

Mémoire du Comité d'action des citoyen.ne.s de Verdun et de la Table
pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun sur le projet de
Règlement pour une métropole mixte

Soumis à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 16 octobre 2019



Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun

Objet du mémoire

La pertinence du projet de Règlement pour une métropole mixte est évaluée par rapport à son potentiel de répondre aux besoins des personnes à faibles et modestes revenus à Verdun, notamment via le développement de logements sociaux.

Table des matières

Les auteurs du présent mémoire et notre processus	2
Le contexte verdunois	3
Appréciation générale du règlement et son applicabilité à Verdun	3
Les montants des contributions et la hausse des compensations pour la cession des terrains	4
Le seuil minimal de 450m ² comme exigence en matière de logement social	5
Les logements dits « abordables »	6
Le délai de mise en vigueur du règlement	7

Les auteurs du présent mémoire et notre processus

Le Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun (CACV) est un organisme sans but lucratif qui intervient dans la communauté verdunoise depuis 1975. L'organisme appuie les personnes les plus démunies afin qu'elles puissent améliorer leurs conditions de vie dans une optique de prise en charge. Le CACV fait la promotion de leurs aspirations, particulièrement en matière de logement et d'aménagement urbain.

La Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun (THAUV) regroupe les acteurs en habitation communautaire qui interviennent sur le territoire de Verdun. Depuis plus de 15 ans, le CACV coordonne cette table qui travaille avec l'ensemble des acteurs, dont l'arrondissement, au développement de logements sociaux à Verdun. En 2017-2018, les membres de la table ont collaboré à l'élaboration d'un portrait des besoins en logement avec la Concertation en développement social de Verdun.

Des membres de la THAUV ainsi que des organisations communautaires non-membres se sont rencontrés à deux reprises dans le but de participer aux consultations sur le projet de règlement. Nous avons notamment regardé s'il allait permettre ou non de répondre aux besoins des ménages à faibles et modestes revenus de Verdun.

Le contexte verdunois

Pour un grand nombre de locataires verdunois, l'accès à un logement décent est de plus en plus difficile. Très peu de logements locatifs sont disponibles, avec un taux d'inoccupation est de 0,6% sur la terre ferme et de 0,1% à l'Île-des-Sœurs. Les loyers abordables se font particulièrement rares, le loyer moyen ayant augmenté de 17,3% entre les recensements de 2011 et 2016.

Depuis quelques années, on assiste à une transformation rapide du quartier. De nombreuses personnes habitant le quartier depuis longtemps se voient obligées de le quitter. D'autres réussissent à y demeurer mais consacrent une part beaucoup trop importante de leur revenu pour se loger, ce qui contraint leur capacité à combler d'autres besoins de base. En effet le tiers des ménages locataires verdunois paie plus de 30% de leur revenu pour se loger. Parmi ces 7 255 ménages locataires, le revenu médian est de 20 306 \$ par année.

Bien qu'il y ait un taux important de défavorisation dans le secteur Wellington-De L'Église, au cœur de Verdun, le nombre de logements sociaux est relativement faible. Pour l'ensemble de Verdun, seulement 4% des logements recensés sont des logements sociaux. Quant au développement de logements sociaux, seulement 289 unités ont été construits dans les quinze dernières années et aucune depuis 2015. Malgré une stratégie d'inclusion locale, aucune unité n'a été construite en inclusion et seuls 418 600\$ ont été récupérés via les versements effectués au Fonds de compensation.

Appréciation générale du règlement et son applicabilité à Verdun

Nous considérons que le règlement aura des impacts positifs pour des personnes à faibles et modestes revenus à l'échelle de Montréal et ainsi nous saluons cette initiative de la Ville de se doter d'un tel règlement. Nous apprécions notamment que le règlement rendrait obligatoire des contributions au logement social pour plusieurs projets. Ainsi, des retombées plus substantielles soient prévues en comparaison avec l'actuelle Stratégie d'inclusion. À la lumière des conditions déplorables vécues par plusieurs personnes mal-logées, nous encourageons la Ville à modifier son projet de règlement surtout à ce qui a trait à l'augmentation du nombre de logements sociaux créés par celui-ci.

