



**Comité
logement
Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

Mémoire présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal / Service du développement économique de la Ville de Montréal

Dans le cadre de la consultation sur la Stratégie centre-ville 2022 – 2030

**Pour un centre-ville démocratique, financièrement accessible à tous et
toutes et qui bénéficie de sa richesse**

24 juillet 2022

Table des matières

| | |
|---|----|
| Présentation du Comité logement Ville-Marie | 4 |
| La stratégie en bref | 5 |
| Chantier 1 : Haut lieu économique, de savoir et d'innovation..... | 6 |
| L'importance du centre-ville comme moteur économique et source de revenus fiscaux..... | 6 |
| La part de l'arrondissement de Ville-Marie dans le développement immobilier résidentiel | 6 |
| Un déficit démocratique à corriger | 8 |
| Faire construire plus de résidences étudiantes | 8 |
| limiter les impacts de la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique | 9 |
| Chantier 2 : Des milieux de vies diversifiés et vivants | 10 |
| Créer davantage de logements sociaux | 10 |
| Créer et développer une réserve de terrains | 11 |
| Construire plus de logements pour familles | 11 |
| Protéger les logements pour aînés | 12 |
| Protéger le parc de logements locatifs existants et freiner la spéculation immobilière | 12 |
| Chantier 6 : Une forme urbaine au cadre bâti distinctif et de qualité | 14 |
| Utiliser les outils urbanistiques afin de favoriser des milieux de vies de qualité et la construction de logements sociaux | 14 |
| Le redéveloppement du site Bridge-Bonaventure | 15 |
| Recommandations | 16 |

Présentation du Comité logement Ville-Marie

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, qui intervient dans l'est de l'arrondissement de Ville-Marie depuis maintenant 40 ans. Le Comité a été fondé, en 1976, par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de « rénovation urbaine » visant à « moderniser » le quartier. En 2010, nos membres ont pris la décision de modifier le nom de l'organisme dans le but d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et desservir ainsi la population de l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres, au nombre d'un peu plus d'une centaine. Les interventions de notre organisme se déploient sur trois fronts principaux : promouvoir et défendre les droits des locataires, assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation et développer une alternative sociale durable à celui-ci : le logement social, dans la perspective de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires traite en moyenne 1200 demandes reliées à des problématiques de logement par an. Nous offrons, en parallèle à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement, et intervenons aussi sur des enjeux concernant le stock de logements locatifs privés, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements important, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous intervenons ainsi sur les enjeux concernant la démolition, les changements d'affectation, l'entretien ou encore la salubrité des logements.

Finalement, dans la perspective de maintenir et de développer une offre alternative au marché privé de l'habitation, nous travaillons afin de défendre le parc de logements sociaux existant, de même qu'afin de promouvoir et soutenir le développement de nouveaux projets de logements sociaux, et plus particulièrement de projets d'habitation pour familles et personnes à revenu faible ou modeste. À cette fin, nous administrons une liste de demandeurs de logements sociaux communautaires pour le centre-ville de Montréal qui compte plus de 1100 ménages, dont plus du tiers sont des familles avec enfants. Nous informons, favorisons le regroupement et appuyons les démarches collectives des demandeurs inscrits sur notre liste. Nous offrons également des ateliers d'information sur le logement social et soutenons, en partenariat avec d'autres organismes, le développement de plusieurs projets de logements sociaux visant à répondre aux besoins des citoyen-ne-s des différents quartiers de l'arrondissement.

Le Comité logement assure finalement la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes à vocation locale ou régionale, dont la mission est de « susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable. » Notre organisme est également membre, au niveau local, de nombreuses tables de concertation, dont la Table ronde du Quartier chinois de Montréal; au niveau régional, de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP); ainsi qu'au niveau national, du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLACQ) ainsi que du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

La stratégie en bref

La Ville de Montréal dévoilait en 2017 un plan d'action découlant de la Stratégie centre-ville, qui avait été alimenté plus tôt la même année par une consultation menée par l'OCPM.

Cinq ans et une pandémie plus tard, la Ville entreprend une démarche afin de renouveler sa Stratégie, cette fois avec un horizon 2030. Elle compte ainsi « renforcer les efforts vers une économie verte et inclusive » et « susciter la collaboration et la mobilisation de tous les acteurs autour d'une vision concernant l'avenir du centre-ville. »

Afin d'établir cette nouvelle stratégie, la Ville de Montréal a publié un document présentant les défis et les chantiers de travail qui guideront l'élaboration de cette stratégie renouvelée. Ce document, soumis dans le cadre de la présente consultation, trace d'abord un portrait du centre-ville comme milieu économique et culturel. Le document présente ensuite des éléments de vision ainsi que six thématiques clés sur lesquelles le renouvellement de la stratégie sera appuyé :

1. Haut lieu économique, de savoir et d'innovation
2. Des milieux de vie diversifiés et vivants
3. Des parcours de mobilité conviviaux, inclusifs et sobres en carbone
4. Un centre-ville vibrant qui se démarque par sa vitalité culturelle et créative en toute saison
5. Un patrimoine à la fois unique et valorisé
6. Une forme urbaine au cadre bâti distinctif et de qualité

Nous concentrerons principalement nos commentaires sur la seconde thématique, qui nous intéresse plus particulièrement, quoique pas exclusivement.

