CDC
PLATEAU-
MONT-ROYAL

Cahier Habitation

2025

Contributeurs/Contributrices

Laurence Delaunoy – Atelier Habitation Montréal

Bilal Sag – Atelier Habitation Montréal

Julien Deschênes – Bureau des élu·e·s municipaux du Plateau-Mont-Royal

Gauthier Langevin – Bureau de Ruba Ghazal, députée de Mercier

Elise Solomon – Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud de l'Île-de-Montréal

Annie Legault – Comité logement Plateau Mont-Royal

Marie-Ève d'Entremont – Comité logement Plateau Mont-Royal

Maxime Claverie - Comité logement Plateau Mont-Royal

Anaïs Hélie-Martel – Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal

Mélissa Duclos – Ma Chambre inc.

Mathieu Amyot – Rayside Labossière

Ron Rayside – Rayside Labossière

Table des matières

À propos de la Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal **05**

Mise en contexte **06**

Portrait sociodémographique **07**

Portrait des enjeux et des besoins en aménagement et habitation **10**

Conjoncture socio-politique / économique **19**

Secteur et bâtiment avec un potentiel de développement **23**

Bons coups dans le quartier **28**

Recommandations et pistes de solutions/actions **32**

Note méthodologique

À moins d'indication contraire, les données présentées dans le document proviennent du recensement 2021 de Statistiques Canada.

Les données du recensement de 2021 ont été collectées en 2020. Elles ont donc été significativement influencées par la pandémie de la COVID-19 (marché du travail ralenti, chômage, Prestation Canadienne d'urgence, etc.). En effet, les allocations gouvernementales ont marqué des changements importants sur le plan économique. Les prestations gouvernementales ont eu pour effet de réduire drastiquement le taux de faible revenu, biaisant les données sur le revenu (Mesure du Panier de Consommation, Seuil de Faible Revenu, Mesure du Faible Revenu) et les besoins impérieux en matière de logement. Les mesures de soutien mises en place lors de la COVID-19 ont donc eu pour effet de réduire artificiellement les inégalités économiques entre différents groupes. Ainsi, il est important de prendre en compte ce contexte lors de la lecture des données du recensement de 2021.

Afin de mieux mettre en lumière les données statistiques du Plateau-Mont-Royal, nous les avons comparées à l'ensemble de la Ville de Montréal ainsi qu'aux quartiers Rosemont et Ville-Marie, quartiers limitrophes au nôtre.

À propos de la Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal

Approche

La Corporation de développement communautaire préconise une vision globale du développement qui tient simultanément compte du contexte économique, politique, social, culturel et environnemental dans lequel les citoyen·ne·s vivent. Dans un objectif de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, la CDC Plateau-Mont-Royal travaille à l'amélioration des conditions et de la qualité de vie des citoyen·ne·s du Plateau-Mont-Royal.

Mission

Le développement social et communautaire du Plateau-Mont-Royal. La promotion d'un projet de société fondé sur une juste répartition des richesses et une réelle qualité de vie, où la valeur des personnes ne se mesure pas à leur pouvoir d'achat.

Comité Habitation et Aménagement

Le Comité Habitation et Aménagement vise à favoriser la concertation sur les enjeux d'habitation et d'aménagement qui touche le Plateau-Mont-Royal. Il regroupe 7 membres provenant autant des organismes communautaires et des OBNL que des milieux politiques, institutionnels et privés.

Le mandat de ce comité est axé sur le développement de projets (principalement logements sociaux ou à vocation sociale/communautaire), la revendication des terrains vacants et la sensibilisation de la population par rapport à ces enjeux. Les enjeux d'aménagement, d'habitation, de mobilité et de patrimoine sont abordés sous cette même perspective.

Mise en contexte

Ce cahier thématique constitue un outil d'information, de sensibilisation et de mobilisation sur les enjeux touchant l'aménagement et l'habitation du Plateau-Mont-Royal.

Dans cette perspective, ce cahier expose succinctement l'ampleur des besoins en matière d'aménagement et d'habitation dans le quartier, les principaux enjeux qui y sont reliés et quelques pistes de solutions et de recommandations pour y remédier. Ce cahier vise à nourrir les échanges pour permettre une vision commune et mobilisatrice à long terme de l'aménagement et de l'habitation dans le Plateau-Mont-Royal. Collectivement, nous souhaitons orienter le développement du territoire du quartier dans une direction plus équitable, plus juste et surtout plus solidaire.

Également, il s'agit d'un appel à l'action face à l'importance de reconnaître le droit au logement et de se doter d'une vision de développement à long terme plus inclusive de toutes les populations qui habitent le quartier.

Portrait sociodémographique

Le Plateau-Mont-Royal est le quartier le plus densément peuplé de Montréal (voir tableau 2). Pourtant, la population du quartier a augmenté moins rapidement (1,74%) que la population québécoise (4,1%) entre 2016 et 2021[1]. Ce phénomène peut s'expliquer par le fait que le quartier est de plus en plus saturé au niveau de sa densification. En effet, la saturation du parc locatif et le peu d'espace encore disponible pour de nouvelles constructions rendent complexe l'ajout de nouvelles populations et de nouveaux logements sur le territoire.

Considéré autrefois comme un quartier ouvrier et populaire, le Plateau-Mont-Royal a beaucoup évolué dans les dernières décennies. Les effets de la gentrification constante dans le temps ont considérablement changé le visage du quartier, affectant autant la composition de sa population que les commerces et services qu'on y retrouve. Aujourd'hui, il s'agit d'un quartier qui est généralement perçu comme étant assez aisé. Cependant, le Plateau-Mont-Royal est le troisième quartier avec le plus haut pourcentage de la population en situation de pauvreté selon la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl), soit 20,9% de sa population (voir tableau 2). Cette mesure fixe à 26 503$ le montant seuil[2], ce qui est très peu et qui ne permet pas de sortir de la pauvreté. Lorsqu'on regarde de plus près, c'est 45,2% de la population du quartier qui a un revenu inférieur à 30 000$ (après impôts). C'est donc près de la moitié de la population du quartier qui vit en situation de précarité économique dans un contexte d'inflation et de hausse des coûts de loyers.

Pourtant, on ne parle ici que de la population logée, car il n'existe pas de données claires pour recenser les personnes en situation d'itinérance qui sont de plus en plus nombreuses dans le quartier. Il existe plusieurs zones de pauvreté (Milton-Parc, secteur Est) et plusieurs problématiques qui sont trop souvent invisibilisées dû à ce mythe du quartier riche.

Il s'agit également d'un quartier avec une population très jeune : 59,4% de la population qui est âgée entre 20 et 49 ans. Cependant, les enfants et adolescent·e·s ne sont pas aussi nombreux·ses, car ils représentent 14,9% de la population du quartier[3] (voir tableau 2). Les familles sont souvent moins présentes dans le quartier, entre autres à cause de l'offre du parc locatif composé à majorité de logements de petites tailles, ce qui est plus adapté pour des personnes seules ou un couple sans enfants. Cela s'observe sur la composition des ménages du quartier. En effet, c'est 51,9% des ménages qui sont composés d'une seule personne et 29,6% qui sont composés de 2 personnes (voir tableau 2). Il est à noter que le Plateau Mont-Royal a le plus haut pourcentage de personnes de 65 ans et plus vivant seules à Montréal, soit 55%[4].

---

1. Statistique Canada. « Tableau 1 - Population et taux d'accroissement démographique, provinces et territoires, 2011 à 2016 et 2016 à 2021 », 2023.

2. Statistiques Canada. « Seuils des mesures de faible revenu (MFR-Apl) pour ménage privés du Canada, 2020 », 2022.

3. On compte ici les jeunes de 0 à 19 ans.

4. L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est divisé en deux territoires. Le pourcentage est de 57,9% pour le territoire du CLSC Plateau-Mont-Royal et de 52% pour le territoire du CLSC Saint-Louis-du Parc. Nous avons fait une moyenne des deux territoires. SOURCE : CIUSSS du Centre-Sud. « Les ainés montréalais – CLSC Saint-Louis-du-Parc » et « Les ainés montréalais – CLSC Plateau-Mont-Royal », septembre 2024

Le Plateau-Mont-Royal est également un quartier avec beaucoup de mobilité au sein de ses populations. C'est effectivement 24% de celle-ci qui a déménagé l'année précédant le recensement et 58% qui a déménagé dans les 5 années précédant le recensement. Voici un tableau permettant de mieux illustrer ce phénomène.

Tableau 1 – Taux de mobilité

	% de déménagement (l'année précédant le recensement)	% déménagement (5 années précédant le recensement)
Plateau-Mont-Royal	**23,6%**	**58,2%**
Rosemont-Petite Patrie	15,6%	48,8%
Ville-Marie	26,5%	64,9%
Ville de Montréal	13,7%	45,5%

Bien que nous n'ayons pas d'explications claires sur l'ampleur de ce phénomène dans le quartier, on peut supposer que la hausse importante des loyers et le phénomène des rénovictions contribuent à faire augmenter cette mobilité. Cependant, il s'agit probablement d'un cercle vicieux ; il est possible que cette forte mobilité contribue également à l'augmentation des loyers. En effet, lors d'un départ de locataires, plusieurs propriétaires en profitent pour augmenter les loyers selon les prix du marché ou même au-delà. Cela est une pratique courante, bien qu'elle ne soit pas légale si elle dépasse le pourcentage permis. Également, le Plateau-Mont-Royal est un quartier majoritairement composé de ménages locataires, soit 72,1% de ceux-ci (voir tableau 2). C'est un élément qui peut avoir un impact sur la mobilité, car les locataires ont plus tendance à se relocaliser que les propriétaires.

