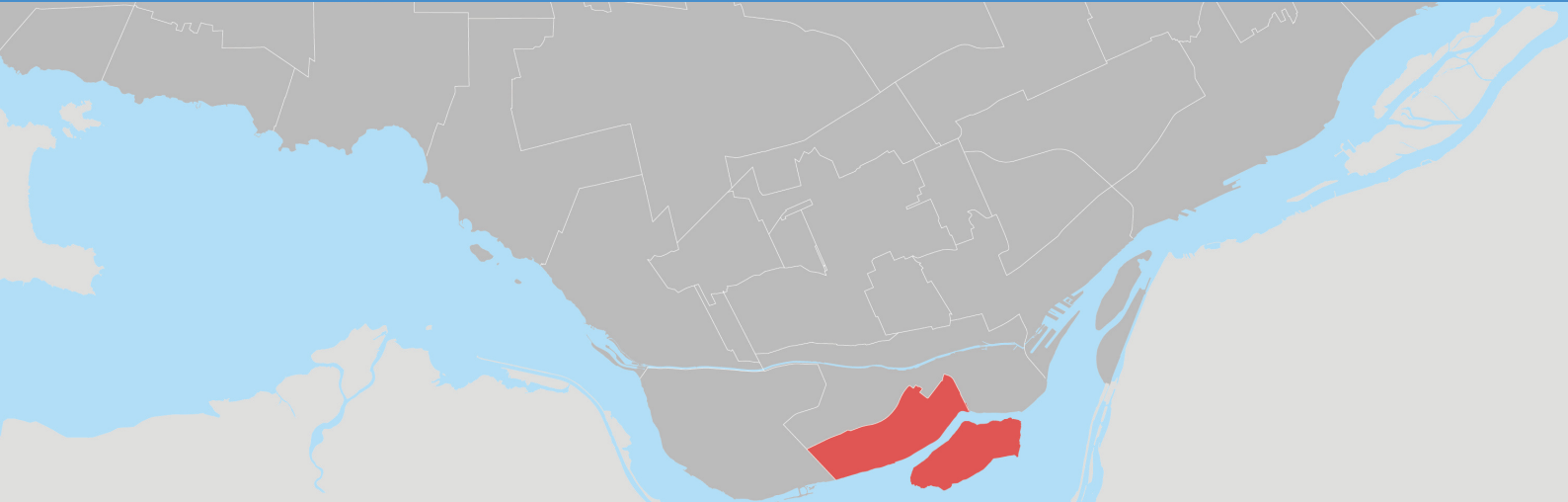


VERDUN

FICHE INFORMATIVE SUR LA SITUATION DU LOGEMENT



PORTRAIT DE L'ARRONDISSEMENT

PORTRAIT GÉNÉRAL

L'arrondissement de Verdun regroupe les secteurs de Wellington-de-l'Église, Desmarchais-Crawford et l'Île des sœurs qui présentent des réalités bien différentes. Le quartier de Wellington-de-l'Église est celui dans lequel la pauvreté est la plus importante, plus d'une personne sur quatre (25,6%) vit sous le seuil de faible revenu (19,2% pour Desmarchais-Crawford et 18,6 % pour l'Île-des-Sœurs). Ce quartier est également caractérisé par une forte proportion de familles monoparentales, elles représentent 41,3 % des familles avec enfants (21,4% pour Montréal). De nombreux ménages peinent à payer leur loyer, plus du tiers des locataires ont un taux d'effort de plus de 30% et 1 aîné sur dix doit utiliser la moitié de son revenu pour se loger. En quelques années, les loyers de l'arrondissement ont considérablement augmenté, 17,9% d'augmentation (16,3% à Montréal) entre 2011 et 2016, alors que cette augmentation était de 12,1% entre 2006 et 2011. Les loyers de plus en plus chers poussent les personnes à faible revenu à quitter le quartier. On observe d'ailleurs un changement de la démographie dans les dernières années, particulièrement dans le quartier de Wellington-de-l'Église où le revenu médian a considérablement augmenté (21% d'augmentation) et la proportion de personnes en situation de pauvreté a diminué (de 32% à 25,6%).

