

Mémoire en faveur du projet Les Halles d'Anjou

Construisons Montréal soutient fermement le projet *Les Halles d'Anjou*. Ce projet propose la construction **712** nouveaux logements sur un terrain de stationnement adjacent à un centre commercial. Nous croyons que cette initiative est essentielle pour répondre à la crise du logement vécue particulièrement sévèrement par les locataires de Montréal.

Selon un rapport de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL) d'octobre 2023, on rapporte que les mises en chantier ont reculé de près de 60% par rapport à l'année précédente dans les 6 premiers mois de 2023, soit le pire semestre en 26 ans.¹ Cette pénurie de logements a des répercussions néfastes sur de nombreuses familles montréalaises, qui peinent à trouver un logement adapté à leurs besoins et à leur budget. Le projet *Les Halles d'Anjou* contribuera à renforcer l'abordabilité du logement à Montréal, notamment dans des zones sensibles où l'offre insuffisante risque d'entraîner des rénovictions et des déplacements. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est de 1.5% à Montréal² et chaque délai ajouté à la construction de nouveaux logements nous éloigne du retour à l'équilibre (environ 3%). Un taux d'inoccupation inférieur à 3% mène à une augmentation des loyers pour tous les locataires.

Nous souhaitons également porter à l'attention des autorités municipales que la construction de logements au prix du marché immobilier aide la majorité des Montréalais, pas seulement les plus nantis. Par le phénomène de filtration (*filtering*), la construction de logements aux prix du marché (qui sont généralement plus chers que les logements plus vieux) lance une chaîne de déménagement qui profite à la majorité des locataires de Montréal^{3 4 5 6}. Précisons tout de même que la connaissance actuelle sur ce phénomène nuance que les gens dans les tranches de revenus très basses ne profitent pas nécessairement de ce phénomène, et donc n'est pas un substitut pour la construction de logements hors-marché. Par contre, limiter la construction de logements au prix du marché pour construire des logements hors-marché réduit l'abordabilité générale du logement, ce que nous cherchons à éviter.

De plus, la proximité du projet avec la future station de métro terminale de la ligne bleue offre des avantages considérables sur le plan environnemental. En encourageant la construction de logements près

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur l'offre de logements - Octobre 2023 (2023)
<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2023-11-fr.pdf>

² Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur le marché locatif - Janvier 2024 (2024)
<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf>

³ Nate Grein, Portland State University. The Impact of New Market-Rate Housing on Neighborhood Affordability (2022).
https://www.pdx.edu/realestate/sites/realestate.web.wdt.pdx.edu/files/2022-11/01_NateGrein_2Q22.pdf

⁴ Evan Mast, W.E. Upjohn Institute for Employment Research. The effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market (2023).
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0094119021000656>

⁵ VATT Institute for Economic Research. City-wide Effects of New Housing Supply: Evidence from Moving Chains (2021)
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3929243

⁶ UCLA Lewis Center for Regional Policy Studies. Research Roundup: The Effect of Market-Rate Development on Neighborhood Rents (2021)

https://escholarship.org/content/qt5d00z61m/qt5d00z61m.pdf?t=qookug&v=lg/#_page=2

des transports en commun, nous réduisons la dépendance à l'égard des véhicules personnels et contribuons à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Une réduction de la dépendance à l'automobile solo encourage également plus de densification, ce qui offre des avantages connus sur la rapidité à laquelle on peut construire des logements, sur l'environnement, sur l'économie locale et sur la santé fiscale de la ville.

En conclusion, Construisons Montréal appuie le projet Les Halles d'Anjou pour ses bénéfices en matière d'accessibilité globale du logement et pour son engagement en faveur d'un développement urbain durable. Nous encourageons les autorités municipales à soutenir ce projet et à favoriser la création de logements de tous types dans notre ville, sans les opposer les uns aux autres.

Merci de l'attention portée à ce mémoire,
Construisons Montréal