, toute origine, toute religion ou orientation sexuelle. Né en 1986 du besoin des femmes du quartier, l'organisme est maintenant bien établi dans la communauté et offre aux femmes un lieu d'appartenance, de transition, une alternative à l'isolement, un réseau d'entraide, d'éducation et d'action. De plus, le centre utilise l'approche globale et l'intervention féministe. C'est une maison chaleureuse où on trouve de l'écoute, du respect, du soutien, de la solidarité et des moyens pour agir.

Groupe d'entraide maternelle de La Petite-Patrie (GEM)

Le Groupe d'entraide maternelle de La Petite-Patrie est un organisme communautaire Famille. Fondé en 1988, l'organisme vise à supporter les mères d'enfants âgés de 0 à 5 ans dans l'exercice de leur rôle. Le GEM rejoint environ 250 familles par année et offre une grande diversité de services et activités allant du suivi à domicile aux déjeuners rencontres.

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et moyen revenu. Au fil des ans, l'expertise de l'organisme a aussi permis la réalisation de nombreux projets de centres de la petite enfance et centres communautaires. Depuis 1976, Bâtir son quartier a créé plus de 9 000 logements communautaires répartis dans 373 projets coopératifs ou à but non lucratif différents sur l'ensemble de l'île de Montréal.

La Place

La Place, aménagée dans le cadre du projet de revitalisation urbaine intégrée « En action dans Père-Marquette », est un local communautaire pour les citoyens-nes du secteur Père-Marquette qui a pour objectif principal de susciter l'implication des citoyens-nes dans leur milieu pour en améliorer la qualité ainsi que leurs conditions de vie, dans une optique de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Le logement fait partie des enjeux prioritaires ciblés pour le secteur.

Pastorale sociale de La Petite-Patrie

Promouvoir les valeurs chrétiennes de solidarité, de justice et de paix, tant au niveau paroissial que communautaire. Sensibiliser davantage les citoyen-ne-s sur les enjeux sociaux, spécialement ceux de La Petite-Patrie. Travailler en collaboration avec les organismes du milieu pour apporter des améliorations à la qualité de vie des résident-e-s du quartier, spécialement les familles et les individus en situation de précarité. Une des solutions les plus concrètes et urgentes est l'obtention pour le quartier de logements sociaux et communautaires. C'est pourquoi la pastorale sociale est, depuis son implantation, ardemment impliquée dans le dossier du logement social.