

Commission populaire itinérante du FRAPRU
7 novembre 2012

**Sans logements sociaux,
qui peut habiter
les quartiers centraux ?**

Le cas du Sud-Ouest de Montréal

Mémoire du POPIR-Comité Logement

**Sans logements sociaux,
qui peut habiter
les quartiers centraux ?**

Le cas du Sud-Ouest de Montréal

Introduction.....	page 3
Le Sud-Ouest, un quartier de locataires...mal-logé-e-s.....	page 4
Le logement social comme alternative à la gentrification.....	page 7
Le maintien des investissements dans les logements sociaux existants.....	page 9
Conclusion.....	page 12

Introduction

Le POPIR-Comité Logement intervient sur des enjeux de justice sociale dans le Sud-Ouest de Montréal depuis 43 ans et plus spécifiquement sur les questions de droit au logement depuis 1989. Chaque année, le POPIR-Comité Logement accueille près de 1 000 locataires. Parmi ces personnes, près de la moitié (47%) est à la recherche d'un logement. Les autres viennent pour savoir comment contester une augmentation abusive de loyer (25%), pour savoir comment obtenir des réparations (29%) et/ou pour des problèmes de voisinage (27%). Les locataires qui viennent au POPIR-Comité Logement sont principalement originaires du Sud-Ouest soit la Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Ville-Émard et Côte-Saint-Paul.

La présente Commission s'interroge sur le respect ou non, au Québec, du logement comme un droit fondamental. S'il nous fait plaisir de participer à une telle démarche, les faits que nous exposons dans ce mémoire n'ont rien de réjouissant.

Tout d'abord, un rapide survol des statistiques telles le coût des loyers, les taux de vacance, l'état des logements, etc., montrera très clairement que le logement n'est pas un droit dans le Sud-Ouest mais plutôt un privilège que seuls les mieux nantis peuvent se payer. Certes, les locataires du Sud-Ouest ont un toit sur la tête (!) mais il est bien trop cher (obligeant les locataires à couper dans des dépenses aussi fondamentales que la nourriture) et trop mal entretenu.

Ensuite, le boom immobilier que nous vivons actuellement dans le Sud-Ouest, pour reprendre le vocable utilisé par le maire d'arrondissement, a essentiellement des impacts négatifs sur les locataires. La multiplication des condos se fait aux dépens du parc locatif qui est en partie démolit ou converti, elle entraîne une spéculation dommageable aux locataires, elle s'accompagne de l'arrivée de nouveaux commerces et services inaccessibles, de mesures de sécurité (caméras), etc. Les quelques logements sociaux qui se développent en ce moment ne peuvent pas compenser cette tendance de fond.

Finalement, alors que les logements locatifs privés sont de moins en moins accessibles, alors que les logements sociaux se développent à un rythme nettement trop lent, les logements sociaux existants sont en danger à cause du retrait du gouvernement fédéral à l'expiration prochaine de plusieurs conventions.

Face à un tel constat, le POPIR-Comité Logement et ses membres profitent de la présente commission pour rappeler que les solutions existent et que les gouvernements ont le pouvoir et les moyens de modifier cette tendance. Nous l'avons mis sur papier dans ce mémoire mais nous allons aussi continuer de le crier haut et fort en se mobilisant et en prenant la rue !

Le Sud-Ouest, un quartier de locataires...mal-logé-e-s

	Montréal (ville)	Petite- Bourgogne	Saint-Henri	Côte-Saint- Paul	Ville-Émard
Pourcentage de locataires	65,6%	68% (2001 données non disponibles en 2006)	86,2% (2001 données non disponibles en 2006)	71,2% (2001 données non disponibles en 2006)	63,4% (2001 données non disponibles en 2006)
Revenu médian des locataires (2006)	30 339\$	23 443\$	29 058\$	28 945\$	28 934\$

Source : statistiques Canada

- **Saint-Henri : 86% de locataires**

Le quartier Saint-Henri est le quartier de locataires par excellence. Parmi les 15 000 résident-e-s, plus de 86% sont locataires (contre 65,6% dans la Ville de Montréal). Ces derniers sont souvent à faible revenu (43%), le revenu médian se situant à 29 058\$. Cette donnée globale cache des disparités importantes sur l'ensemble du territoire de Saint-Henri puisque dans le Village Turcot (à l'ouest du quartier), les revenus des locataires ont diminué.

