



MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE
CADRE DU PROJET PLAN D'ACTION FAMILLE DE
LA VILLE DE MONTRÉAL

OFFICE DE CONSULTATION
PUBLIQUE DE MONTRÉAL

23 NOVEMBRE 2007



AVANT-PROPOS

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous donner l'opportunité de participer à cette consultation touchant un sujet de premier ordre pour le développement de Montréal, soit le choix des familles d'y demeurer. Ce choix étant influencé par des éléments tels que l'habitation, la dynamique des quartiers, la qualité de vie, les services offerts, les possibilités d'emploi, le transport et le sentiment de sécurité.

Malgré l'importance de chacun de ces éléments, le logement, besoin fondamental, doit avant tout être comblé et ce, à la satisfaction des familles. La pénurie à Montréal de grands logements, de 3 chambres à coucher et plus, à coût raisonnable pour les familles, est une situation qui perdure et demeure préoccupante.

C'est pourquoi nous croyons que Montréal doit continuer d'agir en élargissant l'offre d'habitation pour familles à revenu modeste¹ par le développement et la réalisation de projets novateurs d'accession à la propriété pour répondre aux besoins des familles qui choisissent de vivre en milieu urbain et d'y être propriétaires. La réalisation de ce type de projets nécessite un choix politique de même que la concertation de tous les partenaires intéressés à définir et à réaliser avec les familles, des habitations et des milieux de vie qui leur conviennent et qui auront pour effet d'offrir une alternative pour contrer la migration des familles vers les banlieues.

1. PRÉSENTATION DU GROUPE CDH

Le Groupe CDH est un organisme à but non lucratif (OBNL) qui œuvre dans le domaine de l'immobilier communautaire depuis plus de trente ans. Le Groupe CDH réunit trois expertises complémentaires : un groupe de ressources techniques (GRT), des architectes et Gère-Loge, une société en gestion d'immeubles.

Nous sommes au service des groupes avec qui nous avons réalisé plus de 205 projets, soit plus de 5 600 logements communautaires, sous la forme de coopératives d'habitation ou d'habitations communautaires gérées par des organismes à but non lucratif ainsi que des locaux communautaires. Les logements communautaires sont destinés à des clientèles variées et multiples dont des familles, des personnes seules, des aînés, des artistes et des clientèles avec besoins particuliers.

Nous continuons d'être convaincus que le logement social et communautaire est une nécessité pour répondre aux besoins des familles à revenu faible ou modeste et le développement de ce type de projets ne doit plus être remis en question.

Toutefois, certains besoins restent à combler, tout comme le témoigne les demandes que nous recevons en ce sens. C'est pourquoi nous sommes prêts au Groupe CDH à nous impliquer afin que l'accession à la propriété abordable, pour familles à revenu modeste, devienne un choix possible à Montréal et qu'on augmente ainsi la mixité sociale et économique.

¹ La Ville de Montréal déterminait en 2005 le revenu modeste des ménages entre 35 000\$ et 55 000\$.
« Habiter Montréal ; Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels », août 2005, p.2

2. ÉTAT DE SITUATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FAMILLES

2.1 Actions engagées par la ville de Montréal

Le Groupe CDH reconnaît les efforts déployés par la ville de Montréal, au cours des dernières années, à travers des mesures concrètes aboutissant à des réalisations significatives en habitation pour familles. Ces résultats ont été rendus possibles grâce au soutien de nombreux partenaires, autant municipaux que communautaires, présents dans les arrondissements de Montréal.

En effet, l'*Opération solidarité 5 000 logements*, de 2002 à 2005, a permis de réaliser plus d'une centaine de projets sous la forme de coopératives d'habitation et d'OBNL en habitation destinés à différents types de ménages à revenu faible ou modeste, dont 1 772 logements pour des familles de toute taille, les autres pour des personnes âgées en perte d'autonomie et pour des clientèles ayant des besoins particuliers.

Nous avons par la suite participé à l'*Opération 15 000 logements*, laquelle se terminera en 2009. De cette 2^e Opération, 5 000 logements sociaux et communautaires supplémentaires viendront répondre aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste. Le reste des interventions concerne le volet privé et vise à augmenter l'offre de logements abordables, le nombre de ménages accédant à la propriété et la rénovation de logements abordables.

La Société d'Habitation et de Développement de Montréal (SHDM), par son programme Accès Condos, participe à cette Opération en offrant de l'habitation en copropriété divisée sous la forme de studio, de logements d'une ou de deux chambres à coucher et de quelques trois chambres.

Depuis 2003, la Ville a aussi mis en œuvre le programme d'accession à la propriété destiné à des premiers acheteurs. Ce programme offre une subvention pouvant atteindre 7 500\$ pour les ménages avec enfants, en limitant le prix d'achat admissible à 200 000\$. D'après les données de la Ville de Montréal, sur les 1 248 bénéficiaires du Programme d'aide à l'accession à la propriété depuis mars 2006, seulement 20% étaient des familles avec enfants et 26% des couples sans enfant, plus de la moitié étant des personnes seules.²

Un volet expérimental d'accession à la propriété a aussi été mis en place par la ville de Montréal, mais peu de projets ont pu être réalisés par le biais de ce programme. Celui-ci était très limitatif quant aux maximums permis pour les revenus des ménages et les prix de vente des logements. Une condition gagnante pour la réalisation de ces projets était un coût minimum de terrain.