Il est toutefois intéressant de noter qu'en 2023, moins de 10% des logements montréalais ont changé de locataires ce qui en fait la mobilité la plus faible des dernières années[5]. Avec l'exacerbation de la crise du logement et la complexité de plus en plus croissante à se loger à moindres coûts, beaucoup de locataires choisissent de rester dans un logement plus ou moins adéquat par manque d'options alternatives.

5. SCHL. « Rapport sur le marché locatif », 2024, p.109.

Tableau 2 – Données sociodémographiques en 2021

	Plateau-Mont-Royal	Rosemont	Ville-Marie	Ville de Montréal
Population				
Densité de population	13 015 hab/km²	8 947 hab/km²	6 353 hab/km²	4 834 hab/km²
0 à 19 ans	14,9%	17,2%	10,6%	20%
20 à 49 ans	59,4%	50,1%	61,3%	45,2%
50 à 64 ans	14%	16,7%	14,4%	17,9%
65 ans et plus	11,6%	15,9%	13,7%	16,8%
Immigrants	23,5%	21,6%	31,4%	33,4%
Revenu				
Revenu médian	34 800$	36 000$	32 400$	33 200$
Situation de pauvreté selon Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl)	20,9%	16,1%	28,2%	17,4%
Ménages				
1 personne	51,9%	50%	55%	41,8%
2 personnes	29,6%	29,1%	31,2%	29,7%
Locataires				
Pourcentage de ménages locataires	72,1%	68,3%	72,5%	63,6%
Ménages locataires consacrant plus de 30% de leur revenu à se loger	36,5%	27,3%	41,2%	27,8%
Ménages vivant en colocation[6]	10,6%	-	-	6,5%
Ménages locataires dans un logement subventionné	6,8%	7,4%	10,6%	8,6%

6. Tel que défini par l'Observatoire du Grand Montréal, le terme « colocataires » est utilisé en référence à un groupe de deux personnes ou plus qui habitent ensemble, mais qui ne constituent pas une famille de recensement. Réf : Observatoire du Grand Montréal. « Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal », Cahiers Métropolitains, no°10, mai 2022, p.24.

Portrait des enjeux et des besoins en aménagement et habitation

Logements peu disponibles

La situation locative du Plateau-Mont-Royal s'est détériorée dans les dernières années, surtout lorsqu'on regarde la disponibilité physique et économique des logements. Une dimension importante de cette réalité concerne le taux d'inoccupation sur le Plateau-Mont-Royal, qui est de 0,6% en général et de 0,1% pour les logements de plus de deux chambres à coucher[7]. Ce pourcentage est loin en deçà du seuil de 3%, qui est généralement considéré comme le niveau d'équilibre du marché locatif. Il devient donc extrêmement difficile de trouver des logements disponibles dans le quartier, surtout pour les ménages de plus de deux personnes comme les familles.

Jumelé à ce faible taux d'inoccupation, le prix moyen des logements dans le quartier est plus élevé que la moyenne montréalaise. En effet, en 2022, le coût mensuel moyen des logements locatifs dans le Plateau-Mont-Royal est de 1106$, alors qu'il est de 984$ pour l'ensemble de Montréal[8]. En comparaison, le prix moyen d'un logement est de 890$ pour l'arrondissement de Rosemont–La-Petite-Patrie et de 1413$ pour Ville-Marie[9]. Ces données sont toutefois à nuancer, car la Société canadienne d'hypothèse et de logements (SCHL) base ses chiffres sur une recension générale des loyers et non sur les logements disponibles à la location[10]. Ainsi, lorsque l'on regarde les coûts mensuels des logements disponibles à la location, ceux-ci sont 43,2% plus élevés que le prix moyen recensé pour le Plateau-Mont-Royal, soit un coût moyen de 1536$[11] pour la même année. En 2023, l'écart avec le prix moyen recensé grimpe à 55% pour un loyer moyen des logements affichés sur Kijiji, soit un prix moyen de 1715$[12].

7. SCHL. « Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation – 2023 », 2024.

8. SCHL. « Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs – Montréal », 2023.

9. Ibid.

10. Il est à noter que la SCHL souligne elle-même que les loyers et leur taux de croissance sont plus élevés pour les appartements ayant changé de locataires, lorsqu'on lit son dernier Rapport sur le marché locatif publié en janvier 2023.

11. RCLALQ. « Sans toit ni loi. Enquête sur le marché incontrôlé des loyers », 2022, p.31.

12. RCLALQ. « Crise du logement. On s'enfonce encore plus ! », 2023, p.18.

Cette situation a également un impact clair sur le taux d'effort de la population du quartier. En effet, c'est 36,5% des ménages locataires qui ont un taux d'effort supérieur à 30% et 17,4% qui ont un taux d'effort supérieur à 50%. De surcroît, c'est 8,6% des ménages locataires du Plateau Mont-Royal qui consacrent plus de 80% de leur revenu au logement. Les dépenses en logement sont considérées comme étant incompressibles, ce qui veut dire qu'il est impossible de ne pas les assumer pleinement chaque mois. Ainsi, un ménage qui a un taux d'effort supérieur à 30% devra nécessairement couper dans d'autres types de dépenses, qui sont bien souvent elles aussi essentielles (épicerie, vêtement, médicaments, etc.)[13].

Le taux d'effort est la proposition du revenu annuel d'un ménage qui est consacré au logement (loyer, électricité). Selon la SCHL, les ménages qui consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement sont considérés comme vivant dans des logements inabordables.

Toutes ces dimensions constituent des limites considérables à l'accessibilité des logements sur le Plateau-Mont-Royal. En fait, on remarque que les locataires résidents le quartier qui se voient contraints de quitter leur logement peinent de plus en plus à retrouver un nouveau logement dans le quartier. La plupart du temps, ceux-ci se voient obligés de changer de quartier et se retrouvent déracinés de leur milieu de vie[14]. Le taux de mobilité de l'arrondissement, qui est plus élevé que la Ville de Montréal, met de l'avant cette réalité (voir tableau 1)

Logements inadéquats (taille, salubrité, réparation)

Outre l'accessibilité physique ou économique, le parc locatif du Plateau-Mont-Royal comporte plusieurs enjeux qui limitent les possibilités d'emménagement et la qualité de vie de certaines populations. En effet, la majorité du parc locatif (53,4%) a été construit avant 1960 et amène une détérioration graduelle de la qualité des logements. Cet aspect est également important lorsqu'on pense à l'accessibilité universelle des logements pour les populations avec des besoins particuliers. Généralement, les constructions plus désuètes ne permettent pas toujours une adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite ou vivant avec un handicap.

La désuétude se remarque également avec un bon bassin de logements (10,9%) qui ont besoin de réparations majeures dans le quartier. Dans les faits, c'est 13,6% des ménages locataires qui ont des besoins impérieux de logement. Malgré le peu de données disponibles en matière de salubrité, il est possible de constater que c'est tout de même un enjeu qui touche les locataires du quartier. En effet, en 2022-2023, c'est environ 420 demandes d'information qui ont été faites au Comité logement du Plateau Mont-Royal en lien avec des enjeux de salubrité (moisissures, vermine, travaux majeurs, etc.).

13. Collectif pour un Québec sans pauvreté. « Vers un quatrième plan d'action gouvernemental de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale », 2023, p.4.

14. Comité logement du Plateau Mont-Royal. « Rapport d'activités 2023-2024 », 2024, p.15

Le terme **« besoins impérieux en matière de logement »** se rapporte à un logement qui ne répond pas à au moins une de ces normes d'acceptabilité :

- **qualité** (ne nécessite pas de réparations majeures)
- **taille** (nombre de chambres suffisant selon la taille du ménage)
- **abordabilité** (ménage y habitant consacre moins de 30% de son revenu annuel)

Ce qui représente 14% des demandes totales[15]. Bien qu'il s'agisse d'une diminution en pourcentage par rapport aux deux dernières années, il s'agit d'une augmentation des demandes en nombre absolu (voir tableau ci-bas).

	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Nombre de demandes en lien avec la salubrité (CLPMR)	323	265	359	412	421
(% = proportion sur l'ensemble des demandes de services)	(21%)	(13%)	(17%)	(19%)	(14%)

Le parc locatif du Plateau-Mont-Royal est également constitué de moins de logements de grandes tailles que la moyenne montréalaise. En effet, 6,1%[16] des logements du Plateau-Mont-Royal n'ont aucune chambre à coucher et 43,5%[17] des logements n'en ont qu'une. Les logements de plus de 2 chambres sont donc assez rares (19,5%). Cela veut dire qu'il existe moins de grands logements, ce qui rend le quartier moins accueillant pour les familles nombreuses ou les ménages de plus de 2 personnes. Ceci explique pourquoi la grande majorité des ménages du quartier sont composés de 1 à 2 personnes.

15. Comité logement du Plateau Mont-Royal. « Rapport d'activité 2022-2023 », 2023.

16. La moyenne montréalaise est de 2,3%

17. La moyenne montréalaise est de 31,1%

Diminution du parc locatif

Le Plateau-Mont-Royal est un quartier très touristique, ce qui amène des enjeux et une pression importante sur le parc locatif. En effet, les locations d'appartement à court terme ont connu une croissance immense dans les dernières années, avec la montée du phénomène Airbnb, réduisant par le fait même le nombre d'appartements disponible pour la location à long terme.

En novembre 2023, on recensait dans le quartier 1828 annonces sur la plateforme Airbnb[18] (ainsi que 245 sur VRBO et 143 sur Booking.com[19]). De ce nombre, 1543 des annonces concernent des logements entiers, ce qui représente 3,7% du parc locatif du Plateau-Mont-Royal. Bien qu'il s'agisse d'une amélioration par rapport aux données de 2018 (on recensait environ 6100 logements entiers sur le site), la situation reste inquiétante. En effet, le nombre de logements entiers offerts en location sur Airbnb reste tout de même supérieur au taux d'inoccupation. Le prix moyen d'une nuitée dans un logement Airbnb sur le Plateau-Mont-Royal est de 270$[20]. Ainsi, même en considérant la flambée des coûts des loyers, il est beaucoup plus rentable pour les propriétaires d'offrir leur logement en location sur Airbnb que sur le marché locatif.

