



CONSULTATION SUR LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE – OCPM

Direction régionale de la santé publique de Montréal
22 octobre 2019

Par D^r David Kaiser, Simon Tessier, François Tessier, Sophie Goudreau

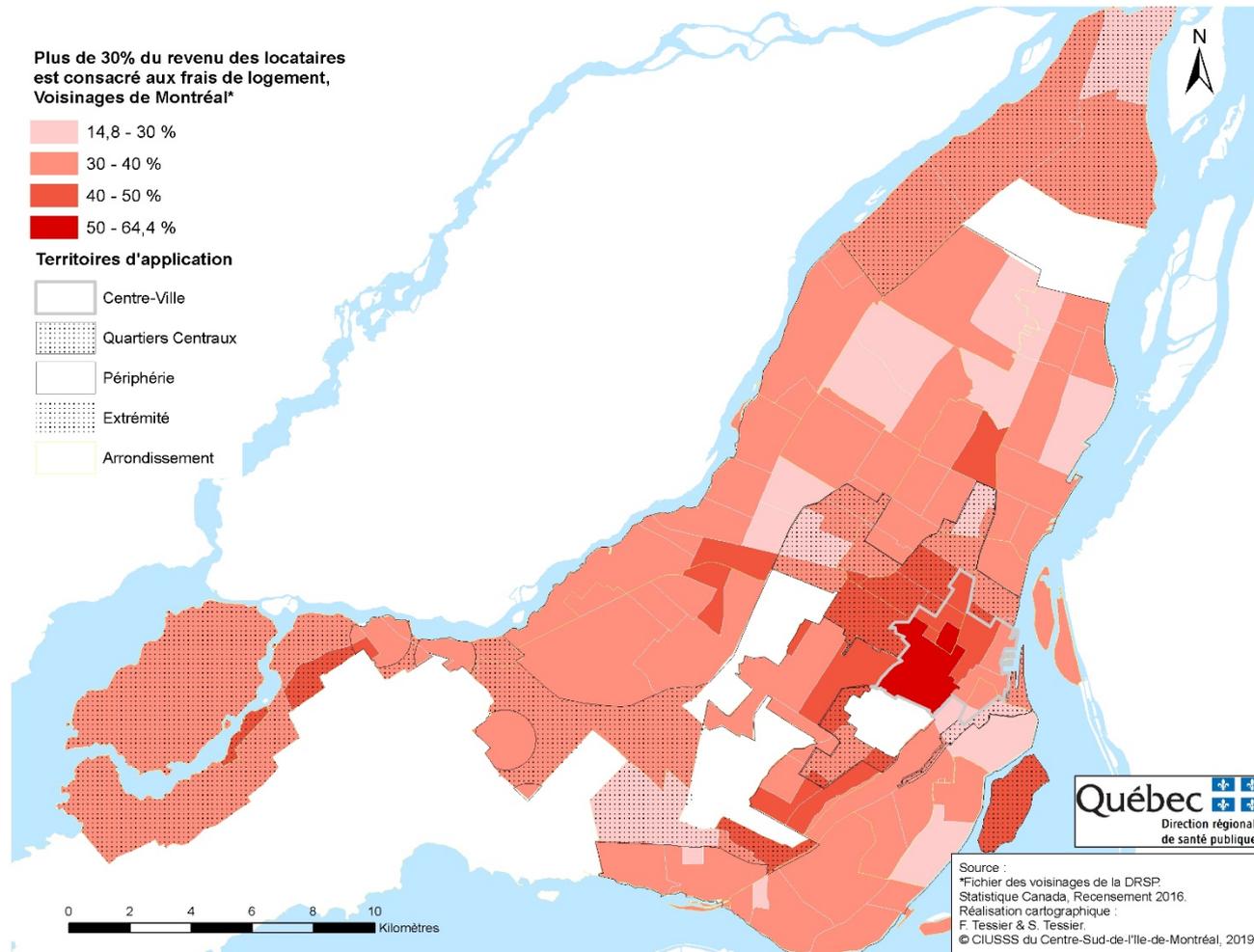
Les conditions d'habitation et la santé

- Inégalités sociales et de santé entre les propriétaires et locataires (revenu et conditions de logement)
- Insalubrité – maladie respiratoires, allergies, etc.
- Inabordabilité – difficulté à combler les besoins de base
- Instabilité résidentielle
- Habitation en zone excentrée- accès aux ressources et services