Pour ce qui est de Verdun, nous craignons qu'il y ait peu de retombées pour le développement de logements sociaux sur la terre-ferme où, contrairement à l'Île des Sœurs, il y a peu de terrains disponibles ou de grands sites à transformer. Notre constat sur l'applicabilité limitée du règlement a notamment été exprimé par la directrice du Service de l'habitation de la Ville de Montréal, Marianne Cloutier, lors de la soirée d'information du 19 septembre 2019, lorsqu'elle a dit que « dans les secteurs où il n'y a pas de terrains, ce n'est pas l'outil du Règlement sur une métropole mixte qui va être utile ».

Conscients que la Ville n'a pas forcément des dispositions suffisantes mises en place permettant l'achat de bâtiments occupés et leur gestion pendant la période de temps précédant leur conversion en logement social, nous trouvons que ce défi pourrait tout à fait être surmontable. Nous recommandons ainsi que le règlement prévoit une telle possibilité.

Recommandation 1 : Que le règlement soit modifié afin de permettre la cession d'immeubles occupés afin de les convertir en logements sociaux, notamment pour d'assurer que le règlement ait des retombés dans des secteurs où il n'y a pas ou peu de terrains vacants.

Recommandation 2 : Que la Ville de Montréal se dote d'outils permettant l'acquisition d'immeubles occupés en vue de leur conversion en logement social.

Les montants des contributions et la hausse des compensations pour la cession des terrains

Le projet de règlement actuel prévoit que les compensations payées aux promoteurs qui cèdent des terrains soient augmentées de 133 \$ par m² constructible (dans la cadre de la stratégie actuelle) à entre 213 \$ et 522 \$ par m² constructible. La conséquence préoccupante de cette hausse des compensations est l'attribution de la majorité des sommes collectées aux projets de promoteurs privés pour la cession de terrains. En effet, le Règlement prévoit que sur un 13,7 M\$ par année en contributions financières projetées, seulement 3,3 M\$ resterait pour financer l'achat de terrains hors des projets d'inclusion.

Nous sommes conscients que cette mesure vise à inciter les constructeurs de projets, surtout de plus de 150 logements, à céder des terrains ou des immeubles clé en main et que de telles cessions offriront des retombées plus importantes que les contributions financières qui pourraient être faites à leur place. Nous sommes toutefois persuadés que cette formule doit être modifiée afin d'augmenter les retombés, que ce soit dans le cas de projets de plus de 150 unités ou dans le cas de ceux de moins grandes tailles.

Dans le cas de bâtiments de plus de 150 unités, nous sommes d'avis que la meilleure façon d'assurer que les retombées soient de 20%, selon le règlement, est d'interdire le recours aux

contributions financières. C'est-à-dire, qu'il soit obligatoire pour un promoteur de céder un terrain ou un immeuble.

Recommandation 3 : Que dans le cas de projets de plus de 150 unités, que le promoteur soit obligé de céder un immeuble (terrain ou bâtiment) et que les contributions financières ne soient pas une option.

Dans le cas de bâtiments de moins de 150 unités, où les promoteurs-constructeurs seraient principalement appelés à faire des contributions financières, nous croyons que celles-ci devraient être revues à la hausse afin d'augmenter les retombées en logement social. On estime que le règlement aura un effet minime sur le marché, notamment à l'extérieur du centre-ville où il aurait pour cause qu'une augmentation de 1% à 2% des coûts totaux d'un projet privé. Il serait ainsi tout à fait raisonnable que les contributions financières soient revues à la hausse, en rendant ainsi une plus grande somme d'argent disponible pour l'achat de terrains et d'immeubles.

Un telle augmentation serait en toute cohérence avec l'orientation générale du règlement, qui est souvent présenté ou perçu comme ayant des retombées potentielles de 20% de logement social, *non seulement dans des bâtiments de plus de 150 unités, mais aussi par les contributions financières pour les projets de petites tailles*. Or, en faisant l'exercice des contributions financières proposées sur deux projets de 100 unités chacun, les sommes reçues ne seraient pas suffisantes pour acheter un terrain permettant de construire 40 logements sociaux, soit le 20% de logements sociaux désirés.

Recommandation 4 : Que les montants des contributions financières soient augmentés de façon substantielle, voir doublés, selon l'objectif de 20% de logements sociaux du présent règlement.

Le seuil minimal de 450m² comme exigence en matière de logement social

Le projet de règlement propose que les exigences en vue d'améliorer l'offre en logement social soient uniquement pour des projets de plus de 450 m². Pourtant, la politique locale d'inclusion de logements abordables de Verdun ne comporte pas un tel minimum. Il s'agit donc d'un recul par rapport à la situation actuelle dans notre arrondissement. À notre avis, des contributions devraient être obligatoires même pour des projets de moins de 450m².

Recommandation 5 : Que les contributions en matière de logement social soient obligatoires pour tout projet de construction, peu importe la superficie.

Les logements dits « abordables »

Les logements dits « abordables » ne le sont pas pour la majorité des locataires, dont ceux à revenus modestes. Par exemple, une personne seule habitant à Verdun aurait besoin d'un revenu d'au moins 32 400 \$ par année afin de ne pas consacrer plus de 30% de son revenu pour louer un logement d'une chambre, selon le loyer plafond de \$810/mois du projet de règlement. Or, le revenu annuel médian d'un locataire vivant seul à Verdun s'élève seulement à 28 970 \$.

Il a été expliqué que les montants plafonds pour l'abordabilité sont des prix déjà offerts dans certaines constructions privées pour, encore une fois, limiter les impacts financiers des promoteurs immobiliers. Nous croyons que les montants pourraient être revus à la baisse vue l'impact minime sur le marché des montants actuellement proposés.

Recommandation 6 : Que les loyers plafonds des logements dits abordables soient revus à la baisse afin de répondre aux besoins d'une plus grande partie des locataires.

Un autre problème concernant les loyers dits abordables est l'absence de mécanismes suffisants pour contrôler le prix des loyers, surtout au-delà des 5 années pendant lesquelles les mécanismes sont prévus dans le règlement. Aucune pénalité n'est spécifiée dans le cas de propriétaire qui ne respecte pas cette obligation. Encore plus préoccupant, il est bien connu que dans le cas de changement de locataires, les propriétaires arrivent à relouer à un loyer du marché. Ainsi, il faut prévoir d'autres mécanismes pour contrôler les loyers plafonds.

Recommandation 7 : Que des mécanismes suffisants soient mis en place pour le contrôle des loyers plafonds des logements dits abordables, et ce sur une période de 30 ans.

Quant aux contributions financières qui sont prévues pour des projets qui ne comportent pas de logements dits abordables, nous sommes de l'avis que ces sommes devraient servir au développement de logements sociaux ou du moins d'un modèle sans but lucratif, qui représente la meilleure façon d'assurer que des logements soient réellement abordables à long terme.

Recommandation 8 : Que les contributions financières exigés à la place de logements dits abordables soient déposés dans le même fond qui sert à développer des logements sociaux.

Le délai de mise en vigueur du règlement

Montréal fait face à une pénurie de logements locatifs – particulièrement sévère à Verdun – à une spéculation immobilière qui fait bondir le prix des logements, ainsi qu'un processus de gentrification accéléré.

Le parc de logements locatifs est en rapide transformation à Verdun comme dans d'autres quartiers de Montréal, au détriment de ses citoyens et de ses citoyennes les plus vulnérables. Puisque les bénéfices du règlement prendront des années à donner des résultats tangibles et considérant la situation déjà dramatique des locataires de Montréal et de la région, nous comprenons mal le choix de la Ville de ne mettre son règlement en vigueur qu'en 2021.

Recommandation 9 : Que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption.