Chantier 1 : Haut lieu économique, de savoir et d'innovation

L'importance du centre-ville comme moteur économique et source de revenus fiscaux

Une analyse récente, produite par un chercheur indépendant à partir des données de taxes foncières publiées par la Ville de Montréal, met en lumière l'importance économique du centre-ville, mais également les revenus fonciers très élevés qui y sont générés. Cette analyse compare les revenus et les dépenses en infrastructures dans différents secteurs de la Ville de Montréal, en les corrélant avec les niveaux de revenu des ménages par secteur, pour en arriver à la conclusion d'ensemble que « les zones centrales et souvent plus modestes subventionnent les zones périphériques et aisées » et que « l'imposition que les villes doivent légalement appliquer tend à nous éloigner de milieux de vie soutenables et justes. »

L'analyse de M. Guidoin, illustrée de façon géospatiale, braque les projecteurs sur la part très importante qu'occupe le centre-ville de Montréal comme source de revenus fiscaux pour la Ville de Montréal. L'illustration géospatiale met en lumière le fait que « le Centre-Ville génère tellement de revenus qu'il écrase tout le reste. » Ce sont sans surprise les secteurs des services et du commerce (donc les tours à bureaux et les commerces du centre-ville) qui génèrent le plus de revenus, mais une analyse de la contribution fiscale spécifique du secteur résidentiel permet de constater que les résidents du centre-ville de Montréal génèrent, en fonction des dépenses en infrastructures qu'ils occasionnent ainsi que de leur revenu, des revenus fiscaux beaucoup plus élevés, toute proportion gardée, que les citoyens plus aisés des quartiers périphériques.

Ainsi, l'analyse comparative des revenus fiscaux résidentiels de secteurs représentatifs de différents milieux de vie qui composent la ville de Montréal permet à M. Guidoin de démontrer qu'un secteur à proximité de l'Université Concordia, donc représentatif du centre-ville, où le revenu médian des ménages s'élève à 24 256\$/an, contribue aux revenus fiscaux de la Ville à hauteur de 3323\$/mètre de rue, soit une contribution 12 fois supérieure aux ménages de l'Île Bizard (284\$/m), dont le revenu médian par ménage est pourtant plus de 4 fois supérieur (112 640\$)!

Recommandation 1 : Que la Ville de Montréal approfondisse une telle analyse en produisant notamment des données plus complètes sur les dépenses municipales par secteur et, d'autre part, en demandant à la CMM que de telles données soient rendues disponibles pour l'ensemble du Grand Montréal afin de permettre de compléter l'analyse à une plus grande échelle;

Recommandation 2 : Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès du Gouvernement du Québec afin d'obtenir une réforme en profondeur de la fiscalité municipale.

La part de l'arrondissement de Ville-Marie dans le développement immobilier résidentiel

L'arrondissement de Ville-Marie connaît depuis plusieurs années un développement immobilier effréné. Entre 2012 et 2021, ce sont 32 378 logements qui ont ainsi été mis en chantier dans l'arrondissement de Ville-Marie, soit 38,5 % de l'ensemble des logements mis en chantier à Montréal au cours de la même période (Service de l'habitation, juin 2022)¹. Ce développement immobilier, souvent excessivement haut et dense, détériore la qualité de vie des résidents alentour, et exerce une pression énorme sur le prix des terrains, des propriétés et des loyers du secteur. Or, le centre-ville, faut-il le rappeler, est habité par 73% de ménages locataires, dont un bon nombre sont à faible ou modeste revenu.

¹ Voir les données présentées en annexe

Cette densification extrême du centre-ville, actuellement en cours, contribue bien sûr à accroître toujours davantage la proportion des revenus fiscaux résidentiels générés par l'arrondissement de Ville-Marie, mais contribue aussi au processus de gentrification accéléré du centre-ville.

Or, cette « création de richesse » immobilière n'est malheureusement pas accompagnée de mesures telles que la construction de logements sociaux visant à atténuer les impacts négatifs d'un tel développement sur la population locataire locale à faible ou modeste revenu.

Des données produites récemment par la Ville de Montréal démontrent que la construction de logements sociaux dans l'arrondissement de Ville-Marie décroît continuellement. Ainsi, entre 2017 et 2021, soit au cours des 5 dernières années, seulement 176 logements sociaux ont été engagés dans l'arrondissement (c'est-à-dire une moyenne de 35 logements sociaux par an), alors que près de 20 000 logements y ont été mis en chantier (soit une moyenne de 4 000 logements par an). Les logements sociaux n'ont donc représenté au cours de cette période que 0,9% des mises en chantier résidentielles totales dans l'arrondissement, et ce alors qu'elles y représentaient 8,9% des mises en chantier dans le reste de la Ville.

En 2021 uniquement, alors que 6 390 logements ont été mis en chantier dans notre arrondissement, pas un seul logement social n'y a été engagé! Si la promesse de l'administration municipale actuelle d'inclure, grâce à son règlement 20-20-20, 20% de logements sociaux dans les projets immobiliers résidentiels avait été tenue, ce sont 1200 logements sociaux qui auraient dûs être engagés l'an dernier! Il y a donc loin de la coupe aux lèvres!