L'abordabilité à Montréal

- 63% de locataires, dont 91% se logent sur le marché privé (2016).
- 37% dépensent >30% pour se loger, dont 65% sont des ménages à faible revenu
- Proportions plus élevées dans le centre-ville et quartiers centraux

L'abordabilité à Montréal



L'intervention publique en matière de logement

- Pertinence d'un encadrement des promoteurs immobiliers pour intégrer des logements sociaux et abordables.
- Implication du secteur privé complémentaire au rôle central imputable aux instances publiques.
- Importance de prioriser le logement social et communautaire et les acteurs impliqués dans son développement.
- Mise en place de mesures pour préserver le parc de logements existants.

Recommandation 1 : Établir des critères d'abordabilité basés selon le revenu des locataires montréalais plutôt que selon le prix du marché locatif privé

	Revenu suffisant pour consacrer <30% au logement (2016)	Revenu moyen des ménages locataires (2016)
Centre-ville/Quartiers centraux		<p>Plus de 86 000 ménages locataires de 2-4 personnes gagnent moins de 40 000\$ par année</p>
2cc	~ 58 000 \$	
3cc	~ 80 000 \$	
Périphérie		
2cc	~ 40 000 \$	
3cc	~ 47 000 \$	

Recommandation 1 : Établir des critères d’abordabilité basés selon le revenu des locataires montréalais plutôt que selon le prix du marché locatif privé

Typologie	Marché actuel	Cibles d’abordabilité – Ville de Montréal			
	SCHL- prix moyen de location des appartements construct. 2005 +	Bilan 2018 de la Stratégie d’inclusion	Projet Règlement pour une métropole mixte		
		Prix max. fixé pour 2019, dans le Bilan	Centre-ville et quartiers centraux	Périphérie	Extrémité
Studio	946 \$	820 \$	880 \$	675 \$	585 \$
1cc	1088 \$	984 \$	1040 \$	810 \$	720 \$
2cc	1282 \$	1 107 \$	1440 \$	990 \$	810 \$
3cc	1255 \$	1 313 \$	2000 \$	1170 \$	927 \$

Recommandation 2 : Mettre des engagements à long terme de maintien de l'abordabilité dans les ententes conclues avec les promoteurs

- Importance d'assurer le maintien de l'abordabilité des logements à travers le temps pour ne pas reporter le problème dans les années à venir.
- Intégration de clauses engageant les promoteurs à maintenir les loyers abordables pour la durée de vie de l'immeuble.
- Mécanisme de suivi des hausses de loyers et respects des ententes.

Recommandation 3 : Assurer des logements abordables sur l'ensemble du territoire, incluant le Centre-ville et les quartiers centraux

- Besoin de logement social et abordable dans tous les secteurs (périphérie et quartiers centraux soumis aux pressions de la spéculation foncière).
- Nécessité de développer les logements dans les secteurs ayant un accès aux transports en commun et services - ou intégrer dans un développement urbain planifié en périphérie.

Recommandation 4 : Limiter l'exposition des logements sociaux et abordables aux risques environnementaux

- Nécessité de mécanismes pour éviter que les logements se retrouvent à proximité des menaces (milieux industriels, autoroutes, chemin de fer, etc.).
 - Normes minimales à respecter par les promoteurs.
 - Mesures de mitigation dans les secteurs où les seuls terrains disponibles situés près d'aménagement ou d'infrastructures produisant des menaces (présence de zone tampon, fenestration conforme, etc.).

MERCI!

*Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Centre-Sud-
de-l'Île-de-Montréal*

Québec 