

Plan de développement urbain, économique et social

Un tapis rouge à la gentrification ?

**Des actions engagées pour aider les
locataires moins nantis du
territoire PDUES - Turcot**

P.O.P.I.R.-Comité Logement



15 Juin 2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	page 3
I. La situation des locataires du territoire.....	page 4
a) Portrait de l'habitation.....	page 4
b) Un autre portrait à prendre en compte.....	page 5
II. Des actions peu structurantes pour les ménages locataires malgré une intense gentrification.....	page 7
a) Trop peu de logements sociaux.....	page 7
b) Des balises de développement trop vagues ou caduques.....	page 7
c) Aucune mesure concrète de protection du parc existant.....	page 8
III. Nos recommandations.....	page 9
a) Zéro condos, réservons pour rester.....	page 9
b) Un appui inconditionnel aux projets de la communauté.....	page 10

Introduction

Le P.O.P.I.R.- Comité Logement défend les droits et les intérêts des locataires du Sud-Ouest de Montréal et donc du secteur couvert par le Plan de développement urbain économique et social (PDUES) dont il est question dans le cadre de cette consultation.

Depuis plusieurs années maintenant, les membres du P.O.P.I.R.- Comité Logement ont priorisé la lutte à la gentrification comme cadre de lutte pour le droit au logement. Parmi nos priorités d'action, nous dénonçons la gentrification, qui se caractérise notamment par les grands projets urbains, le développement de condos, de commerces. Pour ce faire, nous demandons la mise en place d'une réserve foncière et la construction de 4 000 logements sociaux pour répondre aux besoins les plus urgents. C'est d'ailleurs ce que nous avons déjà défendu le 19 mai 2016 dans le cadre de la première consultation sur le *PDUES pour les quartiers avoisinant l'Échangeur Turcot*.

Ainsi, après une brève description de la situation des locataires du secteur, nous verrons dans quelle mesure le PDUES empêche le développement de condos, permet le développement de logements sociaux et permet la protection du parc locatif existant. Plus globalement, nous verrons si le PDUES est un outil intéressant pour répondre aux nombreux besoins des gens du quartier ou s'il risque d'induire, d'accélérer leur déplacement.

Finalement dans une perspective constructive et afin de s'assurer que toute dépense de fonds publics permette de répondre aux besoins des résident-e-s et non aux exigences de futurs investisseurs dans le quartier, nous soumettrons des recommandations, qui espérons-le, seront retenues dans la version finale du PDUES. Nous devons toutefois préciser que nous sommes très sceptiques, puisque toutes les représentations que nous faisons via ce mémoire ont été faites et refaites par notre organisme. De plus, selon l'expérience de nos collègues des comités logement de Villeray, Parc Extension et Petite-Patrie, qui ont collaboré au PDUES Marconi-Beaumont, les engagements les plus intéressants n'ont pas été respectés.

I. La situation des locataires du territoire

a) Portrait de l'habitation

Nous avons pris connaissance du *Portrait de l'habitation* de février 2017 rédigé par le Service de la mise en valeur du territoire. Il confirme certains éléments que nous observons quotidiennement dans notre pratique de défense des droits des locataires, depuis 48 ans :