Bien sûr, le refus du gouvernement provincial d'investir dans la construction de logements sociaux prive la Ville de Montréal des ressources nécessaires à un tel développement. Comme le faisait remarquer récemment Vincent Brousseau-Pouliot, dans le journal La Presse, à propos de la politique actuelle de la CAQ en matière d'habitation et de son programme d'habitation abordable : « Québec va probablement financer moins de logement social pour les plus démunis afin de financer davantage du logement abordable pour la première moitié de la classe moyenne. (...) C'est très bien de faire davantage de logement abordable pour la classe moyenne. Il y a là des besoins énormes et importants. À condition de ne pas déshabiller Pierre pour habiller Paul. De ne pas le faire avec l'argent traditionnellement consacré aux plus démunis. » Le gouvernement du Québec doit impérativement réinvestir de façon importante dans le programme AccèsLogis.

Néanmoins, la Ville de Montréal semble appliquer à l'arrondissement de Ville-Marie une logique similaire à celle que le gouvernement du Québec lui inflige, en réduisant de façon importante les investissements en matière de logement social à Montréal. Alors qu'entre les années 2005 et 2016, la production de logements sociaux dans l'arrondissement représentait 8,9% de l'ensemble des logements sociaux construits à Montréal, cette part est descendue, au cours des 5 dernières années, à 6,2%, et ce alors que la production résidentielle y est en croissance soutenue. La Ville de Montréal semble ainsi abandonner les ménages démunis du centre-ville à leur sort et prioriser la construction de logements sociaux en périphérie.

Un tel abandon est inacceptable et se doit d'être corrigé par la Ville de Montréal.

Recommandation 3 : Que la Ville de Montréal investisse une part conséquente des revenus fiscaux générés par l'Arrondissement de Ville-Marie en matière de construction de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

Un déficit démocratique à corriger

Il existe dans Ville-Marie un déficit démocratique. En effet, la mairie de l'arrondissement n'est pas élue par les résidents-es, mais est plutôt assignée à la personne élue à la mairie de la Ville de Montréal, qui dispose de plus d'un droit de vote prépondérant au conseil d'arrondissement. De plus, deux des conseillers siégeant au conseil d'arrondissement sont désignés par la Mairie qui peut les révoquer à tout moment. C'est donc dire que le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie est contrôlé par la mairie de Montréal et que la population de l'arrondissement est dépossédée des moyens de faire entendre sa voix au niveau local. L'arrondissement de Ville-Marie étant le cœur économique non seulement de la Ville, mais également de la province, les intérêts de la population locale sont souvent sacrifiés sur l'autel des intérêts montréalais, voire métropolitains.

L'Arrondissement de Ville-Marie est en processus de révision sur cette question. Un comité multisectoriel a été formé afin de discuter des enjeux que cela représente et des solutions possibles. Une consultation doit éventuellement suivre par la suite, qui devrait alimenter la Ville dans ses représentations auprès du Gouvernement du Québec, qui tranchera au final. Le processus de consultation s'étire cependant indûment.

Recommandation 4 : Que la Ville de Montréal accélère le processus de consultation concernant la gouvernance de l'Arrondissement de Ville-Marie et propose une révision de la gouvernance assurant à la population locale un meilleur contrôle démocratique sur les destinées du territoire qu'elle habite.

Faire construire plus de résidences étudiantes

Avec trois universités et cinq établissements d'enseignement collégial privés et publics, l'arrondissement de Ville-Marie accueille une grande part d'étudiants-es locataires. Cette concentration d'étudiants-es exerce une forte pression sur le parc locatif, et plus particulièrement sur les logements de grande taille. En effet, de nombreux étudiants-es choisissent de vivre en colocation afin de diminuer leurs coûts de logement. Ce choix s'explique entre autres par le manque de résidences étudiantes. Les logements de grande taille, plus rares et très convoités par les familles, deviennent donc rapidement hors de prix. Les familles à faible ou modeste revenu qui souhaitent s'établir dans le secteur sont malheureusement souvent contraintes de trouver une habitation en périphérie, ou de s'entasser dans des logements trop petits.

Afin de répondre aux enjeux soulevés par la forte présence étudiante dans l'arrondissement et la faible proportion de résidences étudiantes disponibles en proportion de la population étudiante, nous estimons que la Ville de Montréal doit interpeller le Gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, afin qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions à cette problématique.

Recommandation 5 : Que la Ville de Montréal demande au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville.

Limiter les impacts de la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique

Afin d'assurer que le centre-ville soit un milieu de vie diversifié et vivant, de même qu'un « centre-ville habité, vivant et mixte », il importe de réduire au maximum les impacts négatifs de la location à court terme de logement à des fins d'hébergement touristique, via des plateformes telles qu'AirBnB, sur la population résidente du centre-ville. En effet, une telle location retire de nombreux logements du marché locatif, en plus de générer des troubles de voisinage et de nuire à l'industrie hôtelière montréalaise. Les données du site *Inside AirBnB* démontrent que près du tiers de tous les AirBnB de l'île de Montréal sont situés dans l'arrondissement de Ville-Marie, attestant le sérieux de cet enjeu pour le centre-ville.