- **La Petite-Bourgogne : un quartier de logements sociaux**

Le quartier Petite-Bourgogne est aussi composé de locataires mais dans une proportion moindre (68%) que son voisin Saint-Henri. Les locataires de la Petite-Bourgogne sont particulièrement pauvres : le revenu médian était de 23 443\$ en 2006.

Fait particulier dans la Petite-Bourgogne, les logements locatifs sont majoritairement (63,5%) des logements sociaux, en particulier des HLM. En effet, la construction de l'autoroute dans les années 60 avait entraîné la démolition de près de 6 000 logements. Une petite partie a été remplacée par un grand plan d'ensemble de HLM (environ 1 450 logements dont 1 300 pour les familles).

- **Côte-Saint-Paul : un autre quartier de locataires**

Le quartier Côte-Saint-Paul est aussi un quartier de locataires puisque parmi les 7 695 ménages, 71% sont locataires. Même si le revenu moyen a augmenté de 13% entre les recensements de 2001 et de 2006, il reste ici aussi inférieur (28 945\$) au revenu médian montréalais (30 339\$).

- **Ville-Émard : un quartier mixte où les locataires sont pauvres**

Le quartier Ville-Émard compte 13 000 habitants. Parmi eux, 63% sont locataires (c'est le quartier desservi par le POPIR-Comité Logement où la proportion de locataires est la plus faible). Comme dans tout le Sud-Ouest, les locataires de Ville-Émard ont des revenus inférieurs au reste des locataires de la ville de Montréal, le revenu médian se situant à 28 934\$.

- **Quatre quartiers mais une seule réalité :
Des logements trop rares, trop chers et mals entretenus**

Comme c'est le cas dans l'ensemble de Montréal, **l'arrondissement du Sud-Ouest est aux prises avec une pénurie de logements locatifs**. En 2011, selon le rapport de la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL) sur le marché locatif, le taux d'inoccupation est de 1,9% (2,9% pour Montréal) pour l'ensemble des logements. La pénurie est encore plus dramatique dans les logements familiaux : 0,2% pour les logements de 3 chambres à coucher et plus. Avec un taux de vacance aussi faible, les familles ont énormément de difficultés à se loger puisque les propriétaires ont le *gros bout du bâton* pour choisir leurs locataires et discriminer ainsi les familles avec enfants. Lors d'un atelier « femmes et logement » tenu en 2010 à Famijeunes (Saint-Henri), une participante disait justement qu'on ne voyait que des « 5^{1/2} à louer, idéal pour un couple de professionnels !! ».

Non seulement les logements sont rares mais en plus, ils sont trop chers pour les ménages à plus faible revenu. Selon le même rapport de la SCHL (2011), **le loyer moyen dans le Sud-Ouest est de 632\$**, allant de 504\$ pour un studio à 747\$ pour un 3 chambres à coucher.

Au cours des dernières années, la rareté des logements a eu comme impact, notamment, une augmentation incessante des loyers médians (voir tableau ci-après). Nous regrettons de ne pas avoir les données du recensement effectué en 2011 puisque le témoignage des locataires qui fréquentent le POPIR-Comité Logement semble indiquer que la situation ne cesse d'empirer. Depuis 2006, rien de plus n'a été fait par le gouvernement pour contrôler les loyers.

Ces augmentations ne font que mettre en lumière les limites du droit au logement quand ce dernier se marchande comme n'importe quel bien de consommation : la rareté fait le prix !!

