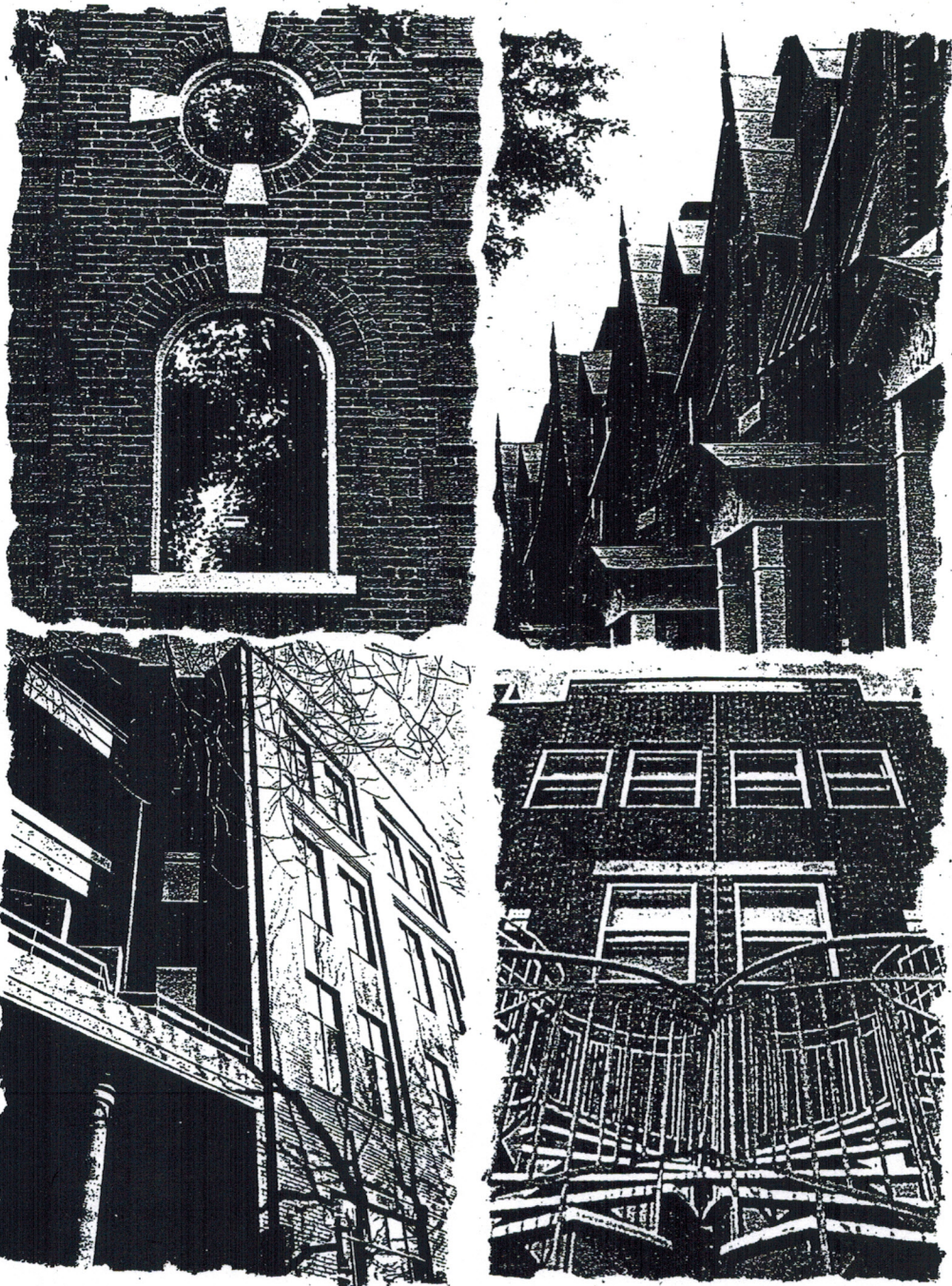


# L'HABITATION À MONTRÉAL



17421

BILAN ET PERSPECTIVES



Ville de Montréal

## L'HABITATION À MONTRÉAL : BILAN ET PERSPECTIVES

Service de l'habitation

Document de réflexion  
Décembre 1994  
(révisé en février 1995)



## LISTE DES TABLEAUX

---

1.	Nombre de logements sociaux et abordables .....	27
2.	Migration de la population montréalaise 1981-1991 .....	38
3.	Certaines caractéristiques démographiques par secteur .....	41
4.	État du parc locatif à Montréal en nombre de logements .....	48
5.	Taxes résidentielles pour Montréal et autres municipalités de la région, 1995 .....	52

## ANNEXES (suite)

---

✓ Programme d'aliénation de terrains aux coopératives et aux organismes sans but lucratif (OSBL) .....	93
Fonds d'investissement social en habitation (FISHA) (Programme d'aide aux sociétés acheteuses et aux coopératives d'habitation) .....	95

## LISTE DES GRAPHIQUES

---

1.	Nombre de bénéficiaires du programme Crédit-proprio, 1990-1994 .....	11
2.	Nombre total de logements et de chambres rénovés avec une subvention à la rénovation .....	19
3.	Nombre de bâtiments barricadés (résidentiels et non-résidentiels) janvier 1990 - août 1994 .....	22
4.	Population de Montréal et de la RMR de Montréal de 1961 à 1991 .....	37
5.	Pourcentage de ménages par type, Ville de Montréal, RMR sans Montréal et CUM sans Montréal, 1991 .....	39
6.	Population par groupe d'âge et sexe, Ville de Montréal, 1981-1991 .....	40
7.	Nombre de ménages locataires et propriétaires à Montréal, 1951-1991 .....	42
8.	Nombre de ménages en fonction de leur taux d'effort, Montréal 1981, 1986 et 1991 .....	42
9.	Nombre d'immigrants par période d'immigration - Montréal, CUM et RMR .....	44
10.	Pourcentage de ménages par type selon la période d'immigration, Montréal, 1991 .....	45
11.	Pourcentage de ménages selon la période d'immigration et leur taux d'effort, Montréal, 1991 .....	46
12.	Nombre de ménages immigrants selon la période d'immigration et l'arrondissement, Montréal, 1991 .....	46
13.	Pourcentage de ménages immigrants selon leur lieu de naissance et la période d'immigration, Montréal, 1991 .....	47
14.	Évolution du taux d'inoccupation, Montréal et la région .....	49
15.	Évolution des mises en chantier, Montréal et le reste de la RMR, 1979-1993 .....	50
16.	Évolution des mises en chantier par type de produit, Montréal, 1984-1993 .....	50

## PRÉAMBULE

Ce document présente un portrait complet des réalisations municipales en habitation, de l'évolution du contexte économique et social, ainsi qu'une présentation des principaux enjeux pour les prochaines années. Pour une lecture synthétique du document, le lecteur peut passer directement au chapitre 3.

Le premier chapitre présente un bilan des réalisations de la Ville de Montréal en matière d'habitation depuis la publication de l'énoncé de politique d'habitation, en février 1989, et l'adoption de la politique d'habitation, en octobre 1990.