Tout d'abord, la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique retire un nombre significatif de logements du parc de logements de Ville-Marie et nuit à leur accessibilité. Plus de 80% des unités AirBnB de l'arrondissement sont des logements complets. En date du 12 mars 2022, 2 923 logements complets étaient affichés sur la plateforme AirBnB selon les données d'*Inside AirBnB*. C'est une proportion d'au moins 4% de tous les logements de l'arrondissement qui ne sont donc pas consacrés à loger des montréalais.e.s.. Ce phénomène contribue à la pénurie de logements dans le centre-ville et donc à la hausse des loyers, en augmentant artificiellement la rareté des logements. Rappelons que le taux d'inoccupation du « centre-ville de Montréal/Île-des-sœurs » était de 2.6% en 2019. La fonction touristique ne doit pas être privilégiée à l'habitation au centre-ville, a fortiori dans des espaces qui ne sont pas dédiés à cette fonction. Les locataires à faible ou modeste revenus du centre-ville doivent pouvoir y demeurer sans se ruiner financièrement.

Outre l'impact sur le parc locatif et les loyers, ainsi que les troubles de voisinage, AirBnB fait aussi compétition aux hôtels montréalais, et nuit donc à l'activité économique au centre-ville. Il est surprenant que pour la « destination touristique numéro 1 au Québec », les hôtels montréalais affichaient un taux d'occupation de 74.1% en 2019, bien avant la pandémie de COVID-19 et les mesures restrictives associées à cette dernière. Réduire l'offre de locations de type AirBnB, amènerait plus de touristes à fréquenter les hôtels montréalais assurant ainsi le maintien, ou même le développement, d'emplois dans l'industrie hôtelière. À l'opposé, l'industrie du AirBnB ne contribue pas à la création d'emploi et ne fait qu'enrichir les propriétaires des unités offertes, qui sont pour la plupart des propriétaires délinquants.

Nous souhaitons rappeler que malgré l'adoption, en juin 2018, d'un règlement visant à restreindre la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique dans l'arrondissement, l'activité de location de logements à court terme a continué de prospérer au cours des dernières années. Plus de 94.8% des locateurs d'AirBnB n'avaient pas de permis en date du 12 mars 2022, selon les données d'*Inside AirBnB*. Bien qu'il soit officiellement du ressort de Revenu Québec de donner des amendes aux locateurs illégaux, il apparaît de plus en plus évident que le Gouvernement du Québec ne souhaite pas prendre les mesures qui s'imposent afin de faire respecter la loi. Dans ce contexte, nous estimons qu'il appartient à l'Arrondissement de faire respecter son zonage et d'appliquer le *Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de modifier les conditions d'autorisation de l'usage conditionnel « résidence de tourisme »*, qui limite ce type d'hébergement à la rue Sainte-Catherine entre Atateken et Saint-Mathieu. Un coup d'œil rapide sur *Inside AirBnB* permet de constater que de nombreux locateurs ne disposant pas de permis de location sont situés hors de cette zone.

Recommandation 6 : Que la Ville de Montréal embauche une équipe d'inspecteurs voués au respect de la réglementation concernant la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristiques et sanctionne les propriétaires fautifs.

Chantier 2 : Des milieux de vie diversifiés et vivants

Créer davantage de logements sociaux

Compte tenu des besoins importants en matière de logement et de la vulnérabilité d'une partie importante de la population résidente du centre-ville (en particulier dans les parties est et ouest), un des engagements de la stratégie doit être « le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie ». Sans l'ajout d'un tel sous-objectif, la Stratégie centre-ville risque malheureusement de contribuer massivement à un exode des ménages à faible ou modeste revenus qui résident encore au centre-ville et à l'accélération de la gentrification du secteur. De plus, afin de permettre la mise en œuvre d'un tel sous-objectif, la Ville de Montréal doit prioriser davantage de projets et injecter davantage d'argent dans la réalisation de logements sociaux dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Comme le précise le document de la Stratégie Centre-Ville, un nombre important de projets de logements se réalisent dans le secteur. Or, une part infime de ces nouveaux logements est dédiée à des logements sociaux, qui sont pourtant seuls en mesure de répondre convenablement aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu.

En effet, comme nous l'avons déjà mentionné, entre 2017 et 2021, seuls 0,9% (176) des nouveaux logements mis en chantier dans Ville-Marie étaient des logements sociaux. Lorsqu'on compare ce taux avec la proportion de logements sociaux mis en chantier au cours de la même période pour le reste de la Ville de Montréal, qui est de 8,9%, on voit que la population de Ville-Marie est nettement désavantagée.

La construction anémique de logement social dans l'arrondissement, combiné à la hausse exorbitante du prix des loyers, fait en sorte d'expulser massivement du centre-ville les résident.e.s à faible ou modeste revenu et de rendre le centre-ville inaccessible pour une partie de plus en plus importante de la population.

Nous estimons que la Ville de Montréal doit prendre des mesures énergiques pour renverser cette tendance et prévoir un plan d'intervention spécifique en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté pour les quartiers défavorisés du centre-ville. Notons que, lors du recensement de 2016, 74% des ménages de Ville-Marie étaient locataires et que 48% d'entre eux consacraient plus de 30% de leur revenu en frais de logement.

Par ailleurs, en date du 1er juillet 2022, 1 154 personnes étaient inscrites sur la liste de demandeurs de logements sociaux du Comité logement Ville-Marie, tandis que la liste d'attente de l'OMHM comptait, en février 2022, plus de 1 600 personnes résidant dans Ville-Marie.

