

Unité de travail pour l'implantation
de logement étudiant
utile.org



UTILE

UN EXODE ÉTUDIANT À PRÉVOIR

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs
Octobre 2020

À PROPOS DE L'UTILE

L'UTILE est un organisme à but non lucratif qui a pour mission de promouvoir, étudier et développer le logement étudiant abordable au Québec. C'est le principal pôle d'expertise au pays en matière de logement étudiant et un acteur reconnu du développement immobilier communautaire montréalais.

L'UTILE a livré en septembre 2020 un projet de 90 logements sur le Plateau Mont-Royal et développe un autre projet de 120 logements dans l'arrondissement Rosemont–La-Petite-Patrie.

Les analyses présentées ici s'appuient sur le sondage PHARE 2017, la plus grande enquête jamais réalisée sur le logement étudiant dans la province.

UN EXODE ÉTUDIANT À PRÉVOIR

L'UTILE estime à 3400 le nombre d'étudiantes et étudiants locataires dans le quartier des Faubourgs. C'est donc environ 20% des locataires dans le quartier qui sont des étudiants alors que cette proportion est à 13% pour l'ensemble de la population locataire montréalaise. Ce phénomène s'explique notamment par le fait que le quartier est situé à distance de marche de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et à moins de 20 minutes de transport en commun de plusieurs campus universitaires et institutions collégiales. Notons également que **le secteur des Faubourgs est le dernier bastion d'abordabilité dans l'arrondissement Ville-Marie**, ce qui en fait aussi un secteur de choix pour la population étudiante qui est caractérisée par de faibles revenus et des taux d'effort très élevés.

- ▶ Le revenu médian des étudiants locataires se situe entre 10 001 et 15 000\$/an.
- ▶ Plus de 70% des étudiantes et étudiants locataires de Montréal ont un taux d'effort plus élevé que 30%.

Ajoutons finalement que **30% des locataires étudiants du quartier vivent dans des appartements 4 ½ et 35% dans des 5 ½ ou plus grand** alors que le taux d'inoccupation pour les grands logements (5 ½ ou plus) dans le quartier est sous la barre des 1% selon les données de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Cet état de fait constitue une opportunité de rattrapage pour les promoteurs immobiliers privés puisque les loyers médians sont encore plus bas dans le secteur des Faubourgs que dans le reste de l'arrondissement. Un mouvement de spéculation important est à prévoir dans la foulée du nouveau Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs.

Par ailleurs, les grands terrains développables sont déjà détenus par de grands promoteurs immobiliers.

Les plus petits joueurs et les acteurs du logement communautaire n'ont pas d'influence sur eux. Le PPU augmentera encore davantage la valeur de ces terrains et cristallisera le contrôle des grands promoteurs qui les possèdent sur la face du quartier.

Le manque de disponibilité des grands logements doublé de la spéculation prévisible qu'entraîneront les grands développements immobiliers privés dans le quartier pousseront progressivement les prochaines cohortes d'étudiants et étudiantes locataires en dehors du quartier. Chasser les étudiants et étudiantes d'un

quartier encore abordable à ce jour forcera leur déplacement dans des quartiers plus éloignés alors qu'on sait que leur arrivée en masse sur le marché locatif des quartiers en périphérie créera une pression à la hausse sur le coût des loyers médians dans ces quartiers à moyen terme.

Bref, la perte de l'abordabilité des Faubourgs **risque fortement d'entraîner une augmentation des loyers dans Hochelaga**, alors que la population étudiante va souhaiter rester le plus près possible des universités.

UN PPU SANS SOLUTION ÉTUDIANTE

L'UTILE a été formée dans la foulée des consultations de l'OCPM sur le PPU du Quartier latin en 2012. Les constats faits à l'époque au sujet du Quartier latin, incluant l'importance de la population étudiante et l'effet de déplacement que risquait de créer le PPU sur celle-ci, s'appliquent aujourd'hui au quartier voisin des Faubourgs.

Des pas ont certainement été faits par rapport à ces PPU précédents et le simple fait que la population étudiante soit prise en compte dans le PPU des Faubourgs en est un majeur. Si le PPU reconnaît la localisation stratégique du secteur par rapport aux nombreux campus universitaires de Montréal ainsi que les défis particuliers du développement de projets de logement étudiant, il n'offre pas pour autant de solution pour que se réalise enfin un projet concret dans le quartier.