Le deuxième chapitre présente des brefs portraits socio-démographique et économique de Montréal. Il identifie de nouvelles tendances qui pourraient influencer les interventions municipales en habitation. Ce chapitre inclut aussi une brève présentation sur les conditions du marché de l'habitation.

Le troisième chapitre propose des éléments de réflexion pour un nouveau plan d'action, sous forme de stratégies d'intervention qui tiennent compte de la nouvelle conjoncture.

Le lecteur trouvera en annexe des fiches techniques qui présentent les principaux programmes d'habitation à Montréal.

# TABLE DES MATIÈRES

---

## PRÉAMBULE

LISTE DES GRAPHIQUES .....	8
----------------------------	---

LISTE DES TABLEAUX .....	9
--------------------------	---

## CHAPITRE 1

LA POLITIQUE D'HABITATION : LES RÉALISATIONS .....	11
--	----

1.1 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE .....	11
---	----

✓ Le Crédit-proprio .....	11
✓ La conversion des immeubles locatifs en copropriété divisée .....	12
✓ L'Opération Habiter Montréal .....	13
La promotion de l'habitation .....	14
Autres activités liées au développement résidentiel .....	15
Les projets de démonstration .....	16
Les études en cours .....	17
Les initiatives des sociétés paramunicipales .....	18

1.2 LA RÉNOVATION ET L'ENTRETIEN DU STOCK EXISTANT .....	19
--	----

Les subventions à la rénovation résidentielle privée facilitent la remise en état des logements .....	19
✓ Le relogement des locataires .....	21
✓ L'aide à la démolition des hangars .....	21
Les bâtiments barricadés .....	22
Les maisons lézardées .....	22
La protection du patrimoine résidentiel .....	23

1.3 LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE .....	24
---	----

Le programme municipal de rénovation pour les coops, les OSBL et les maisons de chambres .....	24
Le projet de démonstration acquisition-rénovation .....	24
Le futur programme de réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif .....	25
Les programmes d'acquisition-rénovation de la SHDM .....	25
La réalisation de HLM .....	28
✓ L'allénation de terrains municipaux pour le logement social .....	29
Le fonds d'investissement social en habitation .....	29

1.4 L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES MILIEUX RÉSIDENTIELS .....	31
---	----

La planification de l'équipement et des services liés au secteur résidentiel .....	31
Les Bureaux Accès Montréal .....	31

## TABLE DES MATIÈRES (suite)

---

<b>1.5 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE</b> .....	32
L'adoption du règlement sur le bâtiment et l'abrogation du Code 1900 .....	32
L'adoption du nouveau Code du logement .....	32
L'adoption du nouveau règlement d'urbanisme .....	34
<b>1.6 LES PARTENARIATS EN HABITATION</b> .....	34
La tenue du Forum annuel .....	34
Le fonds d'initiative en habitation .....	35
La représentation corporative .....	35
Le suivi de l'évolution du parc résidentiel .....	36
Le guide Romel .....	36
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>LE CONTEXTE</b> .....	37
<b>2.1 LE PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DES MONTRÉALAIS</b> .....	37
Le nombre de ménages composés d'une seule personne continue d'augmenter .....	39
C'est la population âgée de 25 à 44 ans qui a connu la plus grande croissance entre 1981 et 1991 .....	40
Les tendances globales cachent des variations importantes entre les quartiers .....	41
<b>2.2 LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES DIVERSES CLIENTÈLES</b> .....	42
Le nombre de propriétaires augmente .....	42
128 000 ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer .....	42
<b>2.3 LES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ</b> .....	43
Montréal offre des produits abordables aux ménages désirant accéder à la propriété. .	43
<b>2.4 UN PROFIL DES IMMIGRANTS</b> .....	44
Sans l'immigration, la population aurait baissé de façon importante .....	44
La population immigrante compte une proportion plus élevée de ménages familiaux que le reste de la population .....	45
Le taux d'accession à la propriété est plus fort chez les immigrants que dans le reste de la population .....	45
Les immigrants récents ont tendance à être locataires et sont plus pauvres que le reste de la population .....	46
Les immigrants ont tendance à se regrouper dans certains quartiers et le nombre appartenant à une minorité visible augmente .....	46
<b>2.5 LA TYPOLOGIE ET LA QUALITÉ DU STOCK EXISTANT</b> .....	47
La majorité des bâtiments sont en bon état malgré leur âge. ....	47



## TABLE DES MATIÈRES (suite)

---

<b>2.6 LE MARCHÉ DE L'HABITATION</b> .....	49
Le taux d'inoccupation reste élevé à Montréal et en région .....	49
La part de marché de Montréal diminue .....	50
Le niveau élevé de taxes à Montréal réduit sa compétitivité .....	51
 <b>CHAPITRE 3</b>	
 <b>LA NOUVELLE CONJONCTURE ET LA RÉVISION DES ACTIONS MUNICIPALES EN HABITATION</b> .....	53
 <b>3.1 LES FAITS SAILLANTS DE LA NOUVELLE CONJONCTURE</b> .....	53
La mutation du marché résidentiel .....	53
La concurrence difficile entre Montréal et les banlieues pour les ménages accédant à la propriété .....	54
L'intégration des ménages immigrants .....	55
Le désengagement des gouvernements en matière de développement du logement social .....	56
 <b>3.2 LA RÉVISION DES ACTIONS MUNICIPALES EN HABITATION</b> .....	57
Le soutien au développement résidentiel .....	57
La révision des objectifs et des pratiques en matière de logement social .....	59
La gestion et la valorisation du parc existant .....	60

# ANNEXES

---

ANNEXES .....	63
---------------	----

## LES MESURES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉ

✓ Programme de remboursement d'impôts fonciers CRÉDIT-PROPRIO .....	64
✓ Conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise .....	66
✓ Programme de développement résidentiel Opération Habiter-Montréal .....	69
✓ Coordination de la pose des infrastructures municipales dans les secteurs résidentiels .....	71

## LES MESURES D'AIDE À LA RÉNOVATION ET À L'ENTRETIEN DU STOCK EXISTANT

J Programme de rénovation d'immeubles locatifs PRIL-VILLE - Programme provincial-municipal .....	73
Programme de subvention à la rénovation RÉPARACTION - Programme provincial administré par la Ville .....	76
Programme de subvention à la démolition des bâtiments Programme municipal .....	77
Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées Programme fédéral-provincial-municipal .....	78
Programme d'adaptation de domicile PAD - Programme provincial administré par la Ville .....	80
Programme de subvention à la modification du raccordement électrique Programme municipal .....	82

## LES MESURES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Programme pilote d'achat-rénovation pour COOP/OSBL issu de la Résolution Montréal .....	83
Programme pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif Programme provincial-municipal .....	85
Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) .....	87
Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC) .....	89
Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) .....	91

## CHAPITRE 1 : LA POLITIQUE D'HABITATION : LES RÉALISATIONS

En octobre 1990, la Ville de Montréal a adopté sa politique d'habitation, Habiter Montréal. Cette politique comprend un ensemble de mesures cohérentes flexibles et interreliées entre elles. Plusieurs de ces mesures ont été réalisées et certaines ont été modulées pour s'adapter à un contexte changeant : récession, désengagement des gouvernements ou nouveaux programmes, évolution des clientèles, etc... Le présent chapitre propose un bilan des réalisations de la politique d'habitation.