Recommandation 7 : Adopter un sous-objectif lié à l'orientation stratégique de créer des milieux de vie complets et inclusifs visant à « maintenir la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie »;

Recommandation 8 : Que la Ville de Montréal identifie, dans les objectifs ou les perspectives de la Stratégie, le nombre de nouveaux logements dont elle prévoit la construction, au cours des 8 prochaines années, ainsi que, parmi ceux-ci, le nombre de nouveaux logements sociaux;

Recommandation 9 : Que la Ville de Montréal modifie son Règlement pour une métropole mixte pour qu'il respecte les objectifs annoncés de 20 % de logements sociaux (actuellement 16,67 %) et qu'il exclue la possibilité pour les promoteurs de recourir à une compensation financière en lieu et place de la construction de logements sociaux;

Recommandation 10 : Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès des Gouvernements du Québec et du Canada afin qu'ils réinvestissent de façon conséquente dans le développement de nouveaux logements sociaux et que la Ville de Montréal obtienne sa juste part de tels investissements.

Créer et développer une réserve de terrains

En 2018, la Ville de Montréal adoptait un règlement relatif au droit de préemption à des fins d'habitation et assujettissait 68 lots sur le territoire de Ville-Marie en vertu de ce règlement. Cependant, il importe de rappeler que, au-delà du droit de préemption exercé sur certains lots, la mise en œuvre de projets de logements sociaux implique l'adoption de budgets adéquats de la part de la Ville afin de mettre la main sur ces sites convoités.

Le Règlement pour une métropole mixte, en vigueur depuis mars 2021, ne livre pas la marchandise puisqu'il permet aux promoteurs de payer une compensation financière pour se soustraire à la construction de logement social sur site.

Le fiasco de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants met finalement en lumière l'importance que les sites publics soient consacrés entièrement au logement social.

Nous demandons ainsi que la Ville de Montréal réserve l'ensemble des terrains excédentaires qui lui appartiennent, ainsi que ceux des paliers de gouvernement supérieur, tels que ceux de l'îlot Voyageur ou de l'ancien Hôpital de la Miséricorde, au développement exclusif de logement social.

Recommandation 11 : Que la Ville de Montréal crée une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics;

Recommandation 12 : Que la Ville de Montréal engage à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral visant à définir un cadre permettant la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés leur appartenant.

Construire plus de logements pour les familles

La situation est particulièrement difficile pour les familles, qui peinent à trouver un logement assez grand pour leur besoin à un prix accessible. Dans Ville-Marie, les logements ayant 3 chambres à coucher ou plus ne formaient que 12% des logements recensés en 2016 (Habiter Ville-Marie, 2019).

La construction de logements sociaux dans le cadre du volet 1 du programme AccèsLogis doivent ainsi être priorisés. Selon le Rapport sur le marché locatif publié par la SCHL en février 2022, le loyer moyen pour un appartement de 3 chambres à coucher ou plus est de 1 673\$ dans le secteur Centre-Ville/Île-des-Sœurs, un loyer hors de prix pour des familles à faible ou modeste revenu.

Recommandation 13 : Que la Ville de Montréal priorise la réponse aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles.

Protéger les logements pour les aînés

Les personnes âgées sont particulièrement touchées par le phénomène de gentrification en cours au centre-ville. Les loyers bas dont elles disposent souvent en font des cibles de choix pour les spéculateurs sans scrupules qui ont recours aux rénovictions. Par ailleurs, les locataires aînés sont particulièrement vulnérables face à de telles pratiques. Considérant les hausses de loyers fulgurantes des dernières années, les aînés qui perdent leur logement sont particulièrement à risque d'être déracinés de leur milieu de vie, coupés des services de proximités et du transport en commun, et au final de se retrouver davantage isolés.

Au cours des deux dernières années, 3 des 4 résidences pour personnes âgées (RPA) privées existantes dans Ville-Marie ont été visées par des fermetures: la résidence Fulford, la résidence Sainte-Catherine et la résidence du Mont-Carmel. Les deux premières ont effectivement fermé, tandis que l'opération de fermeture du Mont-Carmel fait l'objet d'une contestation judiciaire de la part de certains de ses occupants. Néanmoins, près de la moitié des 216 unités ont été déjà vidées de leurs locataires. Un tel phénomène est particulièrement préoccupant.

Nous demandons donc que l'Arrondissement de Ville-Marie utilise ses pouvoirs en matière de zonage afin d'empêcher la conversion des dernières RPA existantes dans l'arrondissement et ainsi protéger leurs occupants des manœuvres spéculatives de leurs propriétaires.

Recommandation 14 : Que l'Arrondissement de Ville-Marie utilise ses pouvoirs en matière de zonage afin d'empêcher la conversion des dernières RPA privées existantes dans l'arrondissement.

Protéger le parc de logements locatifs existant et freiner la spéculation immobilière

Les logements privés existants avec des loyers encore abordables permettent de loger une partie importante de la population à faible ou modeste revenu de l'arrondissement. Or, ces logements font actuellement l'objet de nombreuses démolitions, conversions en copropriétés divisées ou indivises, de conversions en établissements touristiques (airbnb) ou d'opérations d'évictions en tous genres. Pour ce faire, l'achat et la rénovation de logements locatifs à des fins de transformation en logements sociaux doit être priorisée, tout comme doivent l'être des mesures réglementaires de protections accrues. Cette érosion contribue en partie à expliquer l'augmentation du coût du logement dans l'arrondissement.

Les modifications réglementaires adoptées au cours des dernières années dans le but de favoriser une densification importante du territoire, combinées à l'attraction d'acheteurs-investisseurs (et notamment d'investisseurs étrangers, dont le nombre avait augmenté de 33% à Montréal suite à l'adoption par les villes de Vancouver et Toronto de mesures visant à réduire leur présence) dans le marché du condo au centre-ville, ont également contribué sensiblement à une augmentation des coûts du logement.