Les nouvelles réglementations gouvernementales qui souhaitent encadrer l'hébergement touristique prévoient des amendes pouvant aller jusqu'à 100 000$ pour les plateformes de location à court terme qui n'ont pas de certificat. Or, ces mesures concernent les locations de 31 jours ou moins, soit 50,8%[21] de locations d'hébergement touristique dans le quartier. Cela veut dire que 49,2%[22] des annonces concernent des locations de plus de 31 jours. Il s'agit donc de logements qui sont retirés du marché locatif et pour lesquels les ménages ne disposent pas des recours réguliers, comme l'accès au Tribunal administratif du Logement.

Outre l'hébergement locatif, on constate aussi des pertes de logements lors de conversion d'immeubles locatifs en condos divises. Malgré un moratoire qui en limite la transformation rapide et directe, il est quand même possible de convertir un immeuble locatif en condos indivises lorsque celui-ci a été vidé de ses occupant·e·s pour des motifs d'éviction ou de reprise (qu'ils soient de bonne ou de mauvaise foi). Par la suite, la conversion d'indivises à divises reste donc possible. On constate donc, sans avoir un portrait précis de la situation, que malgré qu'un moratoire soit en vigueur, il y a un nombre de logements locatifs qui finissent par être convertis en condos.

18. RCLALQ. « Le Plateau-Mont-Royal », InsideAirbnb, 2023. Lien internet

19. RCLALQ. « Le Plateau-Mont-Royal », À bas Airbnb, 2023. Lien internet

20. Ibid.

21. RCLALQ. Inside Airbnb, op. cit.

22. Ibid.

Maisons de chambres

Les maisons de chambres jouent un rôle essentiel tant pour prévenir l'itinérance que pour permettre aux personnes de sortir de la rue[23]. En effet, il s'agit d'une des options de logement les plus abordables sur le marché locatif privé. Les conditions de location sont généralement plus souples (dont la location à court terme) et la plupart offrent des chambres meublées dans des quartiers centraux de Montréal. Les conditions varient selon la mission de l'organisme propriétaire.

Une maison de chambres est un immeuble offrant des chambres individuelles en location et où plusieurs équipements sont partagés entre les locataires (cuisine, salle de bain et/ou toilettes). Les maisons de chambres peuvent être privées ou avoir été socialisées, ce qui veut dire qu'elles appartiennent à un OBNL d'habitation.

À l'automne 2020, une nouvelle réglementation de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal a été adoptée afin d'éviter la perte de logements existants dans le quartier. Dans les mesures ciblées, on interdit notamment le changement d'affectation des maisons de chambres sur le territoire. Néanmoins, lors de la vente d'une maison de chambre dans le secteur privé, rien n'encadre le maintien de l'abordabilité des loyers dans le temps[24].

À la suite de cette annonce, un travail collectif entre l'Arrondissement et le Comité logement du Plateau Mont-Royal a permis la sauvegarde d'au moins 6 maisons de chambres privées pour un total de 168 chambres. À ce jour, il resterait donc 26 maisons de chambres privées dans le quartier, qui comptabilise à elles 545 chambres. Bien que cela soit une victoire au niveau de la réglementation, cela n'a pas empêché la perte de 29 maisons de chambres privées au fil des 10 dernières années (totalisant au moins 425 chambres). La socialisation des maisons de chambres permet généralement d'offrir un soutien communautaire aux locataires assurant des conditions de succès sur la stabilité résidentielle.

Augmentation des reprises de logement et évictions

Le phénomène des reprises de logements et les évictions forcées sont devenus monnaie courante. Malheureusement, ce n'est pas un phénomène unique au quartier, mais bien présent dans l'ensemble du Québec. En effet, selon un rapport de 2023 du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), le nombre d'évictions forcées compilées par ses groupes membres a augmenté de 132% entre 2022 et 2023[25]. Lorsqu'on regarde de plus près ce rapport, on constate toutefois que le Comité logement Plateau Mont-Royal arrive en deuxième position des comités logement montréalais pour les demandes d'aide en lien avec les évictions forcées[26].

23. RAPSIM. « Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres », 2019, p.6.

24. Ibid, p.15.

25. RCLALQ. « Évictions forcées : 2023 année record », 2023, p.8.

26. RCLALQ. « Évictions forcées », op.cit, p.10.

À titre d'exemple, voici un tableau des demandes de services en lien avec les reprises ou les évictions du Comité logement du Plateau-Mont-Royal. Bien qu'on observe une diminution en pourcentage sur l'ensemble des demandes de services, les demandes en lien avec les reprises ou les évictions ont toutefois augmenté en chiffre absolu. Ces évictions sont souvent faites sous le couvert de rénovations des lieux, pour agrandissement ou subdivision.

	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Nombre de demandes en lien avec des reprises ou évictions (CLPMR)	463	380	390	400	448
(% = proportion sur l'ensemble des demandes de services)	(28%)	(18%)	(18%)	(13%)	(12%)

Bien que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal ait resserré la réglementation autour des évictions, le Comité logement observe une augmentation des demandes concernant des reprises de logement de mauvaise foi, contrairement aux années précédentes où les demandes concernaient davantage les évictions et les rénovictions. Cela témoigne donc d'une nouvelle tactique employée par les propriétaires pour contourner le droit au maintien dans les lieux et évincer les locataires dans un contexte de resserrement de la réglementation. Entre 2017 et 2023, l'arrondissement dénombre 293 logements perdus à cause de travaux majeurs[27], dont 136 logements perdus par la transformation de duplex en résidences unifamiliales[28].

Le mot **rénoviction** est une contraction entre « rénovation » et « éviction ».
Il désigne un phénomène de plus en plus croissant qui permet aux propriétaires d'évincer un locataire pour réaliser des travaux dans son logement. Bien souvent, cette stratégie est utilisée pour contourner le droit au maintien dans les lieux des locataires.

Ces évictions forcées ont un impact majeur sur les ménages locataires. En effet, il est désormais quasiment impossible de retrouver un loyer à prix similaire à la suite d'une éviction et les personnes se voient bien souvent déracinées de leur communauté et de leur quartier[29]. Cela entraîne de nombreux problèmes de santé physique et/ou mentale chez les locataires ainsi qu'une explosion des demandes chez les groupes de défense de droits. Le milieu communautaire peine à répondre aux demandes grandissantes, par manque de financement et de ressources.

27. Cela fait une moyenne de 42 logements par année.

28. Cela fait une moyenne de 21 logements par année.

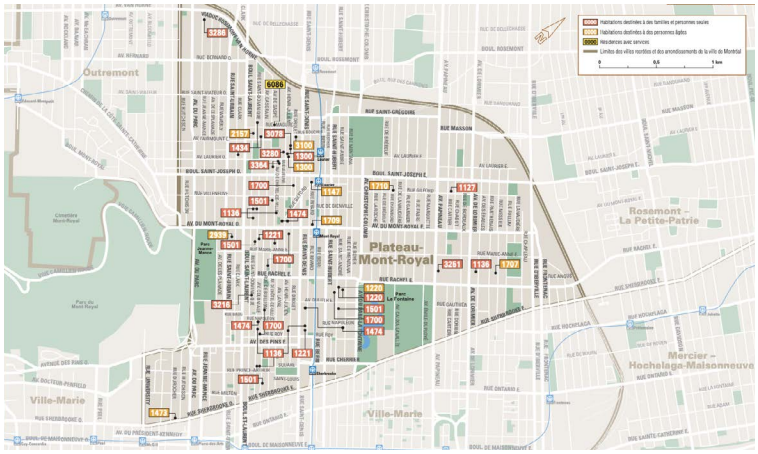
29. Comité logement du Plateau Mont-Royal, 2024. Op.cit., p.15.

L'impact le plus alarmant est probablement la corrélation de plus en plus marquée entre ces évictions forcées et la hausse de personnes se retrouvant en situation d'itinérance. Dans un rapport réalisé auprès des personnes en situation d'itinérance du Plateau-Mont-Royal, on constate que plusieurs personnes questionnées ont des enjeux avec le logement, les propulsant en situation d'itinérance ou de forte précarité économique[30]. Les coûts reliés au logement sont la principale cause de ces difficultés. Certaines personnes ont même perdu leur logement au cours de l'année. Les principales raisons relatives à la perte de logement sont : une expulsion, une rénovation de l'appartement, une incapacité à payer le loyer ou des conflits avec des conjoint·e·s[31].

Logement social et communautaire insuffisant

Comme mentionné, le Plateau-Mont-Royal est le quartier le plus densément peuplé de Montréal tout cela combiné avec un fort pourcentage de sa population qui vit sous le seuil de pauvreté. Cela devrait avoir un impact sur l'offre de logement social et communautaire dans le quartier. Or, le pourcentage de ménage locataire dans un logement subventionné sur le Plateau est de 6,8%, ce qui est inférieur à la moyenne montréalaise de 8,4%. C'est un des pourcentages les plus bas répertoriés dans les quartiers centraux de Montréal.

En 2023, le Plateau Mont-Royal recensait 4359 unités de logements sociaux et communautaires[32]. De ce nombre, près de 33% sont des logements HLM, 28% des coopératives d'habitation, 26% des OBNL et 13% des logements de la SHDM[33]. Parmi les HLM du quartier, on en compte 691 pour les personnes âgées et 580 pour les familles et les personnes seules de moins de 60 ans[34]. De toute évidence, le nombre de logements sociaux et communautaires est nettement insuffisant pour répondre aux besoins des ménages du quartier. En effet, ce sont 2586 ménages qui sont en attente d'un logement subventionné par l'entremise de l'Office municipal d'Habitation de Montréal (OMHM) sur le territoire du Plateau Mont-Royal[35].