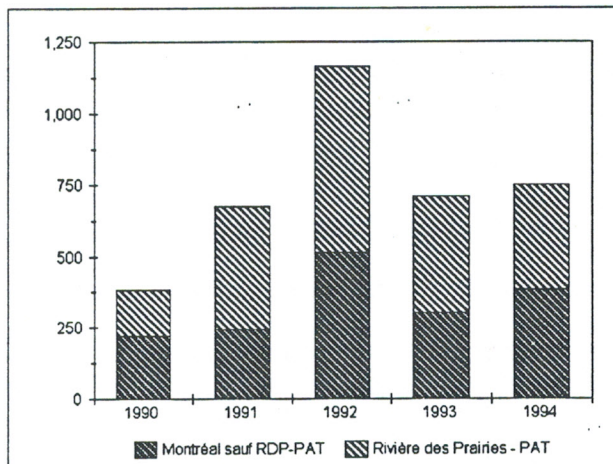
### 1.1 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

La politique municipale d'habitation distingue entre la stratégie de développement résidentiel et une autre d'accession à la propriété. Mais dans les faits, ces deux stratégies sont intimement liées. Les mesures d'accession à la propriété soutiennent le développement résidentiel, et vice versa. C'est pourquoi nous les présentons dans un même bloc. Ces deux stratégies sont fondées sur quatre principaux types d'interventions :

- le programme de remboursement de taxes, le Crédit-proprio;
- la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise;
- l'Opération Habiter Montréal;
- la promotion de l'habitation.

#### Le Crédit-proprio

En 1990, la première version du programme Crédit-proprio était mise en place. Ce programme prévoyait l'octroi d'un crédit de taxes foncières de 1 000 \$ par année, jusqu'à concurrence de 5 000 \$ (donc pendant 5 ans) à tout premier acheteur de logement neuf à Montréal; le coût maximal du logement était de 100 000 \$, excluant la valeur attribuable au terrain.



GRAPHIQUE 1 : NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DU PROGRAMME CRÉDIT-PROPRIO, 1990 - 1994  
Source: Ville de Montréal

En janvier 1991, la Ville a réajusté les critères du programme municipal pour rendre admissibles les bénéficiaires du programme provincial Mon taux, mon toit : le coût maximal admissible du bâtiment et terrain pouvait alors atteindre 150 000 \$. Cette harmonisation avait pour but de maximiser l'impact à Montréal des deniers octroyés par le gouvernement provincial pour la construction neuve.

En mars 1994, le programme a été remodelé pour tenir compte de la priorité accordée au développement résidentiel au centre-ville. La Ville offre donc un crédit de taxes de 10 000 \$ sur trois ans dans l'arrondissement Ville-Marie et maintient un crédit de taxes de 2 000 \$ dans les 8 autres arrondissements. Les critères d'admissibilité ont été assouplis pour inclure les acheteurs qui songent acquérir un appartement à Montréal pour l'utilisation comme pied à terre, pour y installer un membre de leur famille (par exemple un enfant aux études) ou pour le louer jusqu'à ce que leur situation familiale ou professionnelle leur permette de l'occuper eux-mêmes.

Les résultats du Crédit-proprio sont indiqués au graphique no. 1. Entre 1990 et 1994, un total de 3 684 unités ont bénéficié du programme. On observe un sommet atteint en 1992, à l'époque où le Crédit-proprio a été jumelé au programme provincial «Mon taux mon toit». De façon générale, les nouvelles habitations ayant fait l'objet du Crédit-proprio se situent en majorité dans les quartiers Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles.

Même s'il est encore trop tôt pour évaluer l'impact de cette dernière modification au programme, les constructeurs sont unanimes pour affirmer que le crédit de taxes de 10 000 \$ aide à stimuler l'offre de logements dans l'arrondissement Ville-Marie et sert comme outil de «marketing» utile pour les promoteurs et les vendeurs de nouveaux logements.

Les cinq projets majeurs prévus au centre-ville, dans le cadre du Nouveau Montréal<sup>1</sup>, comprennent quelque 2 500 logements qui représentent des investissements de près d'un demi-milliard de dollars. À l'automne 1994, quatre des cinq projets sont en construction.

Dans Ville-Marie, le Crédit-proprio est en application depuis mars 1993 et jusqu'en mars 1998, les projets devant être mis en chantier avant mars 1996. Dans les autres arrondissements le programme a commencé en mars 1993 et se terminera en mars 1996.

### **La conversion des immeubles locatifs en copropriété divise**

En novembre 1975, le gouvernement du Québec décrétait un moratoire interdisant la conversion de logements locatifs en copropriété divise; ce moratoire fut reconduit jusqu'en 1987, moment où le gouvernement adoptait la Loi 87. Cette loi autorise la conversion partout au Québec, sauf sur l'Île de Montréal, où elle est interdite. Les municipalités de la CUM ont toutefois le pouvoir d'accorder des dérogations par voie de règlement.

Au printemps 1993, la Ville de Montréal a été la première à adopter un tel règlement. Les objectifs visés par la Ville en adoptant ce règlement étaient doubles :

- élargir les possibilités de devenir propriétaire dans certains quartiers de Montréal qui autrement seraient inaccessibles, surtout pour les jeunes ménages et familles;
- améliorer le cadre de vie dans les quartiers.

---

<sup>1</sup> Le terme «Nouveau Montréal» a été adopté pour identifier l'ensemble de nouveaux projets résidentiels qui seront construits au centre-ville.

Pour contribuer à la réflexion sur ce sujet, quelques études avaient été réalisées, notamment «**L'analyse des conversions d'immeubles locatifs en copropriété divise**»<sup>2</sup>. Les principaux paramètres retenus pour permettre une dérogation sont le statut actuel de l'immeuble, son taux d'occupation et sa qualité physique telle que mesurée par le loyer (pour plus de détails sur les modalités contenues dans le règlement, consultez la fiche en annexe).

Le règlement municipal sur les dérogations à l'interdiction de convertir est assorti d'un remboursement d'impôt foncier pouvant atteindre 500 \$ par année pendant trois ans, jusqu'à un maximum de 1 250 \$, offert au premier acheteur d'un logement converti en copropriété divise.

Depuis l'entrée en vigueur du règlement, le droit de déroger à l'interdiction de la conversion a été accordé à 218 unités. On ignore toutefois combien de logements ont effectivement été convertis. En effet, après avoir obtenu la dérogation municipale, les propriétaires ont un an pour faire une demande à la Régie du logement, le seul organisme qui peut autoriser en bout de ligne les conversions. Par ailleurs, on sait qu'un nombre à peu près égal de conversions ont été réalisées de plein droit, sans obtenir une dérogation municipale, en vertu d'un cas d'exception prévu à la loi provinciale (conversions de copropriété indivise en copropriété divise). Certains quartiers ont connu plus de demandes que d'autres, notamment dans le secteur Plateau Mont-Royal/Centre-sud qui compte pour la moitié.

