

Impact sur le logement locatif du projet Turcot du MTQ

Résumé de la présentation à la Table des partenaires mobilisés sur le projet Turcot du POPIR- comité logement
Vendredi 18 Avril 2008

Les acquisitions d'immeubles résidentiels seraient d'après le projet actuel de Transports Québec (MTQ) dans le quartier St-Henri, dans le secteur du « Village des Tanneries. » Même si le scénario n'a pas été finalisé encore par le MTQ, selon leur plus récente modélisation, c'est tout le côté nord de la rue Cazalais, la portion nord-ouest de la rue Desnoyers (à partir de Cazalais), et le 780 St-Rémi qui risquent d'être démolis.¹

**Le nombre total d'unités touchées serait de 163.
Des ménages locataires occupent 150 de ces 163 unités.**

Pénurie...et pauvreté :

Les locataires évincés de ces logements se retrouveront dans un marché locatif qui est encore en situation de pénurie (on considère qu'un marché locatif est en équilibre lorsque le taux de vacance atteint **3 %**). Or, pour ce qui est des logements familiaux (trois chambres et plus) et des logements à bas loyers :

- Le taux de vacance des logements familiaux à Montréal est de **2.2 %**²
- Le taux de vacance des logements familiaux dans le Sud-Ouest est de **0.1%**³
- Le taux de vacance des logements familiaux (à Montréal) dont le loyer est entre 550\$ et 699\$/mois est de **1.4 %**⁴
- Le taux de vacance des logements de 2 chambres à coucher (à Montréal) dont le loyer est en bas de 500\$ est de **1.7 %**⁵

Le marché locatif dans le Sud-ouest où les loyers moyens sont moins chers que dans le reste de Montréal (552 \$ pour un 2cc, par rapport à 661 \$) est tendu : le taux de vacance pour tous les logements est de 2.8 %, comparé à 3.1 % pour Montréal.

Le secteur des démolitions prévues, le « **Village des Tanneries** » est ce que Statistiques Canada appelle « le secteur de recensement 00082.00 ». Il est **un des plus pauvres de St-Henri**, qui connaît déjà un taux de défavorisation très élevé :

- 54.5 % des résidents vivent sous le seuil du faible revenu (comparé à 46.4 % pour tout le quartier St-Henri et 29 % pour Montréal);⁶
- Selon le recensement de 2006, le secteur 82 est composé presque entièrement de ménages locataires : 94% (comparé à 47 % pour Montréal, et 39 % pour le Québec);⁷
- À St-Henri, 1135 ménages locataires consacrent plus de 50% de leurs revenus à se loger, un chiffre qui s'élève à 4190 pour le tout Sud-Ouest;⁸
- Le revenu moyen des ménages du secteur 82 est de 27 842\$ (20 000\$ en-dessous du revenu moyen pour Montréal).⁹

¹ La Voix Populaire, le 11 mai 2008

² SCHL 2007.

³ Ib.

⁴ Ib.

⁵ Ib.

⁶ CLSC St-Henri, Portrait de quartier 2001.

⁷ Statistiques Canada, recensement 2006

⁸ Statistiques Canada, recensement 2001

Impact des démolitions :

Avec le marché locatif encore très tendu, surtout pour tout ce qui est du marché des loyers à plus bas coûts, **les locataires à faible revenu risquent de voir le pourcentage de leur revenu consacré au loyer augmenter substantiellement** suite à la perte de leur logement actuel. **L'indemnité prévue par la Loi sur l'expropriation (L.R.Q. c. E-24) est de trois mois de loyers plus les frais de déménagement.** Elle ne serait pas, dans un tel contexte, d'un grand secours pour leur permettre de trouver un autre logement de même taille à un prix comparable.

Pour ce qui est des ménages locataires avec des revenus plus élevés (certains ménages arrivés plus récemment dans le 780 St-Remi), on peut présumer qu'un bon nombre souhaiterait rester dans le Sud-Ouest, contribuant ainsi à rajouter de la pression sur un marché qui en subit déjà, dû au processus d'embourgeoisement.

Les ménages plus pauvres auront accès à un HLM, de façon prioritaire. Il est improbable, par contre, qu'il y ait assez d'unités HLM vacantes dans le Sud-Ouest pour loger tous les déplacés. De plus, **le système des HLM se retrouve en situation de pénurie maximale, avec 24 000 ménages sur la liste d'attente.** Si quelques douzaines de ménages reçoivent une priorité pour un HLM dans le Sud-Ouest à cause des démolitions induites par la réfection de Turcot, c'est d'autres ménages déjà sur la liste d'attente qui vont en écoper en voyant leur délai d'attente se rallonger encore plus.

Solutions possibles :

Le milieu communautaire s'est déjà entendu sur un principe pour contrôler le développement local dans le cadre des investissements publics qui nécessitent des démolitions d'unités de logement locatif. Réunis autour du comité d'habitation du RESO en 2002, les acteurs en matière de logement ont convenu de revendiquer une réglementation qui vise « le maintien du parc locatif abordable et ayant pour effet **d'assurer que tout logement démolit fasse l'objet d'un remplacement** ou qu'une compensation soit versée à un fonds pour le développement de logement social. »¹⁰

Face au processus bien entamé d'embourgeoisement dans le Sud-ouest, **le milieu communautaire revendique aussi des mesures concrètes pour permettre à la population traditionnelle des quartiers populaires d'y rester.** Or, en réponse, la Ville (et surtout l'arrondissement Sud-Ouest) demande aux promoteurs privés de grands projets d'inclure un pourcentage minime (15%) de logement social et communautaire dans leurs projets. La question se pose : si on oblige des promoteurs privés à inclure un pourcentage de logement locatif à bas loyer, quelle doit être la responsabilité des pouvoirs publics (comme par exemple le Ministère des Transports), lors de la mise en place d'investissements majeurs qui risquent de produire des déplacements de population très concrets?

⁹ Statistiques Canada, recensement 2006

¹⁰ Rapport du comité habitation sud-ouest, RESO, septembre 2002