Carte 1 – Répartition des habitations à loyers modiques (HLM)

30. CDC PMR. « Portrait du phénomène de l'itinérance 2023-2024 », 2024, pp.36-40.

31. Ibid., p.40.

32. Ville de Montréal – Service de l'Habitation. « Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal », 2024, p.4

33. Ibid., p.4

34. Ibid., p.4

35. En date du 13 décembre 2023.

À cela s'ajoutent 338 ménages déjà en HLM en attente de transfert dans le quartier. Lorsqu'on regarde la carte ci-haut (Carte1), on constate que la plupart des HLM se concentrent vers l'ouest du quartier, laissant le secteur est moins bien desservi.

Entre le 1er janvier 2023 et le 1er octobre 2024, le groupe de ressource technique Atelier Habitation Montréal qui soutient le développement d'OBNL et de coopératives d'habitation dénombre 1857 demandes actives pour un logement social dans le quartier. Malgré l'ampleur de ces chiffres, il ne représente que la pointe visible de l'iceberg alors que bon nombre de ménages qui ont des besoins impérieux en logement ne sont pas inscrits sur les listes d'attentes.

En offrant des logements répondants aux besoins des ménages locataires à un prix qui respecte leur capacité de payer, tout en demeurant la propriété des collectivités, le logement social est la clé pour réaliser le droit au logement de façon durable et pérenne. Parallèlement, augmenter significativement l'offre de logement hors marché sur un territoire a un effet positif sur l'ensemble du marché immobilier en contribuant à son abordabilité et à sa résilience.

Défis autour des locaux commerciaux et communautaires

Dans le quartier, les organismes soulignent avoir de plus en plus de difficulté à trouver des locaux adéquats et abordables. Au cours des dernières années, la reprise de locaux par les instances publiques et les propriétaires privés a amplifié ce phénomène. En effet, les reprises de locaux par les commissions scolaires ou les différents paliers de gouvernement ont obligé quelques organismes à devoir se reloger.

Un des aspects le plus problématiques, c'est que le taux d'augmentation annuel d'un loyer n'est pas régi par la loi pour les baux commerciaux. Il est à la discrétion du propriétaire et encadré par le type de bail qui est signé. Les augmentations abusives de loyer sont donc possibles dans un local commercial et il n'y a pas beaucoup de recours. S'il existe quelques programmes de subvention pour faire des unités résidentielles, les programmes sont toutefois inexistants ou largement insuffisants pour les locaux communautaires. Cette réalité rend complexe pour des petits commerces indépendants ou des organismes communautaires de se loger à moindre coût.

Dans le cas des organismes communautaires, deux options s'offrent à eux pour pouvoir réduire leur coût de location. La première est de devenir propriétaire d'un bâtiment. Évidemment, cette option n'est pas possible pour la plupart des organismes qui n'ont pas assez de ressources financières pour réaliser ce projet (même avec un achat collectif). De plus, le zonage peut être un obstacle dans le cas d'une conversion. Le changement de zonage résidentiel vers le commercial pour être ardu et les taxes qui y sont reliés sont généralement plus élevées. Pour des organismes sans but lucratif, ceci peut même rendre l'acquisition d'un bâtiment inaccessible. Certains organismes qui sont propriétaires dans le quartier mentionnent que la gestion d'un bâtiment peut également ajouter une pression financière croissante et des responsabilités supplémentaires qui dans certains cas brime la mission de l'organisme[36].

36. Comité régional pour l'accès à des locaux abordables et accessibles – LOCO Montréal (2024). « Portrait 2024 : Hébergement des organismes communautaires montréalais », tableau Plateau-Mont-Royal, 2024.

La deuxième option est probablement la plus viable. Il s'agit d'avoir accès à des locaux gérés par une instance publique (comme l'arrondissement) ou par un OBNL. Ce type de gestion n'est pas à la recherche de profit, ce qui fait que les loyers sont généralement plus bas et adaptés à la réalité financière des organismes. En effet, c'est 50% des organismes du quartier[37] qui sont logés dans un OBNL ou dans le secteur public qui consacrent moins de 5% de leur budget au loyer[38]. C'est plutôt l'inverse qui se produit pour les organismes logés dans un local privé, car c'est seulement 11% de ceux-ci qui consacrent la même part de budget au loyer[39].

Finalement, un élément qui ressort beaucoup est la difficulté à trouver des locaux qui sont accessibles universellement. En effet, la plupart des organismes desservent des personnes vulnérables qui peuvent avoir des enjeux de mobilité. Un local au rez-de-chaussée ou avec un ascenseur dans l'immeuble peut grandement aider les organismes à mieux rejoindre ces personnes et leur fournir les services dont elles ont besoin.

Défi du développement immobilier – Plateau-Mont-Royal

À travers son cadre bâti existant et la réglementation en place, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal présente certains défis en aménagement. Le Plateau est soumis à un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant à assurer la qualité et l'intégrité architecturale du cadre bâti pour certains travaux spécifiques. Comme il s'agit d'un processus discrétionnaire, cela peut occasionner des délais supplémentaires dans l'émission des différents permis et rendre plus complexe pour remplir toutes les exigences qui découlent du PIIA.

Pourtant, le principal défi de développement est relatif à la densité du quartier en termes de construction. En effet, nous sommes un quartier très développé qui présente peu d'opportunité pour de nouvelles constructions. Bien qu'il existe quelques terrains vacants appartenant à l'arrondissement (voir la section des « Bons coups »), ils sont relativement rares dans le secteur. Nous devons bien souvent conjuguer avec des bâtiments déjà existants qui sont parfois de grande superficie et/ou d'intérêt patrimonial. À titre d'exemple, le Plateau-Mont-Royal abrite sur son territoire l'ancien Institut des Sourdes-Muettes, l'Hôtel-Dieu, la Cité-des-Hospitalières et le bâtiment Van Horne. De ce fait, il existe plusieurs contraintes techniques relativement au cadre bâti historique à préserver.

37. Il ne s'agit pas d'un recensement exhaustif. Cette donnée provient d'une analyse de 23 organismes.

38. Comité régional pour l'accès à des locaux abordables et accessibles. Op.cit.

39. Ibid.

Conjoncture socio-politique/ économique

Bien que certains éléments soient propres au quartier, le Plateau-Mont-Royal évolue également dans un contexte plus large qui l'impact à plusieurs niveaux. Nous ne pouvons faire fi du contexte socio-politique et économique actuel qui affecte la situation du logement de manière globale.

Le remplacement d'Accès-Logis par le PHAQ

En 2022, le programme Accès-Logis a été remplacé par le Programme d'habitations abordables Québec (PHAQ). Ce nouveau programme favorise la création de logements abordables, soit des logements ayant un loyer déterminé selon des loyers maximaux pondérés par région plutôt que des logements sociaux appartenant à la collectivité. Contrairement à Accès-Logis, le PHAQ n'est donc pas exclusivement dédié à la construction de logements sociaux. Comme le nouveau programme est accessible au secteur privé, cela ne permet pas de sortir les logements du marché spéculatif, comme c'est le cas avec des coopératives ou des OBNL d'habitation. Cette stratégie de financement ne permet donc pas de garantir l'abordabilité des logements privés à travers le temps.

Avec le PHAQ, l'objectif du gouvernement est de favoriser la construction rapide des logements, peu importe leur forme. Pourtant, le programme exige une diversification des sources de financements, ce qui ralentit le processus de construction. En plus de cette multiplication des sources de financement s'ajoutent les exigences qui varient selon chaque programme et qui peuvent venir complexifier la réalisation de plusieurs projets. Dans le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il est démontré que la construction de nouvelles unités n'a pas aidé à résorber la crise du logement actuelle. En effet, selon la SCHL « les unités vacantes se font toujours rares dans les gammes de loyers les plus abordables partout dans la région. Ainsi, la situation reste tendue sur le marché locatif, surtout pour les locataires à faible revenu »[40]. La construction de logement sans égard à l'abordabilité réelle des prix des loyers n'est donc pas une solution viable pour une sortie de crise, comme le maintien plusieurs acteurs institutionnels et gouvernementaux.

Finalement, le PHAQ ne prévoit pas de fonds de démarrage, ce qui demande aux acteurs impliqués dans le montage du projet d'assumer les coûts et les risques financiers liés au développement. Le paiement se fait uniquement à la signature du contrat, ce qui fait que le démarchage du projet jusqu'aux dessins d'exécution sont pris en charge par les acteurs impliqués sans garantie que le projet obtienne du financement. Ces conditions peuvent décourager l'implication de nombreux acteurs et actrices n'ayant pas les moyens de fournir les fonds de démarrage nécessaires.

40. SCHL. « Rapport sur le marché locatif », automne 2024.

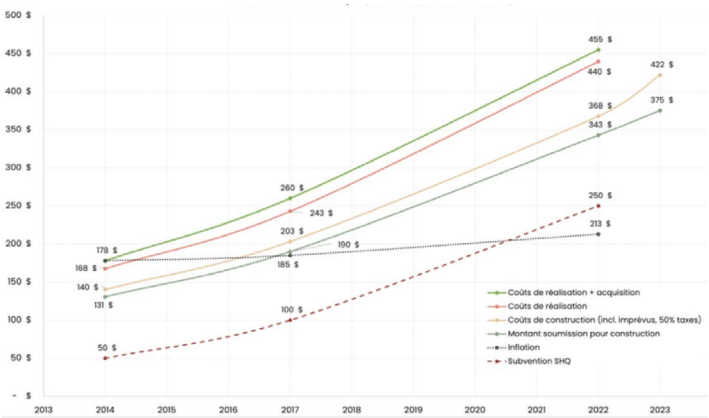
Les **logements sociaux** appartiennent à la collectivité et permettent de sortir d'une logique marchande de l'habitation. Ces logements sont donc hors du marché privé et permettent aux personnes à faible revenu de se loger de manière pérenne et selon leur capacité financière. Le type de logements sociaux les plus connus sont les Habitations à Loyers modiques (HLM).