Les effets négatifs prédits par les groupes de pression lors de la consultation se sont avérés non fondés. Par contre, l'estimation de la conversion d'environ 1 000 unités converties par année a été trop optimiste. Le faible nombre de dérogations qui ont été accordées portent à questionner les modalités restrictives d'obtention d'une dérogation à l'interdiction de convertir.

### **L'Opération Habiter Montréal**

Pour succéder à l'Opération 20 000 logements, la Ville de Montréal a mis sur pied, en 1991, un nouveau programme de développement résidentiel, l'Opération Habiter-Montréal. Cette opération vise à mettre en valeur les terrains de la réserve foncière municipale et à répondre à divers besoins en habitation, en suscitant l'innovation.

La Ville cède ses terrains via un processus d'appels de propositions auprès des constructeurs privés, en retour d'un engagement de ces derniers à construire un projet conforme au programme de développement élaboré par le Service de l'habitation. Pour chaque emplacement, le Service identifie les enjeux de développement, les objectifs de produits et de clientèles à atteindre ainsi que la réglementation d'urbanisme à respecter. Les terrains sont vendus à leur valeur marchande, fixée à l'avance; les projets sont sélectionnés en fonction de leur intégration au milieu, de leur qualité architecturale, de leur réalisme socio-économique et de leur capacité à répondre aux objectifs municipaux. Cette approche permet alors de desservir de façon ciblée le marché de chaque projet.

<sup>2</sup> Lapointe, A., Minh Chau To (1991), *Analyse des conversions d'immeubles locatifs en copropriété divise*, SHDU, Module de l'habitation.

Cette méthode nécessite toutefois un partenariat entre les promoteurs privés et la Ville, pour en assurer le succès. La participation de la Ville se reflète dans différentes actions. Elle réalise des analyses de marché, des simulations d'avant-projets et des études d'impacts afin de démontrer la demande pour les produits ou innovations suscités; elle offre un service d'assistance technique et administrative aux promoteurs et à leur équipe de professionnels; enfin, elle consent un échelonnement du paiement du prix de vente établi en fonction de l'ampleur du projet et de la période prévue de construction.

Une version plus légère du programme a également été élaborée à l'attention des particuliers et des petits entrepreneurs pour la construction de 1 à 4 logements.

L'Opération Habiter-Montréal a comme objectif la réalisation de 1 000 unités par an pendant 5 ans. Cet objectif est ambitieux, car les types de terrains qui sont offerts aujourd'hui sont plus difficiles à développer qu'au cours de l'opération des années '80. Ce programme ne doit donc pas seulement être évalué dans son ampleur, mais aussi dans la manière dont il compose avec les tendances et le contexte, et dans l'appariement qu'il fait entre les sites et les clientèles.

La première phase, lancée en 1991, comprenait 37 emplacements. La Ville a initié des appels de propositions pour 28 d'entre eux; 23 ont trouvé preneur, ce qui représente un potentiel de 384 logements et totalise des ventes de terrains de plus de 7 720 000 \$.

La deuxième phase (1992) comprenait 60 emplacements offrant un potentiel de 1 199 logements. Déjà, 24 sites ont été cédés, ou sont en voie de l'être, pour une valeur de 7 439 000 \$ ce qui permettra la réalisation de 678 logements.

Les terrains résiduels de ces deux phases, dont plusieurs localisés dans Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles, seront offerts ultérieurement, lorsque le marché immobilier aura repris de la vigueur et que la réalisation du réseau de collecteurs reliés au boulevard Henri-Bourassa sera finalisée. En effet, la nécessité de réaliser des travaux d'infrastructures visant des conduites majeures (collecteurs) a retardé le développement de nombreux emplacements ces dernières années. Le programme tripartite de réfection des infrastructures urbaines nous permet actuellement d'entreprendre des travaux. L'échéancier nous amène au printemps '96 pour certains sites et en 1997 pour d'autres.

La phase III, annoncée en octobre 1994, comprend 31 emplacements pour un potentiel de 1 487 logements. Cette phase permettra d'accroître le nombre d'emplacements disponibles sur le reste du territoire, puisqu'ils sont principalement localisés dans les secteurs Ville-Marie, Rosemont/Petite-Patrie et Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. Elle permettra aussi d'élargir l'éventail des types de projets susceptibles d'être réalisés dans le cadre de cette opération.

### **La promotion de l'habitation**

Au cours des dernières années, le Service de l'habitation a développé plusieurs activités de promotion, en collaboration avec le Module des communications, qui sont essentielles pour valoriser l'habitation montréalaise. En effet, le marché montréalais de l'habitation est particulier à plusieurs points de vue. Les produits résidentiels, (existants ou nouvellement construits) sont plus denses que ce que l'on trouve en banlieue. Le mode de vie urbain lui-même est particulier.

Par ailleurs, alors que la clientèle des projets de banlieue est homogène (familles traditionnelles avec enfants), celle de Montréal est diversifiée, à l'image des produits offerts. Enfin, contrairement à une impression répandue, les projets de constructions neuves sont assez nombreux à Montréal. Mais ils sont souvent peu connus, parce qu'ils sont de taille plus petite que les grands projets de banlieue, qui comptent parfois plusieurs centaines d'unités et qui sont aussi appuyés par leurs municipalités.

C'est ainsi que Montréal s'associe depuis quelques années à la promotion des projets sur son territoire, avec des outils comme le dépliant «Montréal on l'habite», qui fait connaître aux acheteurs les projets résidentiels récents sur le territoire montréalais. Ce dépliant, qui est très apprécié des constructeurs, est réédité chaque année et la Ville le fait connaître auprès des médias. De plus, chaque année, la Ville a une présence importante dans les salons d'habitation.

Les activités de promotion sont devenues encore plus importantes avec le Nouveau Montréal. Le terme «Nouveau Montréal» a été adopté pour identifier l'ensemble de nouveaux projets résidentiels qui seront construits au centre-ville et qui, dans le cadre du Crédit-proprio, pourront bénéficier d'un crédit de taxes de 10 000 \$. Depuis l'adoption du Plan d'urbanisme en décembre 1992, l'arrondissement Ville-Marie a été désigné comme secteur prioritaire pour le développement résidentiel. Cet arrondissement offre un potentiel d'environ 20 000 nouveaux logements. Une série de mesures a été articulée pour tenir compte de la spécificité du centre-ville et certains programmes, notamment le Crédit-proprio ont été réorientés et le plan de communication Nouveau Montréal, a été réalisé.

Pour faire connaître le Nouveau Montréal et les avantages d'habiter le centre-ville, la Ville de Montréal et les constructeurs de projets dans l'arrondissement Ville-Marie ont mis en oeuvre un fructueux partenariat. Les projets du Nouveau Montréal ont d'abord été présentés dans un kiosque conjoint aux salons Expo-habitat et Épargne Placement et au Salon national de l'habitation. Par la suite, une exposition itinérante a été présentée dans cinq grandes tours à bureaux du centre-ville, de façon à rejoindre les travailleurs du centre-ville, une importante clientèle cible du Nouveau Montréal.

