

# MONTRÉAL

## FICHE INFORMATIVE SUR LA SITUATION DU LOGEMENT

### PORTRAIT

Les enjeux concernant le logement sont pressants dans l'île de Montréal. En effet, année après année, de plus en plus de résident.e.s peinent à se loger décemment. La financiarisation du logement et la gentrification croissante de plusieurs secteurs de la ville entraînent une hausse considérable du coût des loyers, ce qui amène les locataires à consacrer une part toujours plus grande de leur revenu pour se loger, au point où près de 87 000 ménages consacrent plus de 50 % de leur revenu pour leur logement. Et pour 41 950 de ces ménages, c'est 80 % de leur revenu qui est utilisé pour se loger, entraînant une grande précarité. On estime le loyer moyen des logements disponibles à 1324 \$ par mois (selon une enquête du RCLALQ sur les loyers offerts sur kijiji). Montréal est la région du Québec où le loyer moyen a le plus augmenté entre 2019 et 2020 ; on parle d'une augmentation de 4,6 % à Montréal en 2020, sa plus forte hausse depuis 2003 (SCHL). Bien qu'il ait souvent été question d'une augmentation du taux d'inoccupation au cours de la dernière année, il est important de noter que ce sont principalement des logements au coût élevé qui sont disponibles. Dans la région métropolitaine de Montréal, seuls 15 % des appartements sont considérés comme abordables pour les 20 % des locataires les moins fortunés, alors que le taux d'inoccupation de ces logements n'est que de 1,6 %.

**LE 7  
NOVEMBRE,  
JE VOTE  
LOGEMENT!**

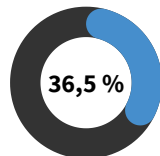
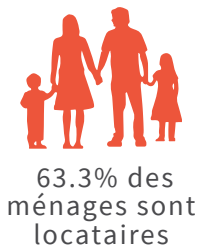
### APERÇU

POPULATION: 2 069 849

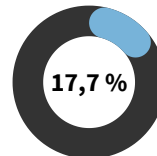
REVENU MOYEN DES MÉNAGES:  
69 047\$

6,85% DE LOGEMENTS SOCIAUX

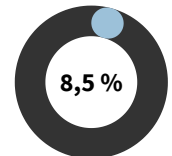
### MÉNAGES LOCATAIRES EN CHIFFRES



Ménages locataires consacrant plus de 30% de leur revenu au logement



Ménages locataires consacrant plus de 50% de leur revenu au logement



Ménages locataires consacrant plus de 80% de leur revenu au logement



Ménages en situation de surpeuplement: 11,1



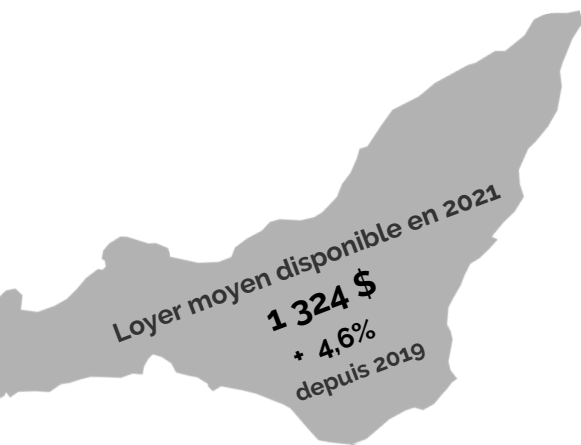
6,85% des logements sont des logements sociaux



Familles monoparentales: 21.4%

# DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DE PLUS EN PLUS CHERS

Entre 2019 et 2020, le coût moyen du loyer dans le Grand Montréal a bondi de 4,6%, une augmentation record depuis le début du siècle, tandis que l'IPC augmentait d'environ 2%. Cette situation conduit à un appauvrissement des ménages locataires de Montréal. Malgré cela, la part des logements sociaux et communautaires augmente timidement pour représenter 7,3 % des logements construits entre 2017 et 2020.\*