	Montréal (ville)	Petite-Bourgogne	Saint-Henri	Côte-Saint-Paul	Ville-Émard
Loyer médian 2001	520\$	351\$ (1)	490\$	478\$	484\$
Loyer médian 2006	606\$	402\$	572\$	561\$	561\$
Pourcentage d'augmentation	16,5%	14,5%	16,7%	17,4%	15,9%

(1) La très forte proportion de HLM à 25% des revenus explique que le loyer médian soit nettement plus bas dans la Petite-Bourgogne.

De tels prix rendent **le logement inabordable** pour les locataires les moins bien nantis. Pour les locataires à revenu moyen, la situation tend à légèrement s'améliorer. D'une part, la hausse de salaire de certains ménages les place en dessous du seuil critique de 30% de taux d'effort. D'autre part, la transformation socio-économique du Sud-Ouest entraîne l'arrivée de nouveaux locataires un peu mieux nantis. On trouve donc 6 135 ménages consacrant 30% de leur revenu au loyer en 2006 contre 6280 en 2001. Ce qui ressemble à première vue à une amélioration cache une triste réalité pour les plus démunis.

En effet, pour les plus pauvres parmi les plus pauvres, la situation s'est aggravée. Le nombre de ménages qui consacrent 80% de leur revenu au paiement du loyer a augmenté : 1285 ménages en 2006 alors que le nombre n'était pas assez significatif pour faire l'objet d'une statistique en 2001!!

Si les loyers augmentent, ce n'est pourtant pas parce que le cadre bâti s'améliore, au contraire. Dans tous les quartiers desservis par le POPIR-Comité Logement, **les logements ayant besoin de réparations majeures sont de plus en plus nombreux** (2595 unités en 2006 contre 2210 en 2001). On vit ici encore avec les conséquences du logement comme marchandise. Pour plusieurs propriétaires, la nécessité d'investir dans leurs immeubles n'est pas là puisque la rareté fait qu'il y aura toujours un ménage pour louer le logement, quel que soit son état (et son prix).

Dans le Sud-Ouest, alors que la très large majorité des ménages sont locataires, le logement n'est pas un droit.

Le logement est une marchandise, soumise aux lois du marché, si bien que les plus démunis sont de plus en plus mal-logés.

Le logement social comme alternative à la gentrification

- **Des condos qui poussent comme des champignons**

Le développement actuel du Sud-ouest se caractérise par **la construction massive de condominiums**. Pour illustrer l'embourgeoisement, le cas de Saint-Henri est éloquent¹. À l'été 2010, des escouades composées de militant-e-s du POPIR-Comité Logement ont sillonné le quartier afin de repérer des terrains vacants ; elles en ont trouvé plusieurs dizaines. Quelques mois plus tard, à la fin de l'hiver 2011, plusieurs des terrains les plus intéressants, situés sur la rue Notre-Dame, étaient le lieu du développement de condominiums ! Ces condos s'ajoutent aux 2 000 unités construites depuis 2005 au bord du Canal (Quai des éclusiers – 350 condos) ou sur d'anciens sites industriels (Lofts Imperial – 654 condos). Pendant ce temps, seulement 147 logements sociaux ont été construits. On remarque d'ailleurs ici les limites de la *fameuse* stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal !

Le développement actuel du Sud-Ouest se caractérise aussi par la mainmise d'investisseurs privés sur le développement résidentiel. Alors que l'on pourrait attendre des pouvoirs publics une planification qui vise à répondre prioritairement aux gens des quartiers, on assiste plutôt à une *vente à rabais* de plusieurs secteurs à développer. Cette fois, c'est dans la Petite-Bourgogne qu'on trouve l'exemple le plus flagrant sur le territoire de Griffintown. En 2008, les pouvoirs publics ont accepté, via un Programme particulier d'urbanisme (PPU), de modifier le zonage du secteur et de faciliter ainsi les développements immobiliers du promoteur Devimco. **Quand les règlements municipaux s'adaptent aux besoins des investisseurs, c'est la privatisation de l'aménagement du territoire.** Quatre ans plus tard, « à cause » ou plutôt « grâce » à la crise, le projet n'a pas vu le jour. Toutefois, le mal est fait, le secteur est maintenant zoné résidentiel et il sera encore plus facile d'y développer des condos, petit à petit ! Lors d'une récente consultation de l'OCPM, nous apprenions que le nouveau Griffintown accueillerait 8200 nouveaux logements. À la remorque de ces développements, on peut espérer que des logements sociaux seront aussi construits. Reste à voir quelle localisation leur sera réservée et quelle typologie de logements pourra réellement être développée considérant les limites du programme AccèsLogis.