Toutefois, la financiarisation du marché de l'habitation est de plus en plus identifiée comme cause fondamentale de ce phénomène en ce qu'elle constitue, dans ce secteur d'activité, une source de spéculation et d'accumulation pour les banques et les fonds d'investissement.

Il est par ailleurs évident que la hausse des valeurs foncières a un impact direct sur l'augmentation des loyers. Or, l'arrondissement de Ville-Marie a été largement servi à cet égard alors que certains secteurs de l'arrondissement ont enregistré des augmentations de plus de 250% entre 2004 et 2015.

C'est pourquoi nous recommandons l'adoption d'une taxe sur la spéculation comme il a été mis en place en Colombie-Britannique en 2018. Selon les chercheurs Tsur Somerville et Jake Wetzel, l'instauration d'une

telle taxe aurait permis de remettre 20 000 logements sur le marché locatif dans la région métropolitaine de Vancouver depuis son instauration.

Comme en Colombie-Britannique, cette taxe devrait s'appliquer aux logements vides depuis plus de 6 mois. Contrairement à la Colombie-Britannique, les revenus d'une telle taxe devraient servir à financer des logements sociaux et non des logements soi-disant « abordables », et elle devrait s'appliquer dans l'ensemble de la CMM.

De plus, la Ville doit faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec afin celui-ci crée un registre national des loyers et réforme le Tribunal Administratif du Logement pour que ce soit aux propriétaires de justifier devant le TAL les hausses de loyers qui dépassent les indices annuels publiés par le tribunal. Le fait de mettre le fardeau de contester une hausse potentiellement injustifiée sur le dos des locataires est risqué, puisque tous ne sont pas au courant de leurs droits ou n'ont pas la capacité ou le temps de se défendre au TAL. Une fois qu'une hausse injustifiée est acceptée, il est trop tard pour revenir en arrière. Donc, ce risque devrait plutôt être réglé en amont. De plus, la majorité des grandes hausses injustifiées se font dans le passage d'un locataire à un autre.

Recommandation 15 : Que la Ville de Montréal préserve le parc de logements locatifs privés existant en mettant en place un programme d'achat et de rénovation de logements à des fins de transformation en logements sociaux ainsi qu'en adoptant des mesures réglementaires de protection;

Recommandation 16 : Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec afin d'instaurer une taxe sur la spéculation foncière telle qu'adoptée en Colombie-Britannique et qui s'appliquerait au territoire de la CMM.

Recommandation 17 : Que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès du Gouvernement du Québec pour qu'il crée un registre des loyers provincial et réforme le TAL afin que les propriétaires doivent systématiquement y justifier les hausses de loyers dépassant les pourcentages applicables à la fixation des loyers publiés annuellement, y compris les logements construits depuis moins de 5 ans.

Chantier 6 : Une forme urbaine au cadre bâti distinctif et de qualité

Utiliser les outils urbanistiques afin de favoriser des milieux de vie de qualité et la construction de logements sociaux

Récemment, la Ville de Montréal a fait preuve d'une plus grande attention au sujet de l'intégration urbaine et architecturale, entre autres en regroupant et divulguant les critères d'évaluation et les objectifs de développement à suivre pour différentes unités de paysage dans l'arrondissement de Ville-Marie. Nous invitons la Ville à inclure les objectifs proposés pour l'unité de paysage « centre-ville » (p. 14), en plus de poursuivre la continuation de la trame de liens et d'espaces publics végétalisés et universellement accessibles. Plusieurs exemples historiques concernant l'implantation de bâtiments ont causé une réduction de la perméabilité urbaine (existante ou potentielle), notamment dans les cas des rues Victoria (sur de Maisonneuve O), Union (sur Belmont), et de la Gauchetière (sur le site du CHUM). À ces exemples éloquentes, il faut ajouter l'exclusion fréquente de passages et espaces infra-îlot dans des projets plus récents, malgré leur indéniable impact positif sur la santé et la sécurité.

En outre, nous aimerions rappeler que toute stratégie de planification concernant la densité urbaine devrait tenir compte de ses impacts sociaux. À cet égard, un changement généralisé ou sectoriel des densités à la hausse aurait des impacts directs sur la valeur foncière des terrains, donc sur le pouvoir d'acquisition de la part d'acteurs publics et sans but lucratif pour des fins culturelles, économiques et résidentielles. C'est pourquoi nous recommandons une attitude protectionniste par rapport au zonage du centre-ville, ainsi qu'une approche discrétionnaire au profit du bien commun dans l'approbation de chaque projet. Comme on le sait, parmi les critères d'évaluation d'un *Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* dans l'arrondissement figurent, au point 8, « les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet ». Or, le récent développement de projets résidentiels aux alentours de la Place des Arts, du Square Phillips, et de la Place Victoria nous montre une négligence de ces aspects. La chute du taux d'occupation résidentielle au centre-ville pendant la pandémie par rapport à d'autres zones de Montréal souligne les échecs d'un modèle de densification/développement ancré sur le profit rapide, la priorisation de la location à court terme, et les coûts que ceux-ci provoquent en situation de crise.