	Loyer disponible**	Augmentation depuis 2019**
Centre Ville	1 579 \$	+ 2,6%
Plateau Mont Royal	1 473 \$	+ 4,6%
Sud-Ouest et Verdun	1 412 \$	+ 5,8%
Saint Laurent	1 356 \$	+ 3,3%
NDG/Côte St Luc	1 350 \$	+ 4,2%
CDN/Mont Royal/Outremont	1 342 \$	+ 3,4%
Hochelaga Maisonneuve	1 257 \$	--
LaSalle	1 245 \$	--
Rosemont / Petite Patrie	1 228 \$	+ 5,3%
Villeray / St Michel / Parc Ex	1 197 \$	+ 4,5%
Anjou/St Léonard	1 184 \$	+ 5,6%
Ahunatic Cartierville	1 134 \$	+ 3,8%
Mercier	1 103 \$	+ 5,1%
Pointe aux Trembles / Est de l'île	1 086 \$	+ 3 %
Montréal Nord	980 \$	--

\*CMM, Observatoire du Grand Montréal, mai 2021

\*\*Loyer moyen des logements à louer en 2021 sur Kijiji par arrondissement. Enquête du RCLALQ

## LE LOGEMENT À MONTRÉAL EN 5 ENJEUX

### LE DÉVELOPPEMENT POUR QUI ?

L'un des enjeux centraux sur le plan du logement est l'équilibre entre les intérêts des promoteurs, les besoins de la population et le développement économique de la ville. Le défi de la ville est de garder un équilibre de la tension entre deux pôles : augmenter les taxes municipales en augmentant le nombre de contributeurs et défendre les intérêts de la population en garantissant un marché locatif abordable, pérenne et accessible.

### PLANIFIER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Planifier le développement urbain est le meilleur moyen de créer des espaces de vie agréables pour les citoyen.nes. Pour cela, il est nécessaire de bonifier l'offre des transports collectifs, d'encourager les commerces de proximité, de rendre accessibles et abordables les aliments, et d'offrir des services communautaires adaptés aux besoins des citoyen.nes. Ces mesures sont d'autant plus essentielles pour les ménages locataires à faibles revenus qui dépendent souvent des transports collectifs pour se déplacer, et ont besoin d'un accès à des commerces adaptés à leurs revenus.

## LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION

L'un des enjeux cruciaux auxquels la ville doit s'attaquer est la hausse excessive des loyers partout à Montréal, qui complique la tâche de plusieurs ménages pour se trouver un logement abordable. Si les causes de ce problème sont bien connues (la financiarisation du marché locatif et l'embourgeoisement de nombreux secteurs de Montréal), les remèdes nécessiteront une intervention accrue de la Ville et des différents paliers de gouvernement.

### RARETÉ DES TERRAINS

Pour bien développer de nouveaux logements sociaux et communautaires, il est primordial d'être aux aguets des terrains rendus disponibles. Le droit de préemption, qui permet à la Ville de Montréal d'acheter en priorité sur tout autre acheteur, est un pouvoir important qui doit aider et faciliter l'acquisition de terrains pour des OSBL d'habitation.

## PENSER LA MIXITÉ

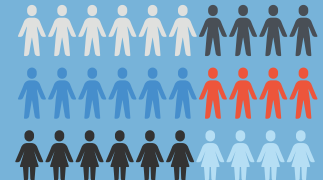
Une ville qui souhaite conserver la mixité de sa population doit s'assurer de lui offrir des logements pour tout les types de revenus, du logement social à la propriété privée, en passant par des programmes accompagnant l'accès à la propriété. Mais la mixité des types de logements est tout aussi nécessaire pour répondre aux besoins des différentes réalités des Montréalais.e.s. Pour que la ville abrite durablement des familles, des aînés et des personnes seules de tout âges, elle doit s'assurer d'offrir à des prix abordables tant des logements de plusieurs chambres, des appartements adaptés, et même des maisons de chambres pour les plus fragiles. Cette double mixité est essentielle pour conserver une ville vivante, dans laquelle la venue des populations plus nanties n'entraîne pas le départ de populations locales appartenant aux couches moins favorisées économiquement.