Par ailleurs, une vaste campagne publicitaire sur le Nouveau Montréal, financée conjointement par la Ville et les promoteurs, a été diffusée au printemps 1994. Cette campagne a permis de renforcer les messages auprès des travailleurs du centre-ville.

La mise sur pied d'une table de concertation réunissant tous les promoteurs impliqués dans le Nouveau Montréal ainsi que les représentants du Service de l'habitation et les sociétés paramunicipales, est une autre initiative de la Ville. Cette table de concertation est un forum de discussions où les promoteurs peuvent soulever leurs problèmes ou d'autres enjeux reliés au développement du centre-ville.

### **Autres activités liées au développement résidentiel**

#### **Le soutien aux promoteurs privés**

Les efforts municipaux de soutien au développement ne se limitent pas au programme Crédit-proprio et à la vente de terrains. En effet, diverses autres actions du Service de l'habitation s'inscrivent dans un partenariat privé/public qui vise à optimiser les mises en chantier sur le territoire.

D'une part, la Ville fait réaliser ou procède elle-même à des études du marché de l'habitation, qu'elle met à la disposition des constructeurs pour les aider à mieux cerner leur créneau de clientèle et à adapter leurs produits à la demande. Notons à ce sujet, l'étude des marchés de Rivière-des-Prairies et de Pointe-aux-Trembles, l'enquête sur les acheteurs de maisons existantes dans les quartiers centraux de Montréal, ou le sondage auprès des récents acheteurs de logements au centre-ville. De plus, lors de la mise en valeur de ses propres emplacements, la Ville y ajoute des analyses plus raffinées des produits ou concepts qu'elle met de l'avant.

D'autre part, un service de soutien est offert aux promoteurs dans le but de faciliter leurs démarches de planification et de réalisation des projets qu'ils ont entrepris ou prévoient mettre en chantier. Ce soutien multidisciplinaire peut prendre diverses formes : suivi des demandes de permis, aide à la préparation de programmes de développement, à la compréhension de la réglementation en vigueur, à la promotion, etc.. Cependant, ces services sont limités, compte tenu des ressources humaines disponibles.

Également, un travail de médiation ou de concertation est exécuté dans le but de faciliter la construction de projets sur des grands sites détenus par divers promoteurs, ou d'autres qui doivent concilier des enjeux apparaissant au départ, divergents.

### **Les projets de démonstration**

Un certain nombre de projets de démonstration, notamment *l'Art de vivre en ville* et Fonteneau, ont été initiés par la Ville de Montréal. Afin de répondre à des problématiques précises, ces projets ont été réalisés en sollicitant l'aide des gouvernements et du secteur privé. Ces démarches avaient pour but de catalyser la créativité, d'expérimenter des propositions innovatrices et de servir d'exemples aux producteurs privés.

Le concours national d'architecture *L'Art de vivre en ville*, sanctionné par l'Ordre des architectes du Québec et par l'Institut royal d'architecture du Canada et lancé en juin 1991 par la Ville de Montréal, la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, visait à encourager le développement de solutions résidentielles répondant aux besoins des familles désirant vivre dans les quartiers centraux. Au total, 152 équipes d'architectes canadiens ont soumis 198 projets sous les thèmes suivants : familles acheteuses d'une première maison, familles avec adolescents, familles dont un parent travaille à la maison. Les projets ont été évalués par un jury international de six membres et les trois projets gagnants devaient être construits après appels de propositions sur les trois sites choisis.

Dans les faits, un seul des projets de démonstration a été réalisé à ce jour. Ce projet situé rue Georges-Vanier était le gagnant du thème «familles acheteuses d'une première maison». En 1994, ce projet a gagné deux autres prix, le prix d'excellence en architecture de l'Ordre des architectes du Québec (catégorie architecture résidentielle, ensemble d'habitations) ainsi que le prix du gouverneur général pour l'architecture, décerné par l'Institut royal d'architecture du Canada.

La localisation des sites des deux autres projets combinée avec les conditions de marché plus difficiles ainsi que le fait que les constructeurs étaient obligés de s'associer avec l'architecte du projet ont sûrement contribué au fait que les deux autres projets ne sont pas encore construits.



Une étude<sup>3</sup> a été entreprise pour examiner les règlements de zonage qui posaient des contraintes à l'innovation. Une vingtaine de projets (incluant les trois gagnants) qui ont été soumis dans le cadre du concours et qui n'étaient pas conformes aux règlements municipaux ont été pris comme cas. Cette étude a servi dans la réflexion sur le nouveau règlement d'urbanisme. La presque totalité des problèmes identifiés dans l'étude ont été réglés dans ce nouveau règlement, qui a été adopté en août 1994.

Le projet municipal de mise en valeur du secteur Fonteneau constitue un projet mixte d'envergure qui contribue au développement durable aux chapitres de l'intégration des préoccupations économiques et environnementales, de l'équité sociale et de l'offre d'un écosystème diversifié. En effet, le projet comprend actuellement un immeuble de l'Office municipal d'habitation de Montréal (30 logements familiaux), deux immeubles détenus par des coopératives d'habitation (60 logements familiaux) et un autre par un organisme sans but lucratif (30 logements pour retraités), une garderie, un ensemble immobilier d'une cinquantaine de maisons unifamiliales et le complexe Cité Jardin de Fonteneau (110 unifamiliales) ainsi que la mise en valeur d'un boisé d'une superficie d'un hectare. Pour cette réalisation, Montréal s'est d'ailleurs méritée, en 1993, le prix Habitas de la municipalité de l'année.

Plus spécifiquement, la Cité Jardin de Fonteneau est un projet de 110 maisons unifamiliales étroites (14 et 16 pieds) intégrées dans un environnement de sentiers et jardins thématiques. Ce projet fut mis de l'avant dans la foulée de la recherche concernant la maison dite «évolutive». Le concept prévoyait également l'intégration de rues de dimensions réduites, la plantation d'arbres matures et des éléments architecturaux qui mettaient en valeur un produit qui conjugue les atouts de la maison unifamiliale et de la densification.

Ce projet, qui a connu un succès commercial spectaculaire, offre une alternative valable et de qualité à la banlieue.

### Les études en cours

Un certain nombre d'études sont actuellement en cours au Service de l'habitation. Il s'agit notamment des études suivantes :

La conversion de bâtiments non-résidentiels en logements : cette étude examine la faisabilité de créer de l'habitation dans des bâtiments industriels ou de bureau, notamment dans les quartiers centraux, qui connaissent actuellement un taux de vacance élevé. L'étude comprend entre autres une analyse détaillée sur un bâtiment situé dans le quartier de la fourrure. Cette étude est financée par les Services de l'habitation et du développement économique, en collaboration avec la Société d'habitation du Québec et un propriétaire d'un immeuble situé dans le quartier de la fourrure;

---

<sup>3</sup> Sevag Pogharian Design (1993), *Zoning and Innovative, Affordable, Urban Housing for Families*, SHDU, Module de l'habitation.