- **La gentrification qui chasse les résidents et résidentes du Sud-Ouest**

La gentrification dans le Sud-Ouest, c'est l'arrivée de ménages issus des couches sociales supérieures. Au POPIR-Comité Logement, nous refusons d'adhérer à la théorie de la mixité sociale selon laquelle les résident-e-s des quartiers populaires trouveraient une nouvelle motivation pour sortir de la pauvreté au simple contact d'une population aisée, professionnelle, propriétaire, consommatrice, éduquée, etc. C'est en vantant les soi-disant vertus cette mixité sociale que les administrations autorisent la construction de condos. Mais ces projets ne sont pas bénéfiques pour la population traditionnelle du Sud-Ouest, bien au contraire.

¹ Pour en savoir plus, consultez « Le Saint-Henri que nous voulons bâtir », hiver 2011, au www.popir.org

La gentrification se traduit par la construction de petits logements alors que la pénurie de grands logements est nettement plus sévère. Même si récemment, le maire de l'arrondissement Sud-Ouest se vantait de l'adoption d'un PPU pour le secteur Griffintown² qui met les familles au cœur du développement, force est de constater que l'immense majorité des logements construits seront des petits logements. En effet, la spéculation est telle et les coûts de construction sont si élevés qu'il faut construire un maximum d'unités pour rentabiliser l'investissement. Même le logement social subit les contrecoups de cette logique marchande : alors que le taux de vacance des 3 chambres à coucher et plus n'est que de 0,2% dans le Sud-Ouest, certains projets de coopératives ne prévoient aucun logement de plus de 2 chambres à coucher (coopérative Griffin) ou une trop faible proportion (25% dans la coopérative Tiohtiake).

La spéculation entraîne une hausse de la valeur foncière (+ 32,2% en 2010), donc une hausse de taxes et conséquemment, une hausse des loyers. Ainsi, non seulement les nouveaux développements ne sont pas accessibles pour la population traditionnelle mais en plus, les loyers de ceux qui résistent à la vague augmentent. La spéculation stimule aussi des pratiques illégales ou illégitimes comme la discrimination, la reprise de logements de mauvaise fois ou la démolition d'unités locatives pour pouvoir y développer des condominiums plus rentables. Au POPIR-Comité Logement, nous constatons que les ménages à revenus plus modestes déménagent parce qu'ils ne peuvent plus payer ou parce qu'ils sont chassés de leur logement. Ils se relogent aux marges du quartier, toujours plus à l'ouest (et donc plus loin des services) ou de l'autre côté du Canal. Ainsi, par un changement de la population, **la gentrification amène son lot de bouleversements sociaux en créant un nouveau mode d'habiter**. Les nouveaux ménages veulent de nouveaux commerces, plus de sécurité, moins de logements sociaux (qui pourraient avoir un effet néfaste sur la valeur de leur bien !), etc. La solidarité entre « gens du Sud-Ouest » tend à s'effriter.

- **Le logement social comme alternative, afin de répondre aux besoins des gens du quartier (plutôt que de les tasser)**

Finalement, la seule forme de logement qui puisse encore répondre aux besoins locaux, c'est le logement social. Dans le Sud-Ouest, il ne se construit à peu près pas de logement locatif³ et le parc existant s'effrite. Seuls les logements construits via le programme AccèsLogis compensent (un peu) la gentrification. En plus de répondre plus adéquatement aux besoins (rappelons que 2800 personnes paient plus de 50% de leur revenu pour se loger et attendent donc après un logement subventionné), le logement social est l'ultime rempart à la spéculation ! Encore faut-il qu'il s'en développe assez et avec des balises budgétaires adéquates.