**250 ORGANISMES**



**381 IMMEUBLES**



**UNE GRANDE DIVERSITÉ DE LOCATAIRES**

## UNE SOLUTION : LES OSBL D'HABITATION

Montréal compte 250 OSBL d'habitation, qui représentent 381 immeubles répartis sur le territoire de l'île de Montréal, abritant plus de 18 000 ménages à faibles revenus aux profils variés. Grâce à ce type de logements sociaux et communautaires, des aînés, des personnes à risque d'itinérance, des familles monoparentales ou encore des personnes avec des enjeux de mobilités peuvent bénéficier de logements subventionnés ou de loyers protégés des hausses du marché. Cela améliore directement leur condition de vie et assure une mixité sociale dans la ville. Mais ces immeubles aux loyers contrôlés sont une façon efficace de lutter contre la spéculation et l'augmentation des loyers du quartier. Construits en petits nombres, ils améliorent significativement la vie de leurs locataires. Construits en grands nombres, il s'agit d'un modèle de logement qui, tout en répondant aux besoins des personnes à faibles revenus, participe plus largement à assurer la mixité sociale et l'abordabilité des logements privés les entourant, en offrant une alternative aux personnes à la recherche d'un logement.

# NOS REVENDICATIONS

## ENGAGEMENT À CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Pour contrer la crise du logement qui sévit à Montréal, une solution concrète est de construire de nouveaux logements sociaux et communautaires. Accroître le nombre de ces logements est une réponse aux besoins des personnes aux revenus les plus modestes et permettant également de faire concurrence au marché privé et ralentir la spéculation immobilière. Si vous êtes élu.e, soutiendrez-vous le développement des logements sociaux et communautaires des façons suivantes: réserver les terrains nécessaires et aider les groupes intéressés à les acquérir, soutenir les demandes de financement des besoins communautaires des projets, demander un meilleur soutien financier pour le milieu de l'habitation montréalais et une planification s'échelonnant sur la durée du mandat municipal?

## ENGAGEMENT À POURSUIVRE LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

En 2021, la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte, qui vise à assurer un développement urbain inclusif et diversifié en contraignant les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux et abordables dans leurs projets résidentiels. Ceci vise à répondre aux besoins des ménages locataires qui ont de plus en plus de mal à se loger. La FOHM soutient le RMM et croit même qu'il pourrait être bonifié, notamment en révisant son objectif de logements sociaux à la hausse et en s'assurant que les logements abordables soient réservés à long terme au public ciblé. Si vous êtes élu.e, comptez-vous vous assurer que le RMM soit appliqué et soutenir l'augmentation du pourcentage de logements sociaux à construire lors d'un nouveau projet immobilier?

## OBTENIR UN STATUT FISCAL DIFFÉRENCIÉ POUR LES OSBL-H

Bien qu'opérant des immeubles de logements dans le cadre de programmes qui leur laisse une très faible marge de manœuvre financière, et s'adressant par nature à des locataires à faibles revenus, les OSBL d'habitation offrant du logement permanent sont actuellement taxées de la même manière que les immeubles privés : selon l'évaluation foncière, qui repose sur les principes de la spéculation du marché immobilier. Or, les OSBL-H constituent des actifs collectifs, dont nous devons ensemble garantir la pérennité. Afin de soutenir les organismes de logements sociaux et communautaires, nous demandons une fiscalité qui reconnaît le caractère non spéculatif de ces immeubles, tel que c'est le cas pour d'autres propriétés à but non-lucratif (ex. : CPE, églises). Cela nécessite une modification à la loi sur la fiscalité municipale : défendez-vous cette proposition ?

## RÉDUCTION DES FRAIS DE PERMIS MUNICIPAUX POUR LES OSBL-H

Le parc immobilier des OSBL d'habitation de Montréal a maintenant plus de trois décennies. Les immeubles nécessitent régulièrement la réalisation de travaux majeurs ou mineurs pour lesquels sont requis plusieurs permis municipaux, tels que des permis de construction qui peuvent parfois s'élever à des milliers de dollars. Afin de soutenir le développement du logement social en réduisant certains coûts associés, la Ville de Montréal, qui perçoit ces permis, pourrait offrir un tarif préférentiel pour les OSBL d'habitation. Ceci est un moyen concret pour les élus municipaux de soutenir le milieu du logement. Si vous êtes élu.e, allez-vous soutenir cette proposition?



Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

2310, Boul. de Maisonneuve Est  
Montréal (Québec) H2K 2E7  
Tél.: 514 527-6668  
Fax: 514 527-7388  
Courriel: info@fohm.org  
fohm.org