Les **logements abordables** regroupent autant les habitations du secteur privé, public et sans but lucratif. On considère un logement abordable lorsqu'il coûte moins de 30% du revenu avant impôt du ménage. En réalité, il n'existe pas encore de définition claire pour le terme.

Un des principaux enjeux de ce programme est le changement de paradigme du gouvernement. On ne parle plus de « logements sociaux », mais bien de « logements abordables ». À l'heure actuelle, il s'agit d'un terme assez subjectif qui est utilisé de diverses façons. Selon le FRAPRU, la notion est élastique ; elle diffère énormément selon les programmes et les gouvernements[41]. À titre d'exemple, les logements abordables construits à Montréal avec des fonds fédéraux avaient un loyer moyen de 2025 $ par mois en 2022, ce qui en fait un loyer annuel de 24 300$[42]. Considérant que les ménages locataires de la région métropolitaine ont un revenu annuel médian de 39 500 $ (voir tableau 2), le loyer annuel représente 61% des dépenses du ménage ce qui dépasse largement le taux d'effort de 30%.

Hausse des coûts de construction

En parallèle de ce changement, la hausse des coûts de construction ajoute une pression supplémentaire pour la réalisation de logements abordables et sociaux. En effet, Rayside Labossière, avec l'aide de ses partenaires, a produit une estimation des coûts liés à un projet pour démontrer l'écart grandissant entre le coût de construction comme d'acquisition et le montant des subventions de la Société d'habitation du Québec. En 2014, un projet devait assumer 128 $ par pi2 avec des subventions gouvernementales alors que le montant s'élève à 205 $/pi2 en 2022, ce qui représente une hausse de 60% des coûts. Cette tendance se poursuit en 2023, surtout avec la hausse des prix des matériaux avec l'inflation.



Évolution des coûts au pi2 (2014-2023 ; RMR de Montréal)

41. FRAPRU. « Pour le droit au logement : il faut prioriser le logement social ! », 2022, p.5

42. Ibid., p.5

Projet de loi 31

En février 2024, le projet de loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (loi 31) a été adopté à l'Assemblée nationale du Québec. L'un des articles de cette loi vise à restreindre le droit aux cessions de bail. Concrètement, cette modification permet aux propriétaires de refuser une cession de bail pour n'importe quelle raison, alors qu'auparavant il fallait absolument un motif sérieux pour refuser (l'insolvabilité du cessionnaire, par exemple). Le refus de cession sans motif sérieux entraine la résiliation automatique du bail, permettant ainsi au propriétaire de remettre le logement le marché. Cette situation facilite les augmentations de loyers démesurées en l'absence de registre ou contrôle des loyers.

La cession de bail est un moyen pour les locataires qui souhaitent quitter leur logement en cours de bail de céder leurs droits et obligations, mais elle servait également de frein à l'augmentation des loyers en évitant les hausses abusives entre deux locataires. En effet, les logements dont les locataires ont quitté dans la dernière année ont connu une hausse de loyer beaucoup plus grande que les logements où les locataires sont restés[43]. Ainsi, cela vient même contredire l'idée que la construction de logements neufs haut de gamme libère des logements abordables par un processus de « ruissellement », puisque lors d'un changement de locataires, les propriétaires en profitent pour augmenter indûment les loyers afin de les ramener « au prix du marché »[44].

La possibilité de refuser une cession de bail sans motif sérieux nuit également aux personnes qui subissent différentes discriminations. En effet, selon la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), la recherche d'un logement est l'un des moments où les personnes qui subissent des discriminations basées sur le genre, l'origine, la religion, le revenu, l'orientation sexuelle et autres se retrouvent dans une situation de forte vulnérabilité due à un rapport de force inégal entre locataire et propriétaire[45]. Cela est d'autant plus vrai dans un contexte de pénurie de logements.

Tribunal administratif du Logement (TAL)

L'un des mandats du Tribunal administratif du logement (TAL) est de renseigner les locataires et les propriétaires sur leurs droits. Or, depuis de nombreuses années, les locataires et les groupes de défense des droits constatent que le TAL ne remplit plus son mandat d'information juridique. Les personnes qui tentent de communiquer avec le TAL doivent faire face à de longues attentes et des raccrochages de courtoisie. Lorsqu'une personne réussit finalement à parler à une personne préposée, les informations reçues sont parfois incomplètes, voire erronées, en raison du manque de financement et de formation des employé·e·s[46]. Selon le Rapport annuel de gestion 2023-2024 publié par le TAL, c'est 89,5% des appels qui sont traités par un système automatisé de réponse vocale[47]. C'est donc moins d'un appel sur dix qui est traité directement

43. SCHL. « Rapport sur le marché locatif » op.cit., p.109.

44. RCLALQ. « Déménager : cauchemar pour les locataires », 2024, p.7.

45. CDPDJ. « Mémoire à la Commission de l'aménagement du territoire à l'Assemblée nationale. Projet de loi 31 », 2023, p.31

46. RCLALQ. « Les dysfonctionnements du TAL », Locataire.info, 2024. Lien internet

47. TAL. « Rapport annuel de gestion 2023-2024 », p.42.

par un·e technicien·ne juridique du Tribunal. On constate également que le TAL n'offre plus de services d'information sur place ; sans rendez-vous, il est donc impossible pour un·e locataire d'espérer rencontrer un·e préposé·e. Cette déshumanisation des services du TAL contribue à réduire l'accès à l'information et la défense des droits des locataires.

Le **Tribunal administratif du logement** est un tribunal spécialisé exerçant sa compétence en matière de bail résidentiel. Sa mission consiste à décider des litiges dont il est saisi dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle, à informer les citoyen·ne·s sur les droits et obligations résultant d'un bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi, et à favoriser la conciliation des relations entre propriétaires et locataires.

On remarque également que les délais d'attente sont plus longs pour les dossiers déposés par des locataires que pour ceux déposés par des propriétaires et un recours plus courant aux services d'une personne avocate par les propriétaires[48]. En effet, les deux seules causes ayant connu une amélioration, donc une réduction des délais d'audience en 2023-2024, sont les demandes relatives au non-paiement (expulsion des locataires) et à la fixation du loyer (augmentation de loyers)[49]. Cela a comme effet d'amplifier les inégalités en matière de logement entre locataires et propriétaires.

Le fonctionnement actuel du TAL a également un énorme impact sur les comités logements et les groupes de défenses de droit, qui se retrouvent à pallier ce manque et accompagner les personnes en quête d'information juridique fonctionnelle. D'ailleurs, les services du TAL renvoient ouvertement les locataires vers les comités logement, reniant ainsi leur mission fondamentale d'information. Il va sans dire que cela met une énorme pression sur les groupes communautaires qui voient leurs demandes de service accroître sans que le financement suive. Le fait d'avoir un Tribunal administratif du logement fonctionnel, accessible et juste est une condition fondamentale pour assurer un accès à la justice pour tous·tes ainsi que le respect du droit au logement. D'ailleurs, plusieurs regroupement et comités logement, dont celui du Plateau-Mont-Royal, se mobilisent afin de dénoncer ces défaillances et réclamer un meilleur accès à la justice pour les locataires.

48. RCLALQ. « Les dysfonctionnements du TAL », op.cit.

49. TAL. Op.cit., p.8.

Secteur et bâtiment avec un potentiel de développement

Bien que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal soit le territoire le plus densément peuplé de Montréal, il existe plusieurs terrains, bâtiments ou secteurs qui ont un potentiel de redéveloppement et pourraient être appelés à évoluer dans les prochaines années. Il est essentiel de les identifier afin de présenter leur contexte spécifique et de soulever leur potentiel de développement.

L'identification de ces bâtiments et secteurs représente un outil pour soutenir la mobilisation autour d'un redéveloppement qui répond aux enjeux spécifiques du territoire comme le manque de logements sociaux et de locaux communautaires. Comme la plupart de ces sites appartiennent à l'appareil public, il est primordial de préserver ce caractère.

Institution des Sourdes-Muettes

L'ancienne Institution des Sourdes-Muettes est un lieu patrimonial incontournable du Plateau-Mont-Royal. Pendant plus de 100 ans, soit de 1864 à 1975, les Sœurs de la Providence y ont offert une éducation aux jeunes femmes sourdes. Même si le bâtiment est vide depuis 2021, il s'agit encore d'un lieu emblématique de l'histoire de la communauté sourde montréalaise et québécoise.

C'est le gouvernement du Québec qui possède ce terrain de plus de 20 000 mètres carrés, aménagé en 7 pavillons. Ce secteur représente une occasion inestimable de créer un véritable milieu de vie inclusif qui honore son caractère patrimonial et son historique. C'est d'ailleurs pourquoi plusieurs membres de la communauté, dont le Comité Logement du Plateau Mont-Royal et la communauté sourde de Montréal, ont développé un projet de logements sociaux destinés à la communauté sourde et malentendante.

L'idée derrière ce projet a émergé dès 2015, lorsque le gouvernement du Québec annonçait son intention de vendre l'ancienne Institution des Sourdes-Muettes. Le Comité logement du Plateau Mont-Royal s'est donc mobilisé afin que ce lieu historique serve encore les intérêts de la population et ne soit pas transformé en condos, comme ce fut le cas de l'Institut des Sourds sur la rue St-Laurent.

En octobre 2017, une Assemblée publique sur l'avenir du site fut organisée et réunissant plus d'une cinquantaine de personnes. À la suite de cela, un comité de travail a été créé afin de revendiquer et préserver le caractère social, public et communautaire de l'Institution des Sourdes-Muettes. La demande prioritaire était qu'une partie du site soit destinée à du logement social pour la communauté sourde et malentendante ainsi qu'à développer des activités par et pour la communauté sourde.

En septembre 2019, il est décidé par le comité que le futur projet de logements sociaux sur le site de l'Institution des Sourdes sera un OBNL d'habitation appelé Maison Ludivine Lachance. Le nom rend hommage à une jeune femme sourde et aveugle ayant fréquenté l'Institution pendant 8 ans, ce qui lui aura permis de s'ouvrir sur le monde et d'apprendre à communiquer, à réfléchir, à prendre des initiatives et à considérer des concepts abstraits.

Pendant plusieurs années, il y a peu de développement et aucun plan clair de la part du gouvernement provincial. C'est en avril 2023 que la communauté apprend par les médias que la Société québécoise des Infrastructures (SQI) a lancé un processus d'analyse de la remise en valeur du site de l'ancienne Institution des Sourdes. Toutefois, la SQI n'a pas consulté la communauté sourde ni le Comité logement du Plateau en amont, ce qui fait craindre de voir le projet de la Maison Ludivine Lachance être exclu de cette nouvelle vision de redéveloppement du site. C'est pourquoi une assemblée publique a été organisée en 19 octobre 2023 afin de revendiquer, de nouveau, que l'Institution des Sourdes-Muettes reste dans la communauté et montrer au gouvernement que la communauté tient à ce projet. Cette assemblée a réuni plus de 75 personnes.

Au fil du temps, le projet de la Maison Ludivine-Lachance a gagné beaucoup d'appuis et a permis de développer une vision plus globale autour de ces logements sociaux, tout en devenant un acteur incontournable pour le redéveloppement du site. Notamment, la présence de locaux communautaires, de bureaux de l'Arrondissement et de lieux de partage et d'échange permet d'élargir le projet à d'autres acteurs et actrices de la communauté. Une des dimensions importantes de ce large projet serait de développer également un musée de la surdité qui contribuerait à rendre visible la riche histoire de cette communauté au grand public.

En mai 2024, la SQI a créé un comité-conseil afin de la conseiller dans l'élaboration d'une vision d'ensemble pour la requalification du site. Le comité est composé de 8 membres nommés par la SQI qui proviennent de divers horizons. La Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal et la Maison Ludivine-Lachance font partie du comité. Il s'agit d'une première ouverture vers la requalification du site et une opportunité de faire valoir les besoins de la communauté, particulièrement ceux de la communauté sourde et malentendante.

Bâtiment Van Horne

Le bâtiment Van Horne est un immeuble iconique de Montréal, caractérisé par le château d'eau sur son toit.

Il y a quelques années, le bâtiment a été acheté par un promoteur privé afin de le convertir en hôtel, espace de bureaux et commerces. Lorsque la première mouture du projet a été déposée à l'arrondissement en 2022, une consultation publique a pris place afin de connaître les préoccupations et l'opinion des citoyen·ne·s. C'est plus de 10 500 personnes qui ont donné leur avis qui était majoritairement défavorable au projet. Une coalition de groupes citoyens et communautaires s'est mise sur pied afin de s'opposer à la conversion du bâtiment en un hôtel (Corporation de développement communautaire PMR, Comité citoyen du Mile End et Mile End Ensemble). Cette coalition défend la vision qu'un hôtel ne correspond pas au besoin du quartier, de la population qui y habite et aura comme effet de dénaturer le secteur.

Cette opposition citoyenne fut assez importante qu'elle a obligé le promoteur à retravailler sur son projet. S'il n'y a pas de compromis, de consensus ou une certaine acceptabilité sociale dans cette nouvelle mouture, le projet n'ira pas à l'étape suivante. En revanche, cela peut avoir des conséquences sur le bâtiment comme une revente à un autre promoteur ou un abandon jusqu'à ce que la seule option possible soit la démolition. Un énoncé d'intérêt patrimonial a été réalisé sur le bâtiment, ce qui permettra de mieux encadrer la future version du projet. À noter qu'une deuxième version du projet n'a toujours pas été soumise à l'arrondissement.

Hôtel-Dieu

Le site de l'Hôtel-Dieu est un ensemble de bâtiment qui appartenait au Centre Hospitalier de l'Université de Montréal. En 2013, le site est devenu excédentaire à la suite du déménagement de ses fonctions hospitalières. Dès lors, les acteurs du milieu social et communautaire du Plateau-Mont-Royal se sont mobilisés afin de proposer une vision rassembleuse du site.

Après plusieurs années de réflexion, de mobilisation et de concertation, on assiste à la mise sur pied d'un comité promoteur du projet, la Communauté Hôtel-Dieu qui deviendra par la suite la Communauté Saint-Urbain (CSU). Ce n'est qu'en 2017 que ce comité deviendra une entité légale sous la forme d'un OBNL. Sa mission est de proposer un projet de développement pour les espaces qui n'accueilleront pas des fonctions de santé publique.

La communauté Saint-Urbain œuvre pour un projet collectif axé sur la création d'un milieu de vie inclusif incluant du logement destiné aux familles, aux personnes en risque d'itinérance, aux personnes en situation précaire, aux étudiants et aux aînées. On y projette aussi des fonctions complémentaires telles que des espaces communautaires, des ateliers d'artistes, des services de proximité, des espaces publics et des espaces verts partagés. L'Hôtel-Dieu offre un grand potentiel de requalification pour les bâtiments existants, mais également de développement de projets avec les aires de stationnement.

En 2021, le refuge de l'Hôtel-Dieu ouvre ses portes de façon temporaire, en pleine pandémie. L'idée était d'offrir un lieu pour accueillir les personnes en situation d'itinérance qui devaient s'isoler à cause d'un test positif à la COVID-19[50]. Par la suite, l'endroit est devenu un refuge d'urgence général, l'un des plus gros à Montréal. Au début 2024, on annonce la fermeture graduelle du refuge et le rachat des lieux par le Centre intégré universitaire de santé et de

50. Philippe Teisceira-Lessard. « Plusieurs petits refuges devraient être préconisés plutôt qu'un seul gros », La Presse, 23 février 2024

services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal qui entend utiliser l'espace. Le site redevient donc non-excédentaire

Bien que l'avenir du site ne soit pas très clair, l'objectif dans la mobilisation des acteurs et actrices reste toujours de conserver la propriété dans le domaine public et de revendiquer le site comme étant un bien collectif.

Plateau-Est

L'Est du Plateau est un secteur qui possède plusieurs atouts qui en font un site unique à vocation économique. C'est un secteur central et facilement accessible par différents moyens de transport. Il offre des locaux commerciaux de bonne dimension et plusieurs des entreprises présentes sont complémentaires entre elles.

Dans les prochaines années, la zone d'emploi identifiée sera appelée à se transformer. L'emprise ferroviaire qui longe ce secteur a notamment été identifiée comme présentant un potentiel de développement intéressant par un grand nombre d'acteurs locaux. Le redéveloppement de ce secteur permettrait la densification de plusieurs espaces et bâtiments.

Toutefois, l'enjeu au cœur du redéveloppement de cette zone est la gestion des nuisances causées par les voitures, le camionnage et le bruit provenant de la mécanique des bâtiments. Actuellement, certains endroits de cette zone posent des problèmes de cohabitation entre les résident·e·s et les travailleurs. Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les résident·e·s et les usages industriels, institutionnels et commerciaux, il faut penser à mettre en place des mesures prenant en compte les besoins de tout le monde. Outre cet aspect, d'autres éléments du secteur sont également à consolider comme l'offre de transport en commun, la canopée et la bonification des surfaces perméables.

Enjeux de développement

Également, il faut garder en tête qu'il s'agit d'un secteur qui est particulièrement marquée par des enjeux de pauvreté et d'isolement des services. En considérant les impacts que l'embourgeoisement a eu dans l'ouest du Plateau sur les ménages et les commerçants, il importe de prendre en considération les besoins de la population du secteur dans ce redéveloppement.

Bons coups dans le quartier

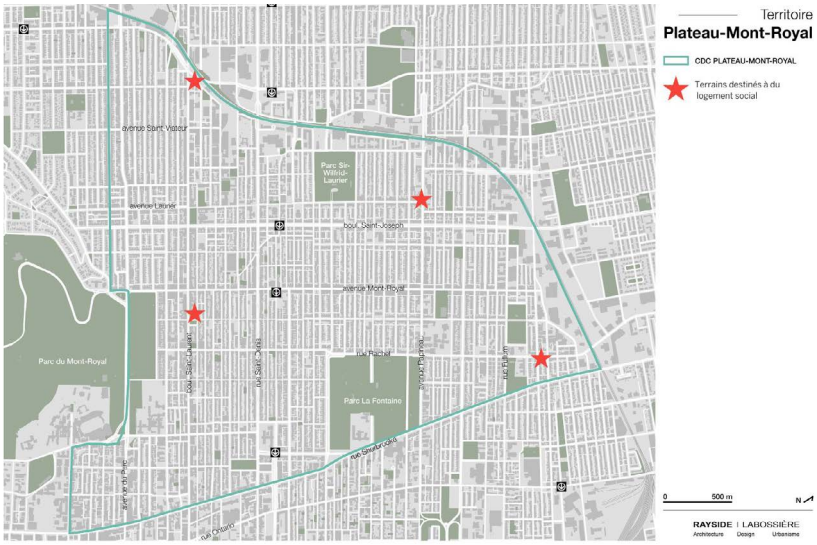
Plusieurs acteurs et actrices du quartier consacrent temps et énergie afin de répondre aux différents enjeux qui touchent le quartier en matière d'habitation et d'aménagement. Bien que depuis plusieurs années, ils travaillent dans un contexte de plus en plus ardu pour arriver à des résultats concrets, certaines réussites méritent d'être soulignées. Nous vous présentons quelques actions et mesures qui ont réussi à voir le jour dans le quartier.

Acquisitions et droit de préemption

Le droit de préemption est une mesure qui permet à la Ville de Montréal d'acheter en priorité certains immeubles ou terrains dans l'optique de réaliser des projets au bénéfice de la communauté. Cela permet donc de garder un contrôle sur les ventes d'immeubles et de terrains dans le quartier.

Dans l'arrondissement, quatre sites ont fait l'objet d'une acquisition en vue d'y développer du logement social ou abordable :

- 15, rue Bernard E.
- 2500, rue Rachel E. + 2510, rue Rachel E.
- 4354, rue Saint-Dominique + le terrain de stationnement au nord
- Terrain Laurier/Papineau



Carte 2 – Territoire destinés à du logement social

En plus de cette stratégie, l'arrondissement et la Ville de Montréal peuvent appuyer des projets d'acquisition lorsque des opportunités se présentent. Ce fût le cas avec l'acquisition du Manoir Lafontaine par Interloge, qui a permis de sortir 92 logements du marché privé et de maintenir les locataires dans les lieux, et l'acquisition d'un nouvel immeuble par Le Chaînon, qui permettra à terme d'héberger des femmes en situation de vulnérabilité dont des victimes de violences conjugales et leurs enfants. Ces deux achats ont été rendus possibles grâce à un soutien technique et financier de l'arrondissement et de la Ville.

Escouade dédiée aux résidences touristiques illégales

Dans l'optique d'appuyer les efforts d'inspection Revenu Québec et pour répondre efficacement au phénomène de résidences touristiques illégales, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a mis en place une escouade de quatre personnes qui a le mandat de faire respecter la réglementation des arrondissements du Plateau-Mont-Royal, du Sud-Ouest et de Ville-Marie là où se concentrent plus de 60% des annonces à Montréal.

Ce projet pilote vise à distribuer des amendes aux contrevenant·e·s et à établir une collaboration avec Revenu Québec pour endiguer l'exploitation illégale de location à court terme afin de retrouver des logements locatifs. L'escouade permet aux citoyen·ne·s de faire une plainte en appelant directement le 311, plutôt que de devoir passer par le processus de plainte de Revenu Québec, qui est plus complexe et difficilement accessible pour beaucoup de locataires. L'escouade travaille également en collaboration avec les comités logement des arrondissements concernés.

Limitation des possibilités d'évictions et protection des maisons de chambres

En mars 2020, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a modifié sa réglementation d'urbanisme à la suite d'une mobilisation citoyenne afin de limiter la division et la subdivision de logements et la réduction du nombre de logements pour certains types de bâtiments en plus de protéger la typologie des maisons de chambres dont l'inventaire était en forte diminution compte tenu des pressions du marché. Ces mesures visaient le maintien de la densité caractéristique du Plateau ainsi que la protection des logements existants dans une optique de préservation de la mixité sociale.

Bien que cette modification ait permis de ralentir l'utilisation des fusions et subdivisions depuis 4 ans, le comité logement observe une croissance des autres motifs d'éviction comme les agrandissements ou les changements d'usages qui appellent à une mise à jour de la réglementation locale.

Certification propriétaire responsable

Depuis janvier 2024, la certification propriétaire responsable s'ajoute aux opérations existantes de la Ville en matière de lutte à l'insalubrité des logements. La première phase vise les immeubles de 100 logements et plus pour multiplier les inspections préventives et agir en amont des problèmes d'insalubrité. Les inspections préventives affineront la connaissance du parc immobilier ainsi que la détection de l'insalubrité.

À terme, le projet vise les bâtiments locatifs montréalais de 6 logements et plus afin de responsabiliser les propriétaires de multilogements, de réduire le nombre de logements insalubres et mal entretenus ainsi que d'améliorer l'état des logements tout en préservant leur abordabilité.

Mobilisation des acteurs et de la population

Grâce à un travail de longue haleine effectué par la Table de quartier, les différents acteurs communautaires, politiques et institutionnels du Plateau Mont-Royal ont pu développer des canaux de communication fiables et des lieux de partage d'information et d'outils de mobilisation. La Corporation de développement communautaire Plateau Mont-Royal qui porte le mandat de la Table de quartier chapeaute plusieurs comités qui permettent de venir en aide aux personnes qui ont des besoins criants en habitation sur son territoire.

La Cellule de crise 1er juillet (CC1J) vient en aide aux locataires à risque de se retrouver sans logement à l'approche du 1er juillet. Il met en place des outils pour la population et pour les intervenant·e·s afin de mieux connaître les ressources du quartier. Le Comité d'aide aux locataires est un réseau de partenaires qui travaillent collectivement pour venir en aide aux locataires vivant des situations où il y a des enjeux de salubrité, de sécurité et/ou d'évacuation d'immeuble. Finalement, le Comité Habitation et Aménagement (CHA) travaille sur le développement de projets (principalement les logements sociaux ou à vocation sociale/communautaire), la revendication des terrains vacants et la sensibilisation de la population par rapport à ces enjeux. Ces 3 comités ont tous des fonctions complémentaires afin de travailler de façon globale et concertée sur les enjeux de logements.

La crise du logement qui frappe de plein fouet les locataires contribue également à visibiliser des enjeux qui étaient autrefois cachés. Par l'entremise de plusieurs groupes communautaires, cela a également permis de solidariser les locataires entre eux et créer des réseaux d'entraide. Ainsi, de nombreuses actions et manifestations ont eu lieu sur le territoire du Plateau Mont-Royal, mettant en lumière de plus en plus les enjeux en logement dans le quartier.

Un précédant inspirant : La communauté Milton-Parc

La communauté Milton-Parc est un syndicat de copropriété qui rassemble 15 coopératives d'habitation et 6 sociétés d'habitation, dont des maisons de chambres. Ce regroupement loge au total plus de 1000 personnes à revenus faibles et modérés, à travers plus de 600 logements. C'est le plus important projet de regroupement de coopératives d'habitation et d'OBNL d'Habitation en Amérique du Nord.

Il s'agit d'un bel exemple de lutte collective pour la préservation d'un milieu de vie à échelle humaine, du patrimoine bâti et contre des projets immobiliers qui ne répondent pas aux besoins de la communauté. Pendant plusieurs décennies, l'action citoyenne dans le quartier Milton-Parc a permis de faire reculer les promoteurs privés qui voulaient « revitaliser le quartier ».

Source : Emily Girard. « Combat pour Milton-Parc », Mémoires des Montréalais, 6 mai 2022. Lien internet

Recommandations et pistes de solutions/actions

Face à la situation qui touche le Plateau-Mont-Royal, plusieurs pistes de solutions sont envisagées afin de mieux comprendre et d'agir sur les enjeux liés au développement du territoire en termes d'aménagement et d'habitation. Nous souhaitons que ces pistes contribuent à la réflexion et servent de fondements pour les actions à mettre en œuvre dans le milieu dans les prochaines années.

Ces recommandations touchent plusieurs niveaux et échelles d'application (local, régional, provincial, fédéral). Notre souhait est que les différentes instances en habitation cessent de travailler en silo en se renvoyant la responsabilité dans ce dossier. Pour s'attaquer à la crise du logement, il faut une implication globale de la part de tous les paliers de gouvernement et des partenaires privés.

Recommandations

Maintien du parc locatif

1. Interdire les résidences touristiques.
2. Pérenniser l'Escouade Airbnb pour contrer les résidences touristiques et lui donner les moyens d'agir pour interdire ces résidences en favorisant l'arrimage entre la Ville et Revenu Québec sur ces dossiers.
3. Interdire les fusions d'unités de logement.

Logements sociaux et hors marché

4. Développer une stratégie de développement de logement social et hors marché comprenant :
   - la recension du parc de logements ;
   - l'estimation de la demande selon les projections démographiques ;
   - une étude du potentiel de développement visant les grands secteurs tels que le nord du Mile-End, le Plateau-Est et les grands ensembles patrimoniaux.
5. Financer la Subvention pour la réhabilitation de terrains contaminés et assurer la décontamination des sites détenus par la Ville de Montréal.
6. Utiliser le superpouvoir octroyé aux municipalités dans la loi 31 pour favoriser le développement des projets de logements sociaux et hors marché.

7. Intégrer dans le Programme d'Habitation abordable Québec (PHAQ) un financement pour un fonds de démarrage, comme c'était le cas avec Accès- Logis.

8. Atteindre la cible de 20% de logements sociaux et hors marché sur le Plateau-Mont-Royal d'ici 2050.

9. Développer des stratégies financières pour maintenir les actifs des coopératives et des OBNL (travaux, rénovation, entretien d'immeuble).

10. Assurer la pérennité des projets en maintenant l'abordabilité des loyers dans le temps (et non avec une échéance à date fixe).

11. Favoriser l'arrimage des programmes de financement et la cohérence des différents programmes en développement de logements sociaux.

12. Offrir plus de souplesse dans la modalité des programmes de financement afin d'aider le développement de petits projets avec moins d'unités.

Soutien aux locataires

13. Augmenter significativement les ressources financières et humaines dédiées au Service de l'habitation du Plateau-Mont-Royal qui travaille spécifiquement à réduire les enjeux de salubrité et d'évacuation d'immeubles (volet Logement).

14. Financer les services d'aide à la préparation au logement et l'aide au désencombrement lors d'enjeux d'insalubrité.

15. Renforcer l'aide juridique et l'aide aux locataires victimes de reprise, d'éviction et de harcèlement.

16. Instaurer un contrôle réglementaire des loyers, notamment par la mise en place d'un plafonnement et d'un registre officiel obligatoire des loyers au niveau provincial.

17. Financer adéquatement, et à la hauteur des besoins, les comités logements et les organismes de défense de droit des locataires.

18. Réformer le Tribunal administratif du logement afin de permettre un réel accès à la justice pour tou·te·s et un traitement égalitaire des justiciables.

19. Modifier la loi 31 pour interdire au locateur de refuser une cession de bail sans motif sérieux et amoindrir la montée incontrôlée des loyers.

Planification et réglementation

20. Réviser le Règlement pour une métropole mixte qui vise à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial :
    - afin d'augmenter de manière significative les exigences d'inclusion sur les sites publics et/ou de cultes ;
    - éliminer les échappatoires financiers ;
    - s'assurer le développement de logements familiaux qui respectent les tailles convenant réellement aux familles (3 chambres à coucher et plus).

21. Prévoir une exemption pour les OBNL, les coopératives d'habitation et les organismes communautaires pour les coûts liés aux permis et certificats pour la construction ou la rénovation de logements sociaux et locaux communautaires.

22. Prioriser les projets de logements sociaux et hors marché pour l'étude des permis et toute autre analyse liée au développement d'un projet.

23. Inciter les arrondissements à ajouter le zonage différencié parmi leurs outils réglementaires, et les accompagner afin que celui-ci soit utilisé à son plein potentiel dans le but de développer des logements sociaux et hors marché.

24. Habiliter les différents paliers de gouvernement à offrir un taux de taxe différencié aux coopératives et OBNL d'habitation.

25. Cesser l'utilisation du concept de « logement abordable ».

26. S'assurer que la Certification propriétaires responsables continue de s'adresser à plus d'immeuble possibles en étendant sa portée aux immeubles de 8 logements et plus.

27. Taxer les locaux vacants.

28. Poursuivre la stratégie d'acquisition de terrains par l'arrondissement via le droit de préemption.

29. Exiger que toutes les nouvelles constructions remplissent les exigences en accessibilité universelle et que plusieurs unités soient adaptables à des besoins particuliers (déplacement en chaise roulante, bain et comptoir adapté, etc.).

Locaux communautaires

30. Développer une stratégie d'acquisition et de rénovation pour les locaux communautaires.

31. Favoriser l'accès à la propriété pour les organismes communautaires (programme de financement, accompagnement, assouplissement des réglementations, etc.).

Lieux de cultes, lieux patrimoniaux et sites publics

32. Développer le projet de la Maison Ludivine-Lachance sur site de l'Institut-des-Sourdes.

33. Développer un projet rassembleur et inclusif pour le site de l'Hôtel-Dieu et de l'Institut thoracique afin de prolonger la vocation sociale et communautaire de ces deux sites.

34. Consulter et impliquer de manière significative la communauté lors du développement et de la requalification de grands sites sur le territoire via les concertations communautaires et citoyennes existantes sur le territoire.

35. S'assurer que les bâtiments publics préservent leur caractère public ou soient cédés pour des projets communautaires et/ou sociaux.

Population à besoins particuliers

36. Prendre en considération le besoin d'intervention et d'accompagnement sociocommunautaire de certains projets d'habitation et financer ces programmes adéquatement.

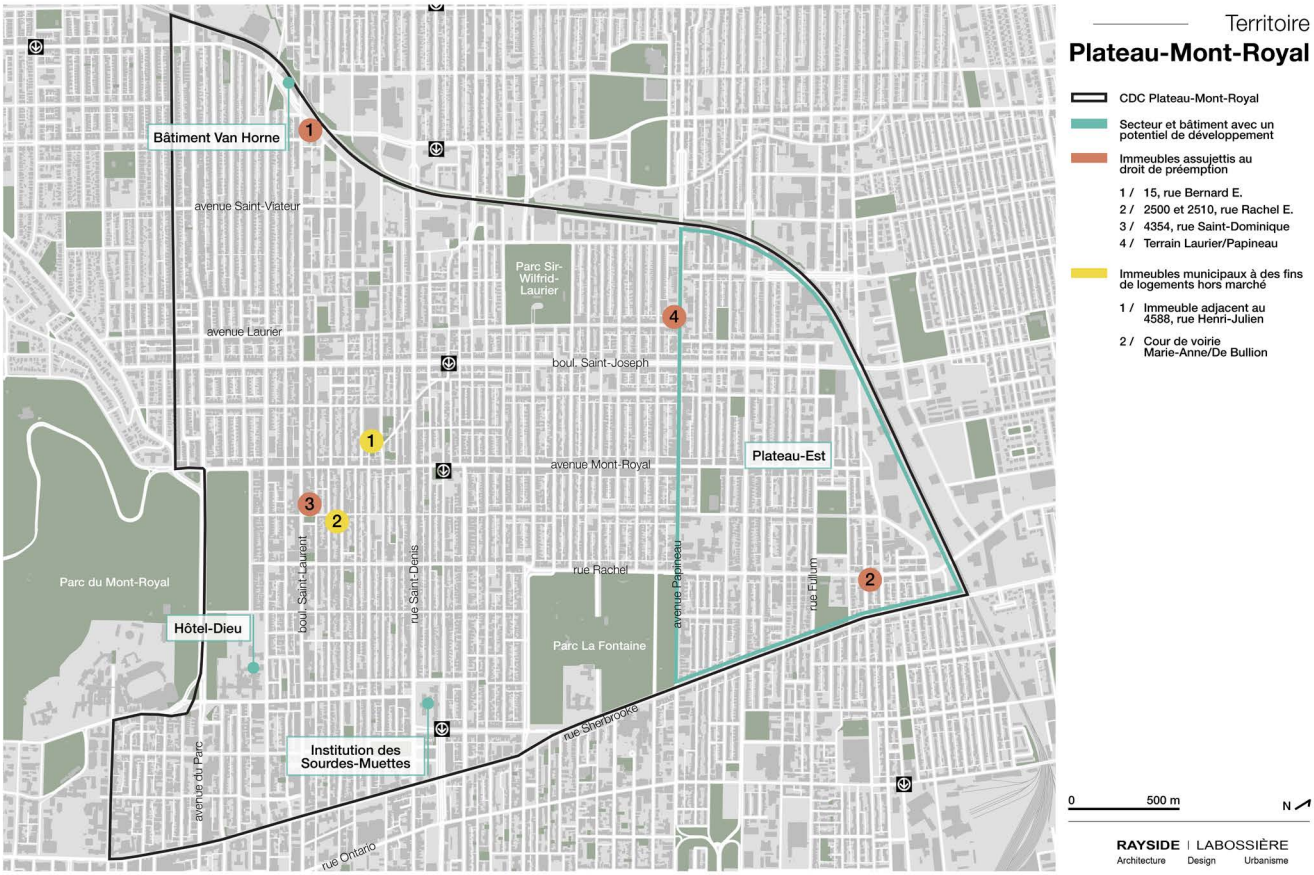
Sources

- Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS Centre-Sud). « Les ainés montréalais – CLSC Plateau-Mont-Royal », septembre 2024
- Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS Centre-Sud). « Les ainés montréalais – CLSC Saint-Louis-du-Parc », septembre 2024
- Collectif pour un Québec sans pauvreté. « Vers un quatrième plan d'action gouvernemental de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale », 2023, 26 p.
- Commission des Droits de la Personne et des Droits de la Jeunesse (DPDJ). « Mémoire à la Commission de l'aménagement du territoire à l'Assemblée nationale. Projet de loi 31 », 2023, 44 p.
- Comité logement du Plateau Mont-Royal. « Rapport d'activités 2022-2023 », 2023.
- Comité logement du Plateau Mont-Royal. « Rapport d'activités 2023-2024 », 2024, 41 p.
- Comité régional pour l'accès à des locaux abordables et accessibles – LOCO Montréal. « Portrait 2024 : Hébergement des organismes communautaires montréalais », tableau Plateau-Mont-Royal, 2024.
- Corporation de développement communautaire Plateau-Mont-Royal (CDC PMR). « Portrait du phénomène de l'itinérance 2023-2024 », 2024, 137 p.
- Emily Girard. « Combat pour Milton-Parc », Mémoires des Montréalais, 6 mai 2022. Lien internet
- Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU). « Pour le droit au logement : il faut prioriser le logement social ! », 2022, 18 p.
- Observatoire du Grand Montréal. « Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal », Cahiers Métropolitains, no°10, mai 2022, 125 p.
- Philippe Teisceira-Lessard. « Plusieurs petits refuges devraient être préconisés plutôt qu'un seul gros », La Presse, 23 février 2024
- Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM). « Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres », 2019, 33 p.
- Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). « Sans toit ni loi. Enquête sur le marché incontrôlé des loyers », 2022, 40 p.
- Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). « Crise du logement. On s'enfonce encore plus ! », 2023, 29 p.
- Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). « Évictions forcées : 2023 année record », 2023, 18 p.
- Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). « Le Plateau-Mont-Royal », À bas Airbnb, 2023. Lien internet
- Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). « Le Plateau-Mont-Royal », InsideAirbnb, 2023. Lien internet

- Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). « Déménager : cauchemar pour les locataires », 2024, 20 p.
- Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). « Les dysfonctionnements du TAL », Locataire.info, 2024. Lien internet.
- Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL). « Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation – 2023 », 2024.
- Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL). « Rapport sur le marché locatif », 2023, 162 p.
- Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL). « Rapport sur le marché locatif », 2024, 129 p.
- Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL). « Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs – Montréal », 2023
- Statistiques Canada. « Seuils des mesures de faible revenu (MFR-Apl) pour ménage privés du Canada, 2020 », 2022.
- Statistique Canada. « Tableau 1 - Population et taux d'accroissement démographique, provinces et territoires, 2011 à 2016 et 2016 à 2021 », 2023.
- Tribunal administratif du logement - Québec (TAL). « Rapport annuel de gestion 2023-2024 », 2024, 46 p.
- Ville de Montréal. « Le Plateau-Mont-Royal : Recensement 2021 », 2023
- Ville de Montréal – Service de l'Habitation. « Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal », 2024, 9 p.

Annexe

Carte 3 - Bâtiments et secteurs d'intérêt Plateau-Mont-Royal



CAHIER D'HABITATION 2025

CDC
PLATEAU-
MONT-ROYAL