L'analyse du sous-marché des logements en copropriété à Montréal : la proportion des mises en chantier sous forme de copropriété divisée à Montréal représentera bientôt près de 50 % de l'ensemble des produits résidentiels. Il importe donc de bien connaître les tenants et aboutissants de ce marché particulier pour permettre à la Ville d'encadrer les conditions d'implantation de toute nouvelle production.

La première phase de l'étude est en cours actuellement et sera complétée en 1995 par un consultant spécialisé en économétrie qui est mandaté pour identifier les types de marché et les attributs qui ont contribué aux situations de réussites et d'échecs des projets existants.

La deuxième phase sera conduite en 1996 et visera à identifier les clientèles par type de produit de la copropriété. L'étude permettra de spécifier les atouts d'un projet qui lui permettent d'offrir à la clientèle un produit gagnant.

La problématique du financement hypothécaire des projets résidentiels en développement : dans cet esprit, une évaluation a été entreprise pour mettre en lumière les difficultés de développement et de financement pour la construction des projets en cours et des projets à rénover. On espère ainsi mettre en place des mécanismes favorisant l'accès à un financement adapté aux constructeurs impliqués sur notre territoire.

Les effets du taux élevé d'inoccupation des logements locatifs sur le parc urbain et sur les stratégies en matière d'habitation de la Ville de Montréal : dans la région de Montréal, le taux d'inoccupation n'a pas décollé de son sommet historique de 7 % atteint en 1991 SCHL. Ce phénomène est particulièrement important pour Montréal, puisqu'elle regroupe 60 % du stock de logements locatifs présents sur le territoire régional.

Une étude des caractéristiques propres aux logements vacants ainsi que la définition des problèmes et des effets qu'occasionnent ce surplus de logements pour les propriétaires et les locataires, est en discussion. Cette étude servira à évaluer l'impact des résultats obtenus sur nos interventions sur le patrimoine immobilier et nos programmes de rénovation.

### **Les initiatives des sociétés paramunicipales**

Deux sociétés paramunicipales, à savoir la Société d'habitation et du développement de Montréal (SHDM) et la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA), jouent des rôles importants dans le développement de l'habitation à Montréal. Ces deux sociétés sont notamment impliquées dans la réalisation du Nouveau Montréal, la SHDM étant le maître d'oeuvre du projet Faubourg Québec et la SIMPA étant active dans le développement du Faubourg des Récollets en particulier dans la construction du projet 1, McGill. De plus, tel qu'indiqué à la section 1.3, la SHDM est un acteur important quand il s'agit de la rénovation et de la création de logements abordables. Pour plus d'informations sur les activités de ces deux sociétés, veuillez consulter leurs rapports annuels.

## 1.2 LA RÉNOVATION ET L'ENTRETIEN DU STOCK EXISTANT

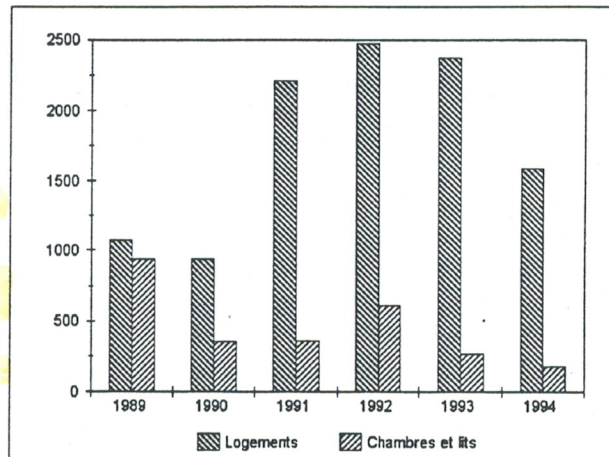
Montréal connaît un fort niveau d'activités dans le secteur de la rénovation résidentielle, notamment grâce aux programmes municipaux et gouvernementaux de subventions. En plus de préserver et d'améliorer le parc résidentiel, l'investissement public et privé dans la rénovation a des retombées positives en matière d'emploi, pour une main-d'oeuvre locale, ainsi qu'au niveau fiscal pour la municipalité. En effet, les travaux de rénovation accroissent la valeur foncière des immeubles.

Malgré leur âge, la grande majorité des logements de Montréal sont en bon état. Une enquête de l'INRS-Urbanisation<sup>4</sup>, permet d'évaluer à environ 100 000 le nombre de logements locatifs nécessitant des travaux d'entretien préventif. Cette enquête précise que 50 000 autres logements nécessitent une remise en état. Parmi eux, seulement 5 600 seraient jugés en très mauvais état.

Les programmes de rénovation ont comme objectif de protéger le parc de logements, tout en minimisant les impacts sur les loyers. De plus, la Ville a mis sur pied deux stratégies avec des cibles précises, soient la démolition des hangars et la gestion des bâtiments barricadés pour aider dans sa mission de rénover le stock existant. Par ailleurs, d'autres mesures ont été adoptées par la Ville de Montréal, afin de protéger son parc résidentiel. Il s'agit notamment du règlement no 8467 relatif à la protection du patrimoine immobilier.

### Les subventions à la rénovation résidentielle privée facilitent la remise en état des logements

L'aide à la rénovation des immeubles résidentiels privés est maintenant une tradition de plus de 25 ans à Montréal. En 1990, les gouvernements fédéral et provincial s'étant retirés de ce secteur, la Ville s'est retrouvée seule à participer financièrement à la rénovation de logements sur son territoire. Cette année-là, la Ville a quand même maintenu ses budgets à cet égard et versé 11 100 000 \$ de subventions pour 1 286 unités.



GRAPHIQUE 2 : LOGEMENTS ET CHAMBRES RÉNOVÉS (SECTEURS PRIVÉ ET SOCIAL) AVEC UNE SUBVENTION À LA RÉNOVATION, 1989-1994  
Source : Ville de Montréal

<sup>4</sup> INRS-Urbanisation (1991), L'état du parc résidentiel locatif de Montréal, SHDU, Module de l'habitation.

En 1991, un nouveau programme provincial de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) a été mis sur pied pour remplacer le défunt Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ). La Ville, depuis lors, bonifie ce programme à même ses budgets de subvention. Cette complémentarité des programmes permet de maximiser les retombées des budgets provinciaux sur le territoire montréalais.

Depuis la naissance du PRIL en 1991 et grâce à l'aide des fonds de la Ville, chacun contribuant grosso modo en proportion de 60 % et 40 % respectivement, il aura été possible de subventionner la rénovation de 10 113 unités par le versement de 109 700 000 \$ de subventions.

Comme chaque dollar des fonds publics investi dans la rénovation implique une participation financière aussi importante du privé, cette période aura connu des investissements totaux de 220 000 000 \$ dans la rénovation de logements grâce aux subventions. Fait important à souligner, grâce à un protocole d'entente signé avec Québec, la Ville de Montréal administre entièrement sur son territoire le programme PRIL. Cette façon de faire simplifie grandement l'administration de ce programme, tous les documents ayant été combinés. La qualité du service à la clientèle en est d'autant améliorée et les délais de traitement raccourcis, la Ville étant le seul interlocuteur dans ces dossiers.

