

Mémoire présenté

Par

L'Association des locataires de Villeray

Dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme 2004

Montréal, juin 2004

Table des matières

1. Présentation de l'Association des locataires de Villeray	3
2. Portrait du quartier	3
2.1 Les besoins des ménages locataires de Villeray	3
2.2 La crise du logement abordable	4
2.3 La qualité des logements	4
2.4 La gentrification du quartier	5
3. Recommandations	5
3.1 La construction d'un grand chantier de logement social	5
3.2 Le marché locatif privé	6

1. Présentation de l'Association des locataires de Villeray

L'Association des locataires de Villeray (ALV) est un organisme sans but lucratif voué à la défense des intérêts individuels et collectifs des locataires et du droit social au logement. Nous considérons que les problèmes que vivent les locataires sont dus à l'incapacité du marché privé de les loger de manière décente et à prix raisonnable. Nous faisons donc la promotion du logement social, mais aussi nous intervenons pour aider les locataires qui éprouvent des problèmes au sein du marché privé. Nous luttons également contre la pauvreté tant par nos interventions que par les groupes que nous soutenons. Finalement, l'ALV est un organisme d'éducation populaire dans le sens où nous informons les locataires de manière interactive et participative en vue de l'action collective et du changement social.

2. Portrait du quartier

Villeray est un quartier composé en majorité de locataires (77 %, selon la SCHL). Nous constatons que ces locataires vivent de plus en plus de problèmes reliés au logement :

2.1 Les besoins des ménages locataires de Villeray

Plus du tiers de la population locataire de Villeray consacre un taux d'effort de plus de 30 % à se loger et 16.2 % y consacre plus de 50 %. La hausse moyenne de coût du loyer moyen dans le quartier est de 7.4 % pour cette année. Plus de 700 ménages sont inscrits sur la liste d'attente pour un HLM (Habitation à loyer modique) dans le quartier. Il est évident qu'il y a un manque criant de logements où les locataires peuvent consacrer au plus 25 % de leurs revenus.

2.2 La crise du logement abordable

Selon les chiffres de la SCHL d'octobre 2003, le taux d'inoccupation pour Villeray et le Plateau Mont-Royal était de 1.3 %. Ce pourcentage qui ne tient pas compte des types de logements, car il y a un taux d'inoccupation de 3 % pour les logements dits " hauts de gamme ", comparativement à un taux d'inoccupation de 0.7 % pour les logements " bas de gamme ". Ceci nous conduit à conclure que non seulement y a-t-il toujours une crise du logement, mais que celle-ci est surtout le reflet du manque de logements abordables. Malgré les faiblesses de certains programmes comme AccèsLogis, ce dernier a permis la construction de 95 unités locatives entre 1997 et 2005 qui viendront s'ajouter au parc de logements sociaux dans Villeray. Sur une période de 8 ans par contre, ceci représente seulement 12 logements par année dont la moitié est réservée pour des personnes à faible revenu.

Le Programme de Logements abordable du gouvernement fédéral, instauré depuis 2001, laisse aussi présager que les nouveaux types de logements sociaux, préconisés par les différents paliers gouvernementaux, ne répondent plus aux besoins des locataires les plus pauvres. Lorsque l'on constate que le coût du loyer dans un tel programme représente 83 % du loyer médian et qu'il n'y a pas de supplément au loyer offert, nous estimons que de tels loyers forcent les locataires à dépenser entre 40 % et 50 % de leurs revenus pour se loger. Rappelons qu'un taux d'effort supérieur à 30 % est exagéré.

2.3 La qualité des logements

Malgré les augmentations de loyers abusives que vivent les locataires depuis les dernières années, de nombreux logements sont laissés à l'abandon par les propriétaires. Au Québec, selon le recensement de 2001, 65.9 % des logements avaient besoin d'un entretien régulier et 23.3 % avaient besoin de réparations mineures. À l'Association des locataires de Villeray, nous constatons que presque toutes les personnes locataires qui s'adressent à nous vivent des problèmes de cette nature.

