



Mémoire
sur le
Règlement pour une métropole mixte

Présenté à
Office de consultation publique de Montréal

par le
Conseil Jeunesse de Ville-Marie

7 octobre 2019

Office de consultation publique de Montréal
1550 rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal, Québec
H3A 1X6

Objet : Transmission du mémoire sur le projet de Règlement pour une métropole mixte

Madame,
Monsieur,

Le Conseil Jeunesse de l'arrondissement Ville-Marie (CJVM) aimerait vous donner son avis sur le *Règlement pour une métropole mixte* récemment proposé par l'administration Plante.

Le mémoire, joint à la présente lettre, a pour but de vous faire part de nos constats et observations pour améliorer le présent Règlement afin d'avoir une métropole mixte, accessible à tous.

Sachez que le Conseil jeunesse de Ville-Marie reste à votre entière disposition si jamais vous avez questions, interrogations ou commentaires à émettre au sujet du présent mémoire.

Veuillez recevoir nos salutations les meilleures.

David Beauregard
Membre

et

Vincent Huynh
Membre

Au nom du Conseil jeunesse de Ville-Marie

Présentation de l'organisme

Le Conseil jeunesse de Ville-Marie (CJVM) est une instance consultative, créée en décembre 2018, qui soumet des avis et des recommandations aux élu(e)s du conseil d'arrondissement. Le CJVM donne et porte la voix aux jeunes de Ville-Marie âgés de 15 à 25 ans afin qu'ils puissent exprimer leurs priorités et leurs préoccupations et de les inviter à prendre part aux décisions qui les concernent sur le territoire.

Le CJVM est constitué de douze membres bénévoles, dont un président et une vice-présidente.

Introduction

Montréal vit actuellement une crise au niveau du logement étudiant. À l'heure actuelle, selon le site *Guide Habitation*, Montréal ne compte que 23 résidences étudiantes. Certaines d'entre elles sont publiques (entre les mains des établissements d'enseignement), mais beaucoup d'entre elles sont privées. Par exemple, actuellement, une chambre en occupation double (en collocation) dans la résidence *Evo Vieux-Montréal* coûte 775\$ par mois. En occupation simple, ce loyer grimpe à minimalement 1100\$ par mois.

Le nombre de places dans les résidences publiques étant très limité en raison de la priorité que les écoles accordent à leurs élèves, un nombre important d'étudiants d'établissement ne possédant pas de résidences doivent se rabattre sur des options de ce genre.

S'ils ne choisissent pas la résidence privée, il y a certes d'autres options, comme l'Ilot Apparts (Ilot Voyageur). Cet ancien projet de résidences étudiantes, initié par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) ayant tourné au vinaigre, a été racheté par Aquilini Propriétés, en 2013. Ce promoteur privé offre des appartements « abordables » de type studio, 3 ½ et 4 ½. Cependant, selon leur site Web, la location d'un studio débute à 900\$ par mois, celle d'un 3 ½ à 1330\$ par mois et d'un 4 ½ à 2200\$ par mois. Les loyers sont chauffés et éclairés, rien d'autre n'est compris. La direction de l'édifice dit, en plus, viser les étudiants comme clientèle.

Vous comprendrez donc que les options sont assez peu nombreuses pour les étudiants qui ont des revenus limités. Ils doivent donc se rabattre sur des appartements parfois insalubres (communément appelés « taudis ») ou sur la banlieue.

Cette crise a certainement dû contribuer à faire glisser Montréal du premier rang du *classement des Meilleures villes pour les étudiants universitaires* selon l'Institut britannique Quacquarelli Symonds (QS). La métropole glissait au quatrième rang en 2018. Elle est passée au sixième rang en 2019.

Vous trouverez donc dans cet avis, les recommandations du CJVM pour prendre en compte ce type de logement dans le Règlement pour une métropole mixte.

Proposition du conseil

En bref

Le CJVM est venu à élaborer la recommandation suivante : pour motiver les prometteurs à atteindre les objectifs du Règlement, la Ville pourrait offrir un incitatif pour louer des unités qui seraient normalement hors budget pour les étudiants. Cette contribution serait définie selon une grille divisée en différentes échelles. Chaque échelle représenterait une tranche de prix (exemple : de 200 à 400\$ par mois) avec une échelle plafond.