2.2 La migration des familles vers les banlieues

Depuis quelques années, nous assistons à un départ non négligeable de la population montréalaise vers les banlieues. En effet, Montréal enregistre un solde migratoire négatif qui tend à augmenter légèrement avec les années. Entre 2002 et 2004, le solde était de -44 500 personnes alors qu'en 2005 seulement il fut de -22 800³. Le solde migratoire selon l'âge est assez révélateur de la situation montréalaise. La Ville accueille un

² Ville de Montréal « Habitation et familles ; présentation à l'OCPM », 30 octobre 2007.

³ Daniel Gill « Présentation du 30 octobre 2007 », professeur invité à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.

nombre élevé de jeunes âgés entre 20 et 30 ans. Lorsque leurs revenus augmentent ou qu'ils sont en âge de former une famille, soit vers le début de la trentaine, une bonne partie de ces jeunes quittent l'île. Selon Statistique Canada, si la tendance se maintient, la population des banlieues dépassera celle de l'île de Montréal dans la prochaine année.⁴

Selon les données présentées par Monsieur Daniel Gill, le 30 octobre dernier, jusqu'à un revenu de 50 000\$, les familles sont plus importantes à Montréal. Toutefois, plus les revenus augmentent, plus la proportion de familles migrant vers la banlieue est élevée. Malgré cela, la ville de Montréal regroupe tout de même 40% des familles de la région métropolitaine de recensement.

2.3 L'offre montréalaise de logements pour les familles

Le coût des propriétés constitue un facteur prédominant dans le choix d'un lieu pour l'établissement de la famille. Montréal représente pour de nombreuses familles un marché immobilier inaccessible, malgré des revenus décentes. Faute de pouvoir devenir propriétaires à Montréal, ces familles n'ont d'autre choix que de quitter vers la banlieue.

Le prix moyen d'une maison unifamiliale à Montréal est de 350 000\$. Une minorité des familles, soit seulement 8%, ont les moyens d'acquérir une maison de 300 000\$. Pour une propriété de 200 000\$, seulement 27% des familles peuvent se le permettre à un taux d'effort de 32%. Toutefois, à un prix inférieur à 150 000\$, près de 40% des familles pourraient se permettre de faire un tel investissement.⁵ Selon la Chambre immobilière du Grand Montréal, au 2^e trimestre de 2006, pour la zone couvrant le Plateau Mont-Royal, Ville-Marie et Villeray, le prix moyen d'une maison unifamiliale était de 349 000\$ et celui d'un condo était de 246 000\$. Le prix moyen est encore élevé pour d'autres quartiers tels que Hochelaga, Mercier, Rosemont et Saint-Michel où on atteint 229 000\$ pour une maison unifamiliale et 183 000\$ pour un condo.⁶ Se fiant à cette tendance, peu de ménages sont en mesure d'avoir accès à la propriété.

Les logements offerts actuellement sur le marché sont généralement de petite taille. Sauf quelques projets offrant trois chambres à coucher dans le programme Accès Condos ou, à des prix inabordables dans le marché locatif privé, on remarque que les promoteurs privés ne répondent pas à la demande de grands logements. Ce constat a d'ailleurs fait l'unanimité lors de l'atelier de consultation publique du 30 octobre dernier.

La construction récente de coopératives d'habitation ou d'OBNL d'habitation avec des logements adaptés pour les grandes familles vient compenser une partie de ce manque pour le marché locatif. Toutefois, il y a peu d'offres accessibles de grands logements pour les familles voulant accéder à la propriété tout en y consacrant un taux d'effort raisonnable.

⁴ La Presse Canadienne « La population de la banlieue est sur le point de dépasser celle de Montréal », 1^{er} octobre 2007.

⁵ Daniel Gill « Présentation du 30 octobre 2007 », professeur invité à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.

⁶ Chambre immobilière du Grand Montréal et SCHL, « Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain », troisième trimestre 2006, p.5

3. RECOMMANDATIONS

3.1 Un projet d'accession à la propriété adapté aux familles à revenu modeste

Considérant :

- Que le logement communautaire permet de répondre aux besoins des familles à faible ou modeste revenu pour des logements locatifs de 2 chambres à coucher ou plus;
- Que si l'offre en habitation à Montréal continue d'être inadaptée et inabordable pour les familles, celles-ci poursuivront leur migration vers la banlieue;
- Qu'en se fixant des objectifs pour retenir et attirer certaines familles, Montréal trouverait les moyens de faire en sorte que cette migration diminue;
- Qu'une nouvelle offre, pour les familles, de projets d'accession à la propriété développés en fonction des besoins de ces familles et du contexte urbain, répondrait à des besoins non comblés à Montréal.