- Saint-Henri et Côte-Saint-Paul sont deux quartiers de locataires ; la proportion atteint même 75% des ménages à Saint-Henri en 2011, 67,2 % à Côte-Saint-Paul¹. Les actions du PDUES devraient évidemment cibler avant tout l'amélioration de leurs conditions de vie ;
- Saint-Henri est le quartier où la proportion de ménages familiaux diminue le plus², du fait notamment que la proportion de propriétaires de condos ne cesse d'augmenter et que ces propriétaires sont avant tout des ménages composés d'une seule personne ou de couples sans enfants ;
- Les personnes âgées sont plus importantes que sur l'ensemble de l'île de Montréal³ ; Côte-Saint-Paul arrive à maintenir une population familiale⁴, notamment parce que le développement de condos y est moins intense (pour le moment) ;
- Les ménages ont des revenus moyens inférieurs au revenu moyen montréalais et se trouvent donc dans une situation précaire, surtout quand le coût des loyers est en croissance : 10 525 ménages locataires ont un revenu inférieur au revenu médian de la région⁵ ;
- Près du tiers des ménages locataires dont le revenu est inférieur ou égal au revenu médian consacrent 30 % et plus de leur revenu pour se loger⁶ ;
- Les logements locatifs sont vieux (la majorité des locataires vivent dans des immeubles construits avant 1960)⁷, parfois très mal entretenus⁸ ;
- Le marché des logements familiaux reste tendu (taux d'inoccupation de 0,6 % pour les logements familiaux)⁹ ;
- Les loyers moyens restent inférieurs au loyer moyen montréalais mais il augmente d'une façon marquée depuis 10 ans¹⁰ ;
- Il se construit essentiellement, pour ne pas dire presque exclusivement, des condos¹¹.

¹ «Portrait de l'habitation – PDUES Turcot et quartiers avoisinants», Service de la mise en valeur du territoire – Direction de l'habitation, Février 2017, page 6

² Ibid, pages 8 et 9

³ Ibid, page 11

⁴ Ibid, page 11

⁵ Ibid, page 12

⁶ Ibid, page 13

⁷ Ibid, page 14

⁸ Ibid, page 21

⁹ Ibid, page 15

¹⁰ Ibid, page 16

¹¹ Ibid, page 18

Ainsi, même si nous sommes dans des quartiers de locataires, l'arrivée massive de propriétaires plus fortunés, plus jeunes et sans enfants, vient transformer le quartier. Au P.O.P.I.R. - Comité Logement, nous appelons cela la gentrification !

Le portrait nous montre que cette gentrification par la « condoïsation » a des impacts sur les locataires qui eux aussi rajeunissent, sont de plus en plus souvent seuls ou sans enfants et ont des revenus en progression. Ces nouveaux locataires ont pris la place de ménages familiaux et de personnes seules et/ou âgées moins nantis.

L'enjeu du PDUES ne devrait pas être de favoriser la cohabitation mais de lutter contre le déplacement de la population pour que les ménages qui désirent rester puissent le faire.

b) Un autre portrait à prendre en compte

Pour une réelle compréhension des enjeux que vivent les locataires :

- Concernant le profil des locataires et leur taux d'effort, les données devraient être beaucoup plus ciblées sur les territoires concernés par le PDUES. En effet, s'il y a des différences entre Saint-Henri et Côte-Saint-Paul, il y a des différences encore plus marquées à l'intérieur du même quartier. Que ce soit pour le revenu disponible, le coût des loyers, le profil des ménages, l'ouest de Saint-Henri et les secteurs Cabot et de l'Église concentrent une proportion de ménages ayant plus de difficultés.

Par exemple, dans le cadre de l'Opération populaire en aménagement de Saint-Henri, nous avons isolé les données de recensement du secteur 84¹². Il apparaît alors que la population est moins nantie (19 183 \$ après impôt contre 19 888 \$ à Saint-Henri) et dépend davantage de transferts gouvernementaux (25 % de la population contre 17 % à Saint-Henri), elle est plus âgée (39 % de 65 ans et plus contre 15 % à Saint-Henri), la part de familles monoparentales est supérieure (54 % contre 50 % à Saint-Henri). Les locataires (76 %) paient pour le moment, un loyer légèrement inférieur (645 \$ contre 706 \$), mais continuent, pour 36% d'entre eux, à être mal-logé(e)s !