Les efforts budgétaires considérables déployés par la Ville en matière de rénovation résidentielle, combinés aux budgets du PRIL, ont permis de maintenir au cours des dernières années un niveau d'investissement élevé dans le secteur de la rénovation à Montréal. De 1989 à 1994, tel qu'indiqué au graphique 2, des subventions totalisant 143 000 000 \$, dont 62 500 000 \$ de la Ville de Montréal, ont permis la rénovation de quelque 10 372 logements et 2 700 chambres. Ces chiffres comprennent à la fois les logements du secteur privé ainsi que les logements sociaux.

Le programme municipal d'aide à la rénovation a donc facilité la remise en état d'une grande partie du parc montréalais de maisons de chambres qui, au début des années '80, était mal en point. Il s'agit dans la grande majorité de cas de maisons de chambres d'initiative privée. De plus, certains propriétaires de maisons de chambres sont sortis de la clandestinité pour pouvoir bénéficier de ce programme. On a donc largement atteint l'objectif initial de préserver le nombre de chambres et d'en améliorer la qualité.

En 1992, une étude menée par le Module de l'habitation a permis d'évaluer l'état des immeubles rénovés dans le cadre des subventions à la rénovation. L'enquête comprenait une évaluation physique de l'immeuble par des inspecteurs en bâtiment et un questionnaire auprès des occupants, portant sur leur perception de leur logement et sur leur profil socio-économique. Les résultats ont démontré que de façon générale, les immeubles rénovés au cours des vingt dernières années sont en très bon état. De plus, le programme répond bien à ses objectifs d'améliorer le parc locatif montréalais et de fournir des logements adéquats aux occupants avec le minimum d'impacts sur les loyers.

En 1994, dans le cadre d'une opération de relance économique, le gouvernement du Québec a lancé deux nouveaux programmes d'aide à la rénovation domiciliaire : «Réparation», destiné aux propriétaires-occupants à revenu modeste et «Virage Rénovation», destiné aux propriétaires-occupants de maison d'une valeur de moins de 100 000 \$. Pour le programme Virage, lequel a pris fin en décembre 1994, la Ville aura traité quelque 2 000 demandes en 1994 représentant 2 500 000 \$ de subventions pour 2 500 logements impliqués. Quant au programme de Réparation, environ 100 demandes par année sont reçues pour autant de logements, impliquant 350 000 \$ de subventions.

### **Le relogement des locataires**

Dans le cadre du PRIL, la Ville de Montréal a, depuis 1988, l'objectif de s'assurer du maximum de retours dans les logements après les travaux. La Ville maintient depuis cette date sa politique d'indemnisation et d'aide au relogement. De plus, une procédure systématique de suivi des engagements des propriétaires ayant bénéficié de subvention a été mise en place sur une période de cinq ans. Cette procédure de suivi permet entre autres de contrôler les loyers de façon à ce que seuls les travaux non subventionnés puissent être amortis sur les loyers. C'est ainsi qu'est atteint l'objectif de minimiser l'impact des rénovations subventionnées sur les loyers.

### **L'aide à la démolition des hangars**

La Ville de Montréal offre des subventions pour encourager l'élimination des hangars et autres bâtiments désuets qui encombrant les ruelles (garages, remises). En plus de réduire les risques d'incendie, la démolition des hangars permet aussi de récupérer et de réaménager l'espace des cours arrière, et d'améliorer l'ensoleillement des logements.

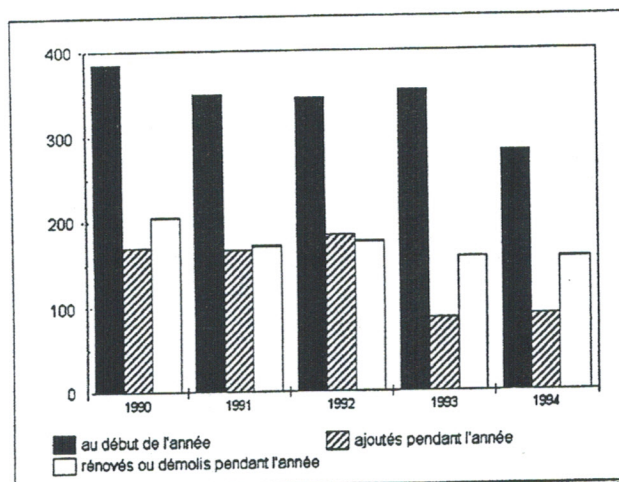
La subvention peut atteindre 75 % du coût des travaux, jusqu'à concurrence de 4 000 \$ pour un hangar et 5 000 \$ pour deux bâtiments accessoires. La subvention peut inclure le coût des travaux rendus nécessaires par la démolition, comme la réparation des galeries et des escaliers, le réaménagement du terrain et l'installation de clôtures.

De 1989 à 1994, Montréal a subventionné la démolition de quelque 4 170 hangars. Selon le Service de la prévention des incendies de la Ville de Montréal, la disparition de ces hangars a grandement contribué à réduire le nombre d'incendies à Montréal au cours des dernières années. Toutefois, il reste encore quelque 8 500 hangars à Montréal et la Ville devrait continuer d'en favoriser la démolition.

### Les bâtiments barricadés

La présence de bâtiments vacants et barricadés dans la trame urbaine constitue une source de nuisances considérable et un potentiel de danger pour la sécurité du public, en raison du risque constant d'incendie qu'ils représentent. De plus, une concentration de tels bâtiments dans un quartier ou sur une même rue peut contribuer à la dégradation du secteur.

Afin de gérer ces bâtiments, le Service des permis et inspections, 7a mis sur pied un plan d'action dont le but principal est de remettre le plus grand nombre de bâtiments en état d'être occupés, ou le cas échéant, de favoriser la démolition de ceux qui sont irrécupérables.



GRAPHIQUE 3 : NOMBRE DE BÂTIMENTS BARRICADÉS (RÉSIDENTIELS ET NON-RÉSIDENTIELS), JANVIER 1990 - DÉCEMBRE 1994  
Source: Ville de Montréal

Ce plan d'action a permis de réduire le stock de bâtiments barricadés. En décembre 1994, il y avait un total de 225 bâtiments barricadés, par rapport à 385 en janvier 1990. Le graphique 3 trace l'évolution du nombre de bâtiments barricadés<sup>5</sup> et indique pour chaque année combien de nouveaux bâtiments se sont rajoutés et combien de bâtiments ont été rénovés ou démolis. On remarque qu'à l'exception de l'année 1992, les bâtiments qui ont subi une rénovation ou la démolition sont plus nombreux que les nouveaux bâtiments barricadés, donc le nombre total décroît malgré un contexte économique difficile.

### Les maisons lézardées

Un accord de principe a été conclu en septembre 1994 entre les gouvernements du Canada et du Québec pour venir en aide aux propriétaires de maisons lézardées. Cette entente donnera lieu à la création d'un nouveau programme destiné aux propriétaires dont la résidence principale, construite en sol argileux, a subi des dommages en période de sécheresse, par suite de l'affaissement du sol.