2.4 La gentrification du quartier

Entre 1998 et 2000, 250 unités de condominiums ont été réalisées et présentement, au moins 8 projets d'au moins dix unités, sont en cours. Pendant ce temps, aucun HLM n'a été construit. Non

seulement est-ce que la construction de nouveaux condominiums s'accapare des quelques terrains et bâtiments vacants du quartier où des unités de logements sociaux pourraient voir le jour la présence de condos dans le quartier entraînent plus de problèmes pour les locataires. Les hausses de valeurs foncières créées par la valeur des condos sur le marché immobilier a l'effet pervers de faire grimper la valeur immobilière des logements avoisinants et ceci se transforme rapidement en hausse de loyer pour les locataires. Cette même gentrification est responsable pour la hausse du nombre des reprises de logements par des propriétaires qui délogent majoritairement des ménages à faibles revenus qui habitent souvent des logements bon marché depuis plusieurs années. Ceci étant dit, nous ne favorisons pas l'idéologie de la mixité sociale, car ce sont les pauvres qui paient le prix de l'embourgeoisement d'un quartier et sont les premiers à être forcés de quitter ce même quartier une fois que les prix des loyers deviennent inaccessibles.

3. Recommandations

3.1 La construction d'un grand chantier de logement social

Le plan d'urbanisme doit reconnaître l'ampleur des besoins en habitation des ménages montréalais à faible et modeste revenu et doit reconnaître l'importance du maintien dans leur milieu. Le plan d'urbanisme doit reconnaître que le logement social permet de répondre aux besoins des ménages et d'atteindre l'objectif de maintien dans le milieu. La Ville de Montréal doit donc se donner comme priorités dans le plan d'urbanisme :

- Réaliser 35 000 logements sociaux de type HLM, coopératif et sans but lucratif entre 2004 et 2014. Cette proposition exclut deux visées du Plan d'urbanisme. La première qui fait la promotion de la diversité du type d'habitation (incluant subrepticement la prolifération de condos et la gentrification des quartiers) et la seconde qui préconise le " Logement Abordable " comme solution pour subvenir aux besoins des populations à faible et modeste revenu – voir feuille objectif 2 du plan d'urbanisme –.

Nous préconisons plutôt du logement social . " Le Grand chantier doit notamment passer par la mise sur pied d'un ambitieux programme de HLM, de même que par la reconduction des programmes de coopératives et de logements gérés par des Organismes à but non lucratif (OBNL) pleinement accessibles financièrement aux locataires à faible et à modeste revenu, sans les forcer à consacrer plus de 25% de leur revenu au loyer (plus service) et ce, de manière permanente " (extrait de la Plate-forme de revendications pour une politique québécoise d'habitation du FRAPRU adoptée le 26 mars 2004).

Pour le quartier Villeray, nous considérons que la priorité ce sont des HLM. Après calcul du 35 000 logements du FRAPRU selon leur méthode, on arrive au chiffre de 140 logements par année dans Villeray pendant dix ans.

- De réserver la totalité des terrains de la Ville de Montréal, zonés “ résidentiel ” et prioritairement ses autres terrains pour le développement de logements sociaux.
- De reconstituer sa banque de terrains pour le développement de logements sociaux. (selon le FRAPRU, la banque actuelle, qui sert à plusieurs usages dont le logement social, s'épuise). Dans cette optique la Ville de Montréal devrait proposer à la Commission scolaire de l'île de Montréal de lui céder ses terrains ou immeubles inutilisés.
- De réserver les sommes nécessaires à la décontamination des sites destinés au développement de logements sociaux.

3.2 Le marché locatif privé

- D'interdire toute construction de condos ou de conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (condos).
- De ne pas attribuer d'aide directe ou indirecte pour favoriser la propriété privée.
- État des logements : planifier dans le plan d'urbanisme des actions pour l'amélioration et le maintien en bon état du parc de logement actuel.