- D'autres éléments devraient être plus précis : À Côte-Saint-Paul, la situation ne va pas mieux, 540 ménages ont besoin de réparations majeures, 484 sont d'une taille insuffisante pour la composition du ménage et 405 manquent d'une chambre à coucher.
- Finalement, le portrait n'étudie pas la situation des locataires récemment arrivés. Pourtant, le profil socio-démographie produit par Centraide du Grand Montréal démontre

¹² Compilation des données de recensement de l'Enquête nationale sur les ménages – Statistiques Canada, 2011, réalisée par Solidarité St-Henri

que les familles mal-logé(e)s immigrantes sont nombreuses à Côte-Saint-Paul¹³ et les données compilées dans le Dossier noir du FRAPRU prouvent clairement que les familles arrivées depuis moins de 5 ans sont les plus mal-logées. Par exemple, à Côte-Saint-Paul, 62 % des locataires immigrant(e)s depuis 2006 sont mal-logé(e)s contre 32,5 % des locataires non-immigrant(e)s¹⁴. Dans un contexte de gentrification du quartier, ces ménages sont les plus vulnérables puisqu'ils sont exclus du logement social sur la base de leur statut et n'ont pas accès facilement au marché locatif spéculatif (revenu trop faible et forte discrimination).

- Il faut une analyse plus complète et à plus petite échelle de l'évolution du marché et de la part que prennent les condos aux dépens des logements locatifs. Le portrait de la Direction parle du développement de 1 457 unités de logements sociaux et communautaires, depuis 2002, dans l'ensemble du Sud-Ouest¹⁵. Par contre, il ne parle pas du nombre de condos développés depuis 2002. Le seul chiffre disponible dans le portrait est de 2 000 mises en chantiers pour une année (2015)¹⁶, soit plus que le nombre de logements sociaux construits sur 15 ans !

Selon nos relevés, il s'est plutôt construit 177 logements sociaux et 60 logements « abordables » pour personnes âgées :

- ✓ dans la portion PDUES de Saint-Henri : une coopérative de 32 logements, un OBNL famille de 55 logements et 70 logements de transition ;
- ✓ dans la portion PDUES de Côte-Saint-Paul : une coopérative de 20 logements.

Nous n'avons pas accès à une liste des condos construits sur le territoire PDUES mais la Ville doit être en mesure d'extraire ces données. Toutefois, une marche sur la rue Sainte-Ambroise, aux coins Saint-Rémi et du chemin de la Côte-Saint-Paul nous permet déjà de relever la construction de 242 condos dans les dix dernières années et 170 logements locatifs de 1 000 \$ pour un 3 ½ à 1 600 \$ pour un 4 ½ !

*Le PDUES « élabore(r) une stratégie d'habitation inclusive et spécifique au secteur (...) basée sur les données du Portrait de l'habitation »¹⁷. Nous croyons que pour être crédible, la stratégie devra se baser sur **des données locales**. Une attention devra être portée aux **besoins des ménages locataires les plus vulnérables**. Il faut connaître leurs besoins et analyser l'impact des développements immobiliers passés et à venir.*

¹³ Centraide, analyse territoriale, 2014

¹⁴ Dossier noir, FRAPRU, Enquête nationale des ménages, Statistiques Canada, 2011

¹⁵ Ibid, page 27

¹⁶ Ibid, page 22

¹⁷ « Plan de développement urbain, économique et social Turcot – version préliminaire », Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, avril 2017

II . Des actions peu structurantes pour les ménages locataires malgré une intense gentrification

Notre mémoire porte évidemment une attention particulière sur les interventions liées au logement. Nous avons donc analysé ce que le PDUES prévoit en termes de production de logements sociaux, mais aussi pour préserver et consolider un parc locatif abordable et sain pour les ménages locataires qui vivent déjà dans le secteur ou bien qui voudraient y déménager. En effet, nous sommes très préoccupés par l'avenir des secteurs concernés. L'embellissement, le verdissement, le lien fédérateur, etc., vont paver la voie à la gentrification. Nous sommes d'ores et déjà en mesure de constater que l'aménagement du Canal Lachine à une époque puis les investissements dans le woonerf ont amené des projets de condos au nom on ne peut plus évocateurs (Alcôve sur le woonerf, par exemple). Nous craignons donc qu'une fois le secteur embelli, verdi, etc., ce sont encore une fois les gentrificateurs qui en profitent, aux dépens des locataires plus vulnérables.

a) Trop peu de logements sociaux

Même si le mot « logement social et communautaire » est mentionné abondamment, les objectifs de développements ne sont même pas chiffrés dans le document et l'essentielle de la construction de logement social semble être à la remorque des condos !