**LE 7
NOVEMBRE,
JE VOTE
LOGEMENT!**

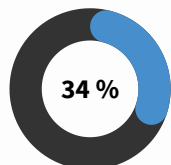
APERÇU

POPULATION: 69 000
DENSITÉ: 7 043 HAB./KM2
REVENU MOYEN DES
MÉNAGES: 72 558\$

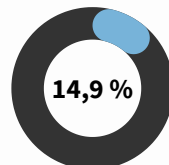
MÉNAGES LOCATAIRES EN CHIFFRES



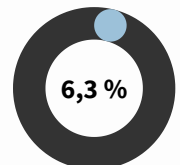
62.8% des ménages sont locataires



Ménages locataires consacrant plus de 30% de leur revenu au logement



Ménages locataires consacrant plus de 50% de leur revenu au logement



Ménages locataires consacrant plus de 80% de leur revenu au logement



Logement de taille insuffisante: 7,6%



Logement nécessitant des réparations majeures: 9,7%



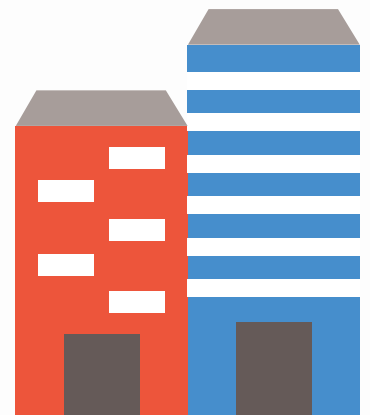
Familles monoparentales: 34,7%

PORTRAIT DES OSBL-H DE L'ARRONDISSEMENT



OSBL-H ET NOMBRE DE LOGEMENTS

- BUREAU CONSULTATION JEUNESSE | 10
- HABITATIONS COMMUNAUTAIRES ENTRE DEUX ÂGES | 109
- PROJET P. A. L. INC. | 6
- ASSOCIATION CANADIENNE SLAVE DE MONTRÉAL | 40
- SOUS LE TOIT DE P.A.L. | 28
- FONDATION SERENITAS POUR LA COOPÉRATION MUTUELLE | 26



ENJEUX: DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS DIFFICILES D'ACCÈS



Dans l'arrondissement de Verdun, 1 logement sur 10 demande des réparations majeures. Selon un sondage de la Direction de la santé publique mené en 2018, 9,9% des locataires ne se sentent pas en sécurité dans leur logement à Verdun. Différents éléments recensés dans le sondage nous indique l'état détérioré de nombreux logement dans l'arrondissement: 21% des ménages ont des taches d'infiltrations d'eau, 15% vivent avec de la moisissure ou des odeurs de moisissure et plus du quart des ménages rapportent 3 défaillances et plus dans leur logement.

On assiste également à une augmentation alarmante des évictions, de reprises de logement frauduleuses et des rénovictions. Ces stratégies permettent de déplacer les locataires qui paient de bas loyers et les augmenter radicalement. Le règlement mis en place par l'arrondissement afin d'empêcher les évictions pour subdivision a su mettre un certain rempart contre ce phénomène, mais reste insuffisant pour freiner le phénomène d'embourgeoisement dans l'arrondissement. Verdun est un lieu hautement prisé par les investisseurs immobiliers, notamment des compagnies privées, et l'on craint que les impacts sur le marché locatif soient importants, privant de nombreux locataires de la possibilité de se loger à un prix décent.

MONTRÉAL EN MAL DE LOGEMENTS

Montréal est le théâtre depuis plusieurs années d'une augmentation des loyers. La Région Métropolitaine de Montréal est en effet la région du Québec où le loyer moyen a le plus augmenté (4,2 % pour la RMR, 4,6 % pour l'île de Montréal), la plus forte depuis 2003. Dans certains arrondissements de Montréal, les hausses sont telles (jusqu'à 17,9 % dans Verdun) qu'elles mettent en péril la capacité des locataires à s'acquitter de leurs loyers. Près de 87 000 ménages consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement, et près de 42 000 de ces ménages doivent consacrer 80 % pour se loger. Pour les 20 % des locataires les moins fortunés, un loyer abordable devrait être au maximum de 625 \$: en 2021, les enquêtes soulignent que la moyenne des loyers des logements disponibles à Montréal est de 1310 \$ par mois. Dans ce contexte, Montréal court le risque de perdre des pans entiers de sa population : non seulement les plus de 23 000 ménages à faibles revenus qui attendent un logement social, mais aussi les personnes à revenus modestes pour qui le logement privé devient inabordable, ou encore les familles puisque les logements de trois chambres et plus sont excessivement rares. Alors que le logement social et communautaire offre une des solutions à cette crise, celui-ci ne représente que 11,5 % du parc locatif.