À la lecture de la dernière mouture du PPU des Faubourgs, force est de constater que malgré qu'on y exprime le souhait louable de l'inclusion de logement étudiant abordable, **les deux avenues de réalisation proposées ne mèneront pas à la réalisation d'un tel projet.**

D'un côté, tel qu'exposé dans le mémoire de notre organisme présenté à la consultation sur le Règlement pour une métropole mixte, les incitatifs prévus dans l'approche de l'inclusion empêchent que celle-ci mène à la réalisation de projets de logement abordable à but non lucratif. Or, dans le cas précis du logement étudiant, le mode de tenure OBNL est le seul qui peut répondre au besoin spécifique, d'autant plus que les barèmes de loyer abordable pour les Faubourgs, dans la première mouture du Règlement, n'étaient pas accessibles à un locataire étudiant médian. Bien que ce Règlement soit en cours de refonte, il n'est pas attendu par l'UTILE que ces barrières soient levées.

D'un autre côté, les financements offerts par la Ville de Montréal dans sa stratégie 12 000 logements, bien que pertinente et nécessaire, ne sont disponibles que pour des projets qui ont sécurisé un site. Les effets attendus du redéveloppement des Faubourgs et du PPU qui l'encadre, c'est-à-dire l'augmentation des valeurs foncières et un marché immobilier plus effervescent, sont des obstacles majeurs à l'atteinte de cette condition, car il sera encore plus difficile qu'il ne l'est déjà de faire l'acquisition d'un terrain dans ces conditions.

Bref, le PPU aura, malgré les bonnes intentions qui le sous-tendent, un effet négatif sur la faisabilité dans le quartier de projets de logement abordable en général et de projets étudiants en particulier.

Ceci n'est pas surprenant en soit. Comme l'UTILE l'a fait valoir dans sa participation aux consultations préalables au PPU, l'outil d'urbanisme précis du PPU offre assez peu de leviers pour garantir un usage précis du territoire dans un quartier ou sur un site précis. Lorsqu'un document de planification comme un PPU est accompagné de projets précis de logements sociaux ou abordables, ces projets sont tous le fruit de démarches externes au PPU lui-même, par exemple d'ententes directes entre la ville et un propriétaire de terrain (comme c'est le cas pour le site Molson).

Pour passer de la parole aux actes en matière d’engagement sur le logement étudiant dans le cas précis du secteur des Faubourgs, la seule avenue que peut proposer l’UTILE est une intervention municipale pour sécuriser un site à cet effet. Qu’il s’agisse d’un terrain public ou d’un terrain privé, acheté de gré à gré ou par une démarche de préemption, la prise de contrôle d’un site est la première étape critique. Un tel terrain pourrait être par la suite développé en logement abordable par l’UTILE ou par un autre organisme à but non lucratif. L’intérêt de l’approche de financement de l’UTILE est qu’aucune subvention supplémentaire ne serait requise si la Ville de Montréal apportait comme contribution à un projet le don d’un terrain.

Le verdict de l’UTILE au sujet de l’inclusion de logement étudiant dans le PPU est donc on ne peut plus clair; puisqu’il n’y a actuellement aucun terrain réservé ni aucun projet en branle pour la construction de logement étudiant dans le secteur, il n’y en aura pas.

Sans geste politique, les enjeux de développement urbain présents dans ce secteur à forte concentration étudiante se perpétueront. Pour saisir l’opportunité qu’offre le PPU et insuffler le souffle nécessaire à un projet de développement de logement étudiant dans les Faubourgs, c’est dès maintenant qu’il faut réserver de l’espace dans les derniers terrains publics.

CONSTATS EN BREF

- ▶ Les PPU sont des outils de développement immobilier, pas de développement social. Même quand ils incluent des recommandations au sujet du logement étudiant ou du logement abordable, les résultats ne se matérialisent pas sans action politique.
- ▶ Ce constat est d’autant plus critique pour le logement étudiant abordable puisque ce type de développement est difficile à réaliser dans les cadres réglementaires et financiers actuels, notamment parce que la population dont il comble les besoins est exclue d’AccèsLogis et donc du volet « logement social » du Règlement pour une métropole mixte.
- ▶ Une intervention foncière est la façon la plus efficace d’assurer l’atteinte de l’objectif d’inclusion de logement étudiant dans le secteur nommé dans le PPU.

RECOMMANDATIONS

- 1) Réserver de l'espace pour du logement étudiant dans les derniers terrains publics du secteur et des environs, par exemple l'îlot Voyageur sud ou le Quadrilatère de la Miséricorde.
- 2) Affecter à cette fin des terrains développables en construction neuve et non des propriétés déjà résidentielles ou des ensembles patrimoniaux très coûteux à convertir.
- 3) Alternativement, acquérir un terrain privé ou réserver des fonds à cette fin pour s'assurer qu'un développement minimal de logement étudiant serve à préserver la présence d'étudiants et de jeunes dans le quartier à l'avenir.