Lors de la présentation du 15 mai 2017, l'équipe PDUES parlait d'une centaine d'unités de logement social :

- ✓ Si tel est l'objectif, pourquoi ne fait-il pas partie intégrante du document soumis à consultation ?
- ✓ Comment pourrait-on se satisfaire de si peu ? D'une part, les ménages actuellement en besoin de logement social dans le secteur se chiffrent par milliers. D'autre part, la tendance déjà inflationniste du prix des loyers ne fera que s'accélérer à cause des autres interventions prévues dans le PDUES.

L'action 13 « poursuivre les efforts de développement de logements sociaux et abordables » manque donc définitivement d'ambition.

b) Des balises de développement trop vagues ou caduques

Le document cible ensuite 7 sites ayant un potentiel de développement immobilier¹⁸ dont quelques sites vacants.

¹⁸ Ibid, pages 64 et 65

- 767, rue Saint-Rémi : le propriétaire a déjà obtenu les permis de démolition et de constructions. La démolition a d'ailleurs été faite en mai 2017. Il est donc surprenant qu'il soit parmi les sites puisque son avenir est déjà scellé ! Notons qu'en 2016, les gens du Village des Tanneries se sont mobilisés pour que ce site reste un parc et ont refusé tout développement résidentiel. Malgré la mobilisation locale, un projet résidentiel va de l'avant !
- Terrain du Pôle Gadbois : nous saluons que l'arrondissement semble vouloir garder le site pour du logement social, même si on ne peut pas en attendre moins d'un terrain déjà public ! Nous l'encourageons aussi à faire des liens avec les deux sites mis en réserve sur St-Ambroise (coin Chemin de Côte-St-Paul), suite aux pressions du milieu, en septembre 2013 et pour lesquels un noyau fondateur (coopérative Hamac) existe déjà.
- 2136, rue de l'Église : là encore, nous saluons la volonté de faire du logement social sur ce terrain municipal. Nous craignons par contre la proximité de l'Échangeur. Nous voulons du logement social, certes, mais nous voulons surtout des logements sociaux avec une qualité de vie. Le terrain 2136 offrirait une bonne opportunité, mais dans un secteur peu attrayant !
- 1865 à 1903, rue de l'Église : les balises sur ce site sont floues quant aux objectifs. On ne parle pas ici de logements sociaux mais seulement de l'occupation commerciale au rez-de-chaussée.
- 5022, rue Saint-Ambroise (Canada Malting) : les balises ne respectent pas la volonté du milieu pour un projet 100 % communautaire (voir www.lamalting.org). Depuis 2013, les organismes du quartier travaillent sur cet enjeu, ils ont participé aux consultations précédentes et malgré tout, le PDUES ne retient pas la demande locale !
- 4000, rue Saint-Patrick : encore un terrain municipal et ici encore, comme pour le 1865-1903, rue de l'Église, les objectifs quant au développement immobilier restent vagues.
- 4700, rue Saint-Ambroise : la volonté semble être de préserver la vocation économique mais n'exclut pas le développement immobilier (on est d'ailleurs dans la section « développement immobilier »). Comme pour les 4000, rue Saint-Patrick et le 1865-1903, rue de l'Église, les objectifs restent vagues.

Il est inquiétant de ne pas avoir des balises plus précises et plus structurantes si l'on considère que ce sont les seuls sites avec un potentiel !

c) Aucune mesure concrète de protection du parc existant

Le PDUES envisage une révision de la règlementation sur la conversion en copropriété divisée, alors que pourtant, cette révision est déjà faite. Les modifications ont l'avantage de geler toutes conversions en copropriétés divisées sur l'arrondissement. Toutefois, le parc de logements locatifs s'effrite trop vite, les conversions indivises sont largement coupables et doivent aussi être ciblées.