Recommandation 1

Le Groupe CDH recommande :

- **Que l'administration municipale conserve la cible actuelle de 15 000 logements abordables à développer en 4 ans, dont 5 000 destinés à des fins de logement communautaire et social;**
- **Qu'un pourcentage des 10 000 autres logements abordables soit dédié au développement de projets d'accession à la propriété pour les familles à revenu modeste.**

Exemple : Si 40% de ces 10 000 logements y étaient dédiés, avec une moyenne de 4 personnes par ménage, environ 16 000 personnes en bénéficieraient, comblant ainsi une bonne partie du solde migratoire annuel (- 22 800 en 2005).

Considérant :

- Que les paramètres actuels des programmes d'accession à la propriété ne permettent pas de répondre adéquatement aux demandes des familles;
- Qu'il faut offrir aux familles à revenu modeste, qui souhaitent devenir propriétaires à Montréal, les moyens concrets d'accéder à la propriété.

Recommandation 2

Le Groupe CDH recommande que la ville de Montréal :

- **poursuive ses démarches de révision des paramètres des programmes d'accession à la propriété pour augmenter le nombre de familles bénéficiant du programme;**
- **bonifie l'aide financière destinée aux familles dans le cadre des programmes d'accession à la propriété ou élabore un nouveau programme de financement afin de permettre aux familles à revenu modeste d'avoir accès à la propriété.**

Ce nouveau programme devrait :

- faire en sorte que l'ajout de subvention permette de favoriser plusieurs familles à long terme, i.e. être récupérable lors de la revente, et limite ainsi la spéculation;
- être jumelé à une volonté politique de réserver certains sites ou partie de sites à ce type de propriété.

Considérant :

- Que les familles sont essentielles au développement de Montréal et que leurs besoins doivent être pris en compte dès la conception de projets d'habitation qui leur sont destinés;
- Que plusieurs familles souhaitent devenir propriétaires afin :
 - d'avoir un meilleur contrôle sur leurs conditions de logement et sur leur milieu de vie, tout en évitant des hausses de loyer trop importantes
 - de se constituant un patrimoine;
- Que le secteur privé ne répond actuellement pas à cette demande des familles.

Recommandation 3

Le Groupe CDH recommande que le développement de projets d'accèsion à la propriété destinés aux familles à revenu modeste de Montréal se fasse avec la participation de ces familles, tout comme dans le cas du logement communautaire traditionnel. Chaque projet serait alors adapté aux groupes de familles qui visent à vivre ensemble en tant que propriétaires et ce, à partir d'un concept architectural élaboré en fonction des besoins des ménages avec enfants.

Ces projets deviendraient des projets collectifs et pourraient même prendre la forme de coopératives d'accèsion à la propriété.

3.2 Le développement d'un projet d'accèsion à la propriété adapté aux familles à revenu modeste doit être issu de la concertation des familles et des acteurs du milieu de même que d'un maximum de partenaires financiers ou de soutien

Considérant :

- Que la meilleure réponse aux besoins en habitation découle de l'écoute de ces besoins et de leur prise en compte;
- Que la ville de Montréal a fait preuve d'initiative et de leadership politique lors des Opérations 5 000 et 15 000 logements en utilisant des moyens et des stratégies pour faciliter le développement de logements locatifs abordables pour les familles à revenu faible ou modeste;
- Que pour parvenir à réaliser des projets d'accèsion à la propriété qui répondront véritablement aux besoins des familles, il faut les développer en partenariat avec celles-ci en mettant en commun toutes les ressources humaines et financières disponibles et intéressées.

Recommandation 4

Le Groupe CDH recommande :

- **Que la ville de Montréal en partenariat avec les milieux financiers et les acteurs en habitation intéressés, dont le Groupe CDH, développent un projet type d'accèsion à la propriété pour les familles à revenu modeste;**
- **Que cette démarche soit soutenue et facilitée par les arrondissements et les acteurs de chacun de ces milieux afin d'identifier des sites potentiels où de tels projets pourraient s'implanter et de prendre en compte les besoins en revitalisation de certains quartiers.**

3.4 La promotion de Montréal pour les familles

Considérant :

- Qu'une ville est un milieu de vie dynamique qui rassemble à la fois les services et commerces de proximité, les institutions scolaires, les espaces de loisirs et les lieux de travail;
- Que Montréal présente d'excellentes opportunités pour les familles de se rapprocher de leur lieu de travail tout en ayant une bonne qualité de vie;
- Qu'il est urgent et important de faire la promotion de Montréal en tant que milieu de vie urbain où il fait bon d'y vivre en familles.

Recommandation 5

Le Groupe CDH recommande que la ville de Montréal aille de l'avant avec une stratégie de marketing visant à faire la promotion de Montréal dans le but d'y maintenir et d'y attirer de nombreuses familles.