Recommandation 18 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie favorisent la perméabilité urbaine à travers l'inclusion et la continuation d'un domaine public vert et universellement accessible en contrepartie de permis de développement;

Recommandation 19 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie évitent toute augmentation générale ou sectorielle de densité afin de contrer la spéculation foncière et de mieux négocier l'inclusion de composantes sociales et culturelles dans chaque projet de développement, tel que ciblé par le règlement sur le PPCMOI de Ville-Marie.

Le redéveloppement du site Bridge-Bonaventure

Dernier grand site présentant un potentiel de développement important à proximité du centre-ville, le secteur Bridge-Bonaventure offre une opportunité unique de répondre aux besoins des ménages montréalais à faible ou modeste revenu. Les gouvernements disposent en outre d'un levier d'action majeur en raison du caractère public des terrains, qu'ils doivent utiliser. La Ville prend d'ailleurs l'engagement d' « accompagner le développement de projets d'envergure » comme celui du secteur Bridge-Bonaventure, et devrait publier un plan directeur pour le secteur au courant des prochains mois. Dans ce contexte, nous considérons essentiels de rappeler certains éléments importants.

D'abord, sur la Pointe du Moulin, l'intégration d'une composante résidentielle nous semble souhaitable, si les études en démontrent la faisabilité. Cette composante devrait toutefois être soustraite à l'application du Règlement pour une métropole mixte, afin de ne pas permettre le versement par le promoteur d'une compensation financière. Le logement devrait d'ailleurs faire l'objet d'un accord de développement entre la SIC et la Ville de Montréal, encadrant les pourcentages d'inclusion de logement social et abordable à but non-lucratif ainsi que leur phasage. Nous estimons de plus que la rue Mill doit être retirée de l'appel d'offres et être cédée directement de la SIC à la Ville.

Du côté de la Cité-du-Havre, compte tenu du caractère public du site et de l'historique social d'Habitat 67, il semble clair que le site doit être dédié exclusivement au logement social et abordable à but non lucratif, tout en offrant un accès public au fleuve et à certains espaces verts, ainsi qu'en intégrant des services de proximité. Ces services, profitables également pour les résident.e.s du voisinage, ne peuvent être offerts qu'avec l'établissement d'une masse critique de population.

En somme, il nous semble impératif que ces considérations fassent partie des réflexions entourant le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure et que le logement social à but non lucratif y soit intégré dans une proportion importante.

Recommandation 20 : Profiter du plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure pour adresser une partie de l'enjeu des logements sociaux au centre-ville, notamment en intégrant un minimum de 20 % de logement social in situ, et dédier exclusivement le site de la Cité-du-Havre au logement social et abordable à but non lucratif.

Recommandations

Recommandation 1 : Que la Ville de Montréal approfondisse une telle analyse en produisant notamment des données plus complètes sur les dépenses municipales par secteur et, d'autre part, en demandant à la CMM que de telles données soient rendues disponibles pour l'ensemble du Grand Montréal afin de permettre de compléter l'analyse à une plus grande échelle.

Recommandation 2 : Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès du Gouvernement du Québec afin d'obtenir une réforme en profondeur de la fiscalité municipale.

Recommandation 3 : Que la Ville de Montréal investisse une part conséquente des revenus fiscaux générés par l'Arrondissement de Ville-Marie en matière de construction de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer le maintien de la population résidante à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

Recommandation 4 : Que la Ville de Montréal accélère le processus de consultation concernant la gouvernance de l'Arrondissement de Ville-Marie et propose une révision de la gouvernance assurant à la population locale un meilleur contrôle démocratique sur les destinées du territoire qu'elle habite.

Recommandation 5 : Que la Ville de Montréal demande au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville.

Recommandation 6 : Que la Ville de Montréal embauche une équipe d'inspecteurs voués au respect de la réglementation concernant la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristiques et sanctionne les propriétaires fautifs.

Recommandation 7 : Adopter un sous-objectif lié à l'orientation stratégique de créer des milieux de vie complets et inclusifs visant à « maintenir la population résidante à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie ».

Recommandation 8 : Que la Ville de Montréal identifie, dans les objectifs ou les perspectives de la Stratégie, le nombre de nouveaux logements dont elle prévoit la construction, au cours des 8 prochaines années, ainsi que, parmi ceux-ci, le nombre de nouveaux logements sociaux.

Recommandation 9 : Que la Ville de Montréal modifie son Règlement pour une métropole mixte pour qu'il respecte les objectifs annoncés de 20 % de logements sociaux (actuellement 16,67 %) et qu'il exclue la possibilité pour les promoteurs de recourir à une compensation financière en lieu et place de la construction de logements sociaux.

Recommandation 10 : Que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès des Gouvernements du Québec et du Canada afin qu'ils réinvestissent de façon conséquente dans le développement de nouveaux logements sociaux et que la Ville de Montréal obtienne sa juste part de tels investissements.

Recommandation 11 : Que la Ville de Montréal crée une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics.

Recommandation 12 : Que la Ville de Montréal engage à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral visant à définir un cadre permettant la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés leur appartenant.

Recommandation 13 : Que la Ville de Montréal priorise la réponse aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles.

Recommandation 14 : Que l'Arrondissement de Ville-Marie utilise ses pouvoirs en matière de zonage afin d'empêcher la conversion des dernières RPA privées existantes dans l'arrondissement.