Le PDUES ne prévoit aucune démarche face à Québec pour exiger un contrôle des loyers. On suggère bien à la page 62 que « le projet de loi 121 pourraient conférer à la Ville de Montréal de

nouveaux pouvoirs », mais aucun scénario de travail n'est proposé. Que veut faire l'arrondissement sur la question du contrôle des loyers ?

Même chose en ce qui concerne le registre des baux. Lors des consultations précédentes, nous avons pourtant insisté sur la nécessité d'instaurer ce nouvel outil pour contrer la spéculation sur les logements locatifs.

Le PDUES ne prévoit aucune mesure concrète pour mieux appliquer le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité dans les logements, remettant cela dans le cadre de l'action 10 à une future stratégie. De plus, il n'y a aucune mention d'inspections préventives. Nous savons que récemment, un nouvel inspecteur a été embauché, mais nous savons aussi qu'il va intervenir exclusivement dans Griffintown. Pourtant, le secteur du PDUES concentre des immeubles vieux, ayant de grands besoins de rénovations. Le manque d'entretien qui entraîne des travaux majeurs (avec départ du locataire en place), voir même sa démolition, est une stratégie bien connue pour changer de locataires, d'où la nécessité de prévoir des actions structurantes.

La révision du processus d'attribution des permis de démolition est faite, mais elle n'a pas intégré nos demandes principales visant à mieux protéger les locataires en place ou récemment évincés.

Enfin, si le PDUES semble reconnaître que le parc locatif est en danger et que la gentrification (sans la nommer) met de la pression sur ce parc locatif et les locataires les moins nantis, nous étions en droit de nous attendre à des mesures plus sérieuses sur cet enjeu-là.

III. Nos recommandations

a) Zéro condos, réservons pour rester

Les locataires, les membres du P.O.P.I.R. - Comité Logement qui sont les principaux concernés par les interventions passées et à venir sur le quartier, par la gentrification, ont adopté une position « zéro condos ». Leur construction fait augmenter la valeur foncière de toutes les propriétés et donc, de tous les loyers. De plus, on trouve maintenant des affiches « condos à louer », mais à louer à un prix très élevé. Si on n'a pas déjà son logement, si on ne se bat pas bec et ongles contre les hausses de loyer, il est presque impossible de se loger dignement dans l'ouest de Saint-Henri et sur la partie PDUES de Côte-Saint-Paul.

Nous exigeons donc un moratoire sur les constructions de condos et toute conversion en copropriété divisée ou indivise.

Ensuite, il est très difficile de construire du logement social dans le contexte actuel. Le gouvernement provincial finance trop peu d'unités chaque année et ne reconnaît pas les coûts réels de développement. Ensuite, l'attractivité à venir de ces secteurs suite au verdissement et à l'embellissement ne va qu'accroître cette dynamique spéculative et « anti-logement social ».

Nous exigeons donc que l'arrondissement fasse pression sur la Ville centre afin qu'elle mette en place une réserve de terrains et de bâtiments vacants et y accorde les budgets suffisants. Nous exigeons aussi que les terrains et bâtiments municipaux soient réservés à 100% à des fins sociales et communautaires.

b) Un appui inconditionnel aux projets de la communauté

Un exercice sérieux de consultation en amont devrait reprendre les demandes qui émanent de la communauté et sur lesquels organismes et résident(e)s travaillent ensemble. Sinon, à quoi cela sert de s'impliquer dans des projets et de participer aux consultations. Nous exigeons donc que le PDUES incluent les projets soumis par la population.

Par exemple :

- Une mise en réserve du site de l'ancienne Canada Malting (5022, rue Saint-Ambroise) pour un projet 100 % communautaire et sans condo ;



- Un espace autogéré dans l'ancienne Caserne #24 au coin des rues de Courcelle et Notre-Dame Ouest.