² Adoption d'un Programme particulier d'urbanisme pour Griffintown par le conseil municipal, une grande étape vient d'être franchie après trois années d'efforts », Benoît Dorais, 23 octobre 2012

³ Il n'y a pas eu de mises en chantier d'unités locatives dans le Sud-Ouest au premier semestre 2012

Source : SCHL

Nous revendiquons la construction de 50 000 logements sociaux sur 5 ans dont environ la moitié à Montréal. Dans le Sud-Ouest, au moins 2800 logements devraient être construits.

Nous exigeons que le programme permette le développement de coopératives, d'OBNL et d'HLM afin de répondre à une variété de besoins.

Nous exigeons du gouvernement québécois qu'il modifie les balises budgétaires du programme afin qu'il soit possible de construire des projets bien localisés avec de grands logements.

Nous exigeons aussi que le programme permette l'acquisition de terrains et bâtiments vacants afin que les municipalités mette en place une réserve foncière pour le développement.

Le maintien des investissements dans les logements sociaux existants

En plus de voir arriver une nouvelle population plus bourgeoise dans les condos, en plus de voir partir les locataires du quartier qui n'ont plus les moyens de vivre chez eux, le Sud-Ouest risque de voir se dégrader la qualité de vie des locataires de logements sociaux, à cause des fins de conventions.

- **Les fins de conventions : les logements concernés dans le Sud-Ouest**

Les logements sociaux font l'objet de conventions avec le gouvernement fédéral. Le temps de l'hypothèque (entre 35 et 50 ans selon le programme), une entente lie les gestionnaires (les coopératives, les OBNL et les offices municipaux) et le gouvernement fédéral. En fonction des normes du programme, ce dernier verse de l'argent pour maintenir les loyers bas et aider à la réalisation de travaux d'entretien et/ou majeurs.

Sur le territoire du POPIR-Comité Logement, il y a 4925 logements sociaux. Dans certains quartiers, la majorité des logements locatifs sont des logements sociaux (63,5% dans la Petite-Bourgogne). Dans ces mêmes quartiers, beaucoup de logements sociaux ont été construits dans les années 70 et 80 si bien que plusieurs arrivent bientôt en fin de conventions.

	Nombre total	Fin de convention avant 2015	Fin de convention 2016-2020	Fin de convention 2020 et +
Petite-Bourgogne	2309			
OBNL	396	101 (Foyer hongrois)	n/d	n/d
Coopératives	322	12	166	144
HLM	1437		338	1099
Autres	154			
Saint-Henri	2019			
OBNL	507	n/d	212 (Jean-Brillant et Loge Henri)	n/d
Coopératives	502	60	148	294
HLM	664			664
Autres	346			

L'enjeu des fins de conventions est très inquiétant dans le Sud-Ouest, tout particulièrement dans la Petite-Bourgogne où les HLM sont les plus anciens de la province. C'est sur notre territoire que nous vivons les premiers les impacts de ces fins de conventions.

- **Les impacts redoutés**

Les fins de conventions représentent une perte de revenus pour tous les gestionnaires. Le pari est fait que les hypothèques seront remboursées et que la perte de revenus sera compensée par la diminution des dépenses. Le pari est « on ne peut plus » risqué puisque :

- Dans les HLM, des hypothèques ont été reprises depuis le début des conventions ; la Société d'habitation du Québec tarde d'ailleurs à donner cette information;
- Dans les coopératives et les OBNL, plusieurs ont déjà ré-hypothéqué leur immeuble ou devront le faire pour avoir les fonds nécessaires à la réalisation de travaux majeurs.