Ce programme s'appliquera aux municipalités qui accepteront d'y participer financièrement dans le cadre d'une entente avec la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Montréal prévoit recevoir 900 demandes sur son territoire. Basé sur un coût moyen de travaux de 20 000 \$ et un taux d'aide de 60 %, le coût du programme est évalué à 10 800 000 \$, répartis à parts égales entre les trois paliers de gouvernement.

<sup>5</sup> Ce graphique indique le nombre total de bâtiments barricadés nonobstant leur usage. La majorité des bâtiments barricadés sont de petits immeubles de 3 étages et moins. Les bâtiments résidentiels représentent environ 75 % du nombre total et comptent, en général, 7 logements ou moins.

La SHQ a accepté de reconnaître en 1995 les dépenses de 500 000 \$ encourues jusqu'ici par la Ville dans le dossier en études et assistance technique, ce qui réduira à 3 100 000 \$ la participation municipale attendue.

La Ville n'aura pas à contribuer directement au financement du programme, sa portion de 3 100 000 \$ sera prise à même l'enveloppe PRIL allouée à Montréal au cours des trois prochains exercices financiers. Elle devra toutefois conserver un budget minimum à l'intérieur de son propre programme de rénovation résidentielle correspondant à la portion municipale annuelle affectée aux maisons lézardées. Comme les budgets municipaux alloués à la rénovation (8 000 000 \$/an) sont largement supérieurs à ce minimum, nous anticipons aucun problème à respecter cette exigence.

La réduction de l'enveloppe PRIL de 3 100 000 \$ sur 3 ans pourrait par contre entraîner une diminution du nombre de logements rénovés d'environ 450 unités pendant cette période si les fonds municipaux consacrés à la rénovation ne sont pas accrus. Le programme devrait être en vigueur à l'été 1995 et s'échelonner sur 3 années budgétaires.

### **La protection du patrimoine résidentiel**

Une série de mesures ont été adoptées par la Ville afin de protéger son parc résidentiel. Ces mesures sont justifiées par le fait que le stock de logements est relativement ancien.

• **le règlement relatif à la protection du patrimoine immobilier (no 8467) :** C'est en vertu du règlement 8467, adopté en avril 1990, que la démolition de bâtiments résidentiels et les transformations de logements à d'autres usages sont contrôlées. De plus, en vertu du règlement, la Ville peut exiger que pour chaque logement démolit il y ait compensation, soit en argent ou par la construction d'un autre logement, et que des travaux d'entretien soient effectués sur des bâtiments en mauvais état, aux frais du propriétaire.

• **le Plan d'urbanisme :** Adopté en 1992, le Plan d'urbanisme reconnaît l'importance du patrimoine de façon générale, et plus particulièrement le patrimoine résidentiel. Le Plan identifie entre autres des secteurs de valeur exceptionnelle et des secteurs de valeur intéressante qui, suite à l'adoption du nouveau règlement d'urbanisme, font l'objet de normes pour conserver leur caractère particulier.

• **l'Opération patrimoine populaire :** Depuis 1990, l'Opération patrimoine populaire fait connaître l'architecture populaire des quartiers anciens de Montréal. Organisée par le Service des permis et inspections en collaboration avec la Fondation Héritage Montréal, cette opération vise à sensibiliser les propriétaires et l'ensemble des montréalais aux avantages de l'entretien préventif et de la préservation de l'architecture populaire. À chaque année, les efforts des propriétaires montréalais qui ont su préserver et mettre en valeur le cachet particulier de leur propriété, sont soulignés par des prix et des expositions de photographies dans les maisons de la culture.

De plus, les propriétaires désirant être conseillés sur la rénovation de leur maison et sur ses qualités architecturales ont accès l'année durant au service des experts de l'équipe du patrimoine populaire.

• L'adoption du nouveau **Code du logement** (voir section 1.5)

### 1.3 LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Dans sa politique d'habitation, la Ville a opté pour une approche sélective et ciblée, en mettant l'emphase sur la croissance de l'offre d'habitations à loyer modique, de suppléments au loyer, de logements sans but lucratif et de subventions à la rénovation.

#### **Le programme municipal de rénovation pour les coops, les OSBL et les maisons de chambres**

Tel qu'indiqué à la section 1.2 traitant la subvention à la rénovation privée, la Ville de Montréal a continué de supporter la rénovation de logements sociaux et abordables via son programme de subvention à la rénovation résidentielle, qui est jumelé depuis 1991 avec le programme provincial PRIL. Ces programmes ont soutenu l'accroissement du parc de logements à caractère social, c'est à dire les coops, les OSBL, les maisons de chambres et les refuges. Grâce à la bonification municipale, la rénovation de logements du secteur sans but lucratif et de chambres a donné lieu à des augmentations de loyer minimales. Un total de 353 logements et de 3 568 chambres (incluant les chambres privées et celles de la SHDM) ont été rénovés pendant la période 1988-94 dans le cadre du volet social du programme de subvention à la rénovation comme indiqué au tableau 1.

#### **Le projet de démonstration acquisition-rénovation**

Dans le présent contexte de restrictions budgétaires, alors que les gouvernements ont décidé depuis quelques années de ne plus investir dans la réalisation de nouveaux logements sociaux par les méthodes traditionnelles de financement, la Ville s'est associée avec les principaux regroupements coopératifs et sans but lucratif de Montréal pour demander à Ottawa et à Québec de réinvestir dans le logement social. Dans une action concertée, les intervenants du milieu et la Ville ont fait front commun et présenté aux gouvernements supérieurs, au printemps 1994, une proposition désignée par le nom de la Résolution-Montréal. Cette proposition suggérait la mise sur pied d'un programme visant la réalisation de logements sociaux à partir du stock de logements existants, en subventionnant leur acquisition de même que leur rénovation.

La Résolution Montréal a reçu l'appui de plusieurs organismes, notamment l'assemblée des évêques, la Chambre de commerce de Montréal et l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ - Montréal Métropolitain). Elle a en outre été présentée aux participants lors du 3<sup>e</sup> Forum annuel de concertation sur le logement social qui s'est tenu en avril 1994, qui l'on appuyé sans équivoque.

Ces représentations ont contribué à la création d'un projet de démonstration prévoyant l'acquisition et la rénovation par les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif de 300 unités de logement d'ici 1996. Les argents nécessaires étant puisés à même les enveloppes PRIL et les budgets de rénovation de la Ville de 1994, 1995 et 1996.

Toutefois, ce programme prendra fin plus tôt que prévu, soit le 31 mars 1995, date de fin de l'exercice financier du PRIL, et sera remplacé par un nouveau programme spécifiquement destiné à la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif. Ce nouveau programme provincial, auquel les municipalités auront à contribuer financièrement avec des subventions équivalentes à au moins le tiers de celles de la SHQ, verra le jour à l'été 1995.



Quant au projet de démonstration, 4 projets auront été réalisés au 31 mars 1995, impliquant 129 logements. Les subventions accordées sont de 1,72 M\$ de la Ville, 2,7 M\$ de la SHQ (PRIL) pour des travaux totalisant 3,2 M\