Voici un exemple de grille ;

Échelle (par mois)	Contribution (par mois)
0 à 300\$	0%
301 à 500\$	10%
501 à 600\$	10%
601 à 700\$	12%
701 à 800\$	15%
801 à 900\$	15%
901 à 1000\$	20%

*La présente grille n'est que purement hypothétique.

L'incitatif pourrait prendre autant la forme d'une subvention versée directement au propriétaire du dit édifice qu'un crédit d'un montant X sur le compte de taxes municipales. Également, la présente proposition pourrait également s'appliquer aux unités déjà construites. Le taux d'occupation étant seulement de 2% en 2018, cela permettrait d'élargir l'offre, et ce, de manière rapide et très efficace.

Exclusions

Voici la liste des unités qui seraient exclues de la présente ;

- Les unités haut de gamme comme la Tour des Canadiens, le nouveau *Four Seasons*, etc.
- Les résidences universitaires et collégiales publiques qui sont déjà à prix modiques (UQAM, Ahuntsic, etc.).
- Toutes les unités dépassant l'échelle maximum fixée par la Ville. Dans le cas de l'exemple plus haut, celles dépassant 1000\$ par mois.

Avantages

La présente proposition comporte plusieurs avantages. Le CJVM en a énuméré quelques-uns.

Premièrement, elle permet de soulager la pénurie auquel la ville fait actuellement face, et ce, d'une manière rapide et efficace. De plus, si la proposition est élargie aux unités déjà construites, un très grand bloc de logements peut être libéré rapidement, car les unités sont déjà construites.

Deuxièmement, elle pourrait permettre à la métropole de retrouver la « pole position » dans le classement des villes étudiantes. La Ville ayant glissé de six positions en trois ans, ce serait assurément un plus pour retrouver notre premier rang, car l'Institut britannique Quacquarelli Symonds, la firme réalisant le classement, évalue également l'offre en matière de logements abordables.

Troisièmement, notre recommandation pourrait éventuellement décourager certains propriétaires d'immeubles d'effectuer de la location à court terme (*AirBnB*). L'accès à une nouvelle clientèle possible pour louer leurs appartements et à un certain revenu garanti par la Ville, les locateurs pourraient éventuellement favoriser ce type de clientèle. Elle permet également d'harmoniser parfaitement la gentrification et le logement étudiant, car les prometteurs ne sont pas obligés de construire des unités plus « bas de gamme » pour accueillir cette clientèle.

Quatrièmement, elle permet de rapprocher la clientèle étudiante des principaux établissements d'enseignement (principalement situés dans l'arrondissement Ville-Marie). Les étudiants étant plus près de leurs écoles, il est possible qu'une partie d'entre eux n'ait plus à utiliser le transport collectif quotidiennement, ce qui permettrait de désengorger les axes les lignes orange et verte du centre-ville (qui sont les plus achalandées).

Conclusion

Pour conclure, le CJVM aimerait vous remercier d'avoir pris le temps de prendre connaissance du présent mémoire. Le logement abordable, surtout pour les étudiants, est l'un des enjeux principaux sur lequel le Conseil travaille. Nous trouvions donc que l'occasion était idéale pour vous soumettre nos idées et espérons, avec la présente proposition, semer la graine qui fera fleurir à nouveau la métropole étudiante que Montréal a été par le passé.

Sachez également que le CJVM reste à votre entière disposition pour répondre à toutes questions ou interrogations. Également, n'hésitez pas à émettre vos commentaires au sujet de la proposition.

Sources

http://plus.lapresse.ca/screens/b7f63e12-5dcf-4c89-b50c-cbb0de627b37_7C_0.html

<https://www.journaldemontreal.com/2017/02/07/500-000--pour-des-logements-etudiants-sur-le-plateau>

<https://www.journaldemontreal.com/2016/03/09/jusqua-40--plus-cher-se-loger-a-ilotapparts>

<http://www.psychomedia.qc.ca/societe/2019-08-02/quacquarelli-symonds-classement-2019-villes-universitaires>

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1100035/classement-qs-universites-2018>

<https://www.guidehabitation.ca/fr/logement-etudiant-student-apartments/montreal/>