Ainsi, pour l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) seulement, la perte de revenus est de 82 millions \$ (portion du déficit d'exploitation versé par la SCHL) alors que les économies liées à la fin du remboursement hypothécaires seraient de 55 millions \$. Qui va verser le 27 millions \$ manquants ? Ce ne sont certainement pas les locataires des HLM qui sont déjà parmi les plus pauvres de notre société !

Pour les locataires des coopératives et des OBNL, le risque anticipé est aussi une augmentation de loyer (à cause de la perte de l'aide fédérale pour le contrôle des revenus) de même qu'une perte de qualité de vie. Où sera pris l'argent pour faire les travaux majeurs qui s'imposent après 35 ans ?

La réponse actuelle des gouvernements, soit la mise en place d'un comité de travail (!) n'est tout simplement pas à la hauteur des impacts redoutés. Elle peut même nous laisser craindre que pour les gouvernements, le dossier est déjà réglé et que les locataires prendront la relève ; ce que nous ne pouvons nullement cautionner.

Nous revendiquons donc un engagement immédiat du gouvernement fédéral qui doit maintenir (et même accroître) un investissement dans les logements sociaux existants afin de garantir des bas loyers pour les ménages les plus démunis et de permettre les rénovations nécessaires.

Nous exigeons aussi des autres paliers de gouvernement, en particulier le provincial, qu'il fasse les pressions nécessaires pour que le fédéral maintienne (et même accroisse) son investissement.

Conclusion

Parce que nous avons les moyens de faire du logement un droit !

Dans le Sud-Ouest de Montréal, comme ailleurs au Québec, le logement n'est pas un droit. Les locataires paient trop chers pour se loger dans des logements souvent trop petits et mal entretenus. Malgré ce constat et même si le Sud-Ouest est un quartier de locataires, les pouvoirs publics ne priorisent pas pour autant l'intervention sur le marché locatif, bien au contraire. Les arrondissements autorisent des démolitions de logements locatifs, des conversions en condominiums, ajustent la réglementation et donnent des permis de construction pour des centaines de condos. Parmi tout ce gâchis, seulement quelques projets de logements sociaux voient le jour, péniblement. **Le marché privé ne permettra jamais aux plus démunis de se loger convenablement.** La logique du profit qui prévaut justifie la discrimination dans l'accès au logement, les augmentations de loyer (corollaire de la spéculation) et le faible investissement dans le maintien du parc. Cette même logique du profit favorise le développement unique de petits logements, en accession à la propriété. Jamais cette logique ne permettra de répondre aux besoins des plus démunis.

Pour que le logement soit réellement un droit, nous revendiquons donc la socialisation (sortie du marché privé) du logement. Pour ce faire, nous demandons aux gouvernements fédéral et provincial d'investir dans le développement de logements sociaux et dans l'amélioration du parc existant. Nous demandons :

50 000 logements sociaux sur 5 ans (dont 2800 pour le Sud-Ouest) :

- 20 000 coopératives et OBNL;
- 20 000 habitations à loyer modique (HLM);
- 10 000 logements retirés du marché privé via un programme d'acquisition.

Le maintien (et même l'accroissement) des subventions accordées aux logements sociaux existants, même s'ils arrivent en fin de conventions.

De tels engagements représentent effectivement des investissements publics. À ce sujet, l'argument de la rigueur budgétaire serait inacceptable.

- Au fédéral, la SCHL dispose de plusieurs milliards de surplus (10 milliards \$). Ainsi, plutôt que de songer à la privatisation de cette très rentable société d'état (annonce du ministre Flaherty du 22 octobre 2012), le fédéral a la responsabilité de s'assurer que les surplus de la SCHL seront réinvestis dans le logement social.
- Au provincial, le gouvernement a le devoir de faire les choix politiques, notamment à travers une nouvelle fiscalité, qui permettront le financement du logement social. Après avoir laissé croire, sur la base du contexte social et politique du printemps dernier, que le gouvernement réorganiserait le partage de la richesse, le minimum serait de reconnaître que le logement est un droit fondamental en finançant adéquatement le logement social.