

Règlement pour une métropole mixte



Montréal : métropole inclusive ou exclusive ?

**MÉMOIRE DU REGROUPEMENT DES ORGANISMES DU
MONTRÉAL ETHNIQUE POUR LE LOGEMENT
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIC DE
MONTRÉAL**

le 11 octobre 2019

Présentation

Le REGROUPEMENT DES ORGANISMES DU MONTRÉAL ETHNIQUE POUR LE LOGEMENT (ROMEL) est un regroupement d'une cinquantaine d'organismes communautaires à MONTRÉAL, dont certains sont actifs dans le domaine de l'habitation et du logement.

Le ROMEL a été fondé en 1984 par sept organismes soucieux des conditions de logement que vivent principalement les membres des communautés culturelles et les nouveaux arrivants à Montréal et plus spécifiquement à l'époque, dans les quartiers centraux et diversifiés. Ces organismes sont : l'ŒIL de CDN, le YMCA, l'Hirondelle, le CLSC CDN, la Maison Internationale de la Rive-Sud, la Maisonnée et la communauté laotienne du Québec.

La mission principale du ROMEL est d'informer les nouveaux arrivants sur les réalités du marché de logement, les sensibiliser sur divers aspects qui les aident à faire face à la discrimination et l'abus. Un autre volet de la mission est de créer différents outils d'information dans différentes langues et les rendre disponibles aux chercheurs de logements.

Afin d'assumer pleinement sa mission, le ROMEL fut reconnu, en 1989, par la Société d'habitation du Québec (SHQ), suite à une recommandation du Ministère de l'immigration, comme un groupe de ressources techniques (GRT) qui s'est donné comme mission complémentaire, de mobiliser les diverses communautés pour qu'elles prennent en charge les conditions de leurs logements via le développement de projets de logements communautaires sous forme d'OBNL et de coopératives d'habitation. Ceci a permis au ROMEL d'aider des milliers de ménages à se trouver un logement dans des projets de logements sociaux et communautaires qu'il a mis sur pied dans le cadre des programmes gouvernementaux tel qu'Accèslogis.

Le ROMEL est également actif sur des enjeux tels que l'intégration des nouveaux arrivants, l'éducation populaire, et le soutien en gestion en milieu multiethnique.

Projet de règlement pour une métropole mixte

Attendu que près de 87 000 ménages locataires montréalais engouffrent plus de 50% de leur revenu pour se loger;

Attendu que près de 41 950 d'entre eux, se trouvent à risque d'itinérance, ayant un revenu médian de 6454 \$ par an;¹

Attendu que près de 23 000 ménages montréalais sont actuellement en attente d'un HLM, sans compter tous ceux qui espèrent une place en OBNL ou en coopérative d'habitation;

Attendu que la proportion de logements sociaux représente seulement 11,5% du parc locatif montréalais;

Attendu que le parc montréalais de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement des ménages et la capacité des familles à demeurer à Montréal;

Attendu que les logements locatifs qui se construisent actuellement ont des loyers qui vont bien au delà de la capacité de payer des ménages locataires montréalais² ;

Attendu que le marché immobilier est pris par la spéculation qui se traduit par une gentrification galopante des quartiers;

Attendu que l'augmentation rapide des coûts des loyers implique que les ménages à revenu moyen et faible ne retrouvent que rarement un logement adéquat, salubre et à prix abordable;

Attendu que Les données des *Rapports sur le marché locatif*, publiées en novembre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), démontrent que c'est dans la RMR de Montréal que le coût moyen des loyers a le plus augmenté³ et que le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus bas depuis 2004 : 1,9%, soit bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 % reconnu par la SCHL;

Attendu que cette pénurie est particulièrement alarmante concernant les grands logements dont le taux d'inoccupation pour les 3 chambres à coucher et plus est descendu aussi bas que 0,1%, voire nul, dans certains arrondissements;

Attendu que cette tension favorise la discrimination à l'encontre des familles, des personnes racisées et des ménages à faible revenu ;

Attendu que Montréal a maintenant les pouvoirs de faire plus et mieux grâce à la loi métropole afin de faire face à l'ampleur des besoins ;

Attendu que si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement, et ceci dans l'éventualité théorique que ce nombre n'augmenterait pas au fil du temps;

¹ Source : Recensement de 2016.

² Rapport sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018.

³ Dans les arrondissements de Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension et du Plateau-Mont-Royal, les augmentations sont respectivement de 6,8 % et 7,2 %.

Attendu que le volet abordable prévu par le projet de règlement ne l'est pas pour les ménages montréalais (tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif), les loyers et les prix plafonds ciblés pour les logements abordables étant calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires;

Attendu que la mise en place d'un fonds d'inclusion implique la possibilité que les fonds recueillis dans un arrondissement servent à développer des logements sociaux ailleurs, alors que les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers devraient pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité, pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers;

Attendu que le manque de logements abordables et de taille suffisante offerts en location favorise le surpeuplement dans les logements, avec toutes les conséquences négatives connues sur le développement des enfants et le bien-être des familles;

Attendu que c'est surtout par le biais des coopératives et des OBNL d'habitation que des logements familiaux ont pu être construits à Montréal au cours des dernières années;

Attendu que les sites publics, tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel Dieu, et bien d'autres, payés par les contribuables ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion mais réservés principalement au développement de logements communautaires et abordables et d'autres équipements communautaires assurant ainsi des services de proximité adéquats;

Le ROMEL recommande :

Que le règlement pour une métropole mixte prévoit des mesures qui garantissent le développement des logements communautaires plutôt que la compensation monétaire;

Que tout projet de développement privé soit soumis à l'inclusion, quelque soit le nombre d'unités;

Que le règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux — qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires — plutôt que ceux supposément abordables;

Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soit revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion in situ;

Que le règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics soient réservés principalement au développement de logements sociaux et communautaires et d'équipements communautaires;

Que le règlement d'inclusion prenne en compte les réalités du marché et les contraintes de développement de façon à favoriser la collaboration entre les développeurs communautaires et les développeurs privés, évitant ainsi que le règlement ne devienne inopérant ;

Que le règlement d'inclusion prévoit un financement adéquat des projets communautaires de façon à prioriser leur développement plutôt que le retarder faute de viabilité financière.