Recommandation 15 : Que la Ville de Montréal préserve le parc de logements locatifs privés existant en mettant en place un programme d'achat et de rénovation de logements à des fins de transformation en logements sociaux ainsi qu'en adoptant des mesures réglementaires de protection.

Recommandation 16 : Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec afin d'instaurer une taxe sur la spéculation foncière telle qu'adoptée en Colombie-Britannique et qui s'appliquerait au territoire de la CMM.

Recommandation 17 : Que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès du Gouvernement du Québec pour qu'il crée un registre des loyers provincial et réforme le TAL afin que les propriétaires doivent systématiquement y justifier les hausses de loyers dépassant les pourcentages applicables à la fixation des loyers publiés annuellement, y compris les logements construits depuis moins de 5 ans.

Recommandation 18 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie favorisent la perméabilité urbaine à travers l'inclusion et la continuation d'un domaine public vert et universellement accessible en contrepartie de permis de développement.

Recommandation 19 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie évitent toute augmentation générale ou sectorielle de densité afin de contrer la spéculation foncière et de mieux négocier l'inclusion de composantes sociales et culturelles dans chaque projet de développement, tel que ciblé par le règlement sur le PPCMOI de Ville-Marie.

Recommandation 20 : Profiter du plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure pour adresser une partie de l'enjeu des logements sociaux au centre-ville, notamment en intégrant un minimum de 20 % de logement social in situ, et dédier exclusivement le site de la Cité-du-Havre au logement social et abordable à but non lucratif.

Annexe – Livraison de nouveaux logements, Ville-Marie et Montréal (2005 à 2021)

Livraison de nouveaux logements (mises en chantier et logements recyclés)

Ville-Marie

| Nouvelle production | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| MEC | 1 659 | 1 355 | 678 | 466 | 756 | 554 | 1 287 | 1 745 | 1 613 | 3 265 | 2 658 | 2 379 | 3 641 | 3 067 | 2 415 | 3 626 | 6 390 |
| Recyclés | 86 | 86 | 252 | 8 | 116 | 500 | 174 | 364 | 102 | 151 | 455 | 159 | 348 | - | - | - | - |
| Total | 1 745 | 1 441 | 930 | 474 | 872 | 1 054 | 1 461 | 2 109 | 1 715 | 3 416 | 3 113 | 2 538 | 3 989 | 3 067 | 2 415 | 3 626 | 6 390 |

Logements sociaux et communautaires (engagements définitifs)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|------------|----------|
| Neuf | 17 | 67 | 0 | 22 | 49 | 47 | 138 | 78 | 0 | 40 | 0 | 14 | 0 | 0 | 40 | 136 | 0 |
| Recyclés | 30 | 0 | 16 | 0 | 0 | 0 | 11 | 0 | 94 | 8 | 0 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| sous-total | 47 | 67 | 16 | 22 | 49 | 47 | 149 | 78 | 94 | 48 | 0 | 36 | 0 | 0 | 40 | 136 | 0 |
| Achat-Réno | 55 | 0 | 0 | 30 | 32 | 23 | 8 | 0 | 0 | 101 | 26 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 102 | 67 | 16 | 52 | 81 | 70 | 157 | 78 | 94 | 149 | 26 | 50 | 0 | 0 | 40 | 136 | 0 |

Ville de Montréal

| Nouvelle production | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| MEC | 8 535 | 6 467 | 6 394 | 5 575 | 4 769 | 6 099 | 8 224 | 6 797 | 5 333 | 7 956 | 5 682 | 5 888 | 8 884 | 8 248 | 8 258 | 10 009 | 13 204 |
| Recyclés | 707 | 668 | 440 | 657 | 295 | 1 131 | 623 | 1 286 | 948 | 293 | 512 | 230 | 603 | - | - | - | - |
| Total | 9 242 | 7 135 | 6 834 | 6 232 | 5 064 | 7 230 | 8 847 | 8 083 | 6 281 | 8 249 | 6 194 | 6 118 | 9 487 | 8 248 | 8 258 | 10 009 | 13 204 |

Logements sociaux et communautaires (engagements définitifs)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Neuf | 1 278 | 747 | 666 | 509 | 547 | 310 | 669 | 209 | 703 | 615 | 395 | 472 | 408 | 267 | 835 | 437 | 537 |
| Recyclés | 30 | 81 | 76 | 210 | 239 | 28 | 65 | 27 | 94 | 20 | 18 | 22 | 0 | 0 | 79 | 0 | 0 |
| sous-total | 1 308 | 828 | 742 | 719 | 786 | 338 | 734 | 236 | 797 | 635 | 413 | 494 | 408 | 267 | 914 | 437 | 537 |
| Achat-Réno | 55 | 208 | 199 | 396 | 286 | 148 | 245 | 115 | 246 | 299 | 154 | 86 | 39 | 49 | 75 | 63 | 43 |
| Total | 1 363 | 1 036 | 941 | 1 115 | 1 072 | 486 | 979 | 351 | 1 043 | 934 | 567 | 580 | 447 | 316 | 989 | 500 | 580 |

MEC : Mises en chantier

Notes : La SCHL comptabilise les logements recyclés dans ses mises en chantier depuis 2018

La géographie de l'arrondissement Ville-Marie utilisée avant 2010 est légèrement différente

Les données des MEC sont différentes du tableau de 2018; la SCHL aurait possiblement ajusté le nombre de mises en chantier sur son portail.

Sources : SCHL et Service de l'habitation