UNE SOLUTION AUX PROBLÈMES DU LOGEMENT: LES OSBL D'HABITATION

Les OSBL d'habitation sont une réponse incontournable aux problèmes auxquels font face les locataires montréalais pour se loger de façon convenable. Les OSBL d'habitation de Montréal rassemblent actuellement plus de 18 000 ménages à faible revenu aux profils variés (aînés, femmes, personnes à risque d'itinérance, vivant avec des troubles de santé mentale, etc.). La mission des OSBL d'habitation est d'offrir des logements stables, accessibles, abordables et sécuritaires, sous un mode de gestion démocratique où les locataires peuvent contribuer à leur environnement. Toutefois, le nombre actuel d'OSBL d'habitation ne répond pas aux besoins grandissants des ménages locataires montréalais. Des investissements financiers importants doivent être faits par les trois paliers de gouvernement pour que de nouveaux projets de développement immobilier sans but lucratif puissent voir le jour et répondre à une forte demande. La décentralisation du programme Accès Logis Montréal rend d'autant plus essentielle l'implication des élus municipaux montréalais dans le dossier de l'habitation.

SOURCES :

- Statistique Canada - Recensement 2016
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) - Enquête sur le prix des logements à louer: Les loyers explosent (2021)
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) - Dossier noir (2018)
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) - Rapport sur le marché locatif de 2020
- Centraide - Portraits des arrondissements (2020-2021)
- Ville de Montréal - Montréal en statistiques (2018)

NOS REVENDICATIONS

ENGAGEMENT À CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Pour contrer la crise du logement qui sévit à Montréal, une solution concrète est de construire de nouveaux logements sociaux et communautaires. Accroître le nombre de ces logements est une réponse aux besoins des personnes aux revenus les plus modestes et permet également de faire concurrence au marché privé et ralentir la spéculation immobilière. Si vous êtes élu.e, soutiendrez-vous le développement des logements sociaux et communautaires des façons suivantes: réserver les terrains nécessaires et aider les groupes intéressés à les acquérir, soutenir les demandes de financement des besoins communautaires des projets, demander un meilleur soutien financier pour le milieu de l'habitation montréalais et une planification s'échelonnant sur la durée du mandat municipal?

ENGAGEMENT À POURSUIVRE LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

En 2021, la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte, qui vise à assurer un développement urbain inclusif et diversifié en contraignant les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux et abordables dans leurs projets résidentiels. Ceci vise à répondre aux besoins des ménages locataires qui ont de plus en plus de mal à se loger. La FOHM soutient le RMM et croit même qu'il pourrait être bonifié, notamment en révisant son objectif de logements sociaux à la hausse et en s'assurant que les logements abordables soient réservés à long terme au public ciblé. Si vous êtes élu.e, comptez-vous vous assurer que le RMM soit appliqué et soutenir l'augmentation du pourcentage de logements sociaux à construire lors d'un nouveau projet immobilier?

OBTENIR UN STATUT FISCAL DIFFÉRENCIÉ POUR LES OSBL-H

Bien qu'opérant des immeubles de logements dans le cadre de programmes qui leur laisse une très faible marge de manœuvre financière, et s'adressant par nature à des locataires à faibles revenus, les OSBL d'habitation offrant du logement permanent sont actuellement taxées de la même manière que les immeubles privés : selon l'évaluation foncière, qui repose sur les principes de la spéculation du marché immobilier. Or, les OSBL-H constituent des actifs collectifs, dont nous devons ensemble garantir la pérennité. Afin de soutenir les organismes de logements sociaux et communautaires, nous demandons une fiscalité qui reconnaît le caractère non spéculatif de ces immeubles, tel que c'est le cas pour d'autres propriétés à but non-lucratif (ex. : CPE, églises). Cela nécessite une modification à la loi sur la fiscalité municipale : défendez-vous cette proposition ?

RÉDUCTION DES FRAIS DE PERMIS MUNICIPAUX POUR LES OSBL-H

Le parc immobilier des OSBL d'habitation de Montréal a maintenant plus de trois décennies. Les immeubles nécessitent régulièrement la réalisation de travaux majeurs ou mineurs pour lesquels sont requis plusieurs permis municipaux, tels que des permis de construction qui peuvent parfois s'élever à des milliers de dollars. Afin de soutenir le développement du logement social en réduisant certains coûts associés, la Ville de Montréal, qui perçoit ces permis, pourrait offrir un tarif préférentiel pour les OSBL d'habitation. Ceci est un moyen concret pour les élus municipaux de soutenir le milieu du logement. Si vous êtes élu.e, allez-vous soutenir cette proposition?



FOHM

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

2310, Boul. de Maisonneuve Est
Montréal (Québec) H2K 2E7
Tél.: 514 527-6668
Fax: 514 527-7388
Courriel: info@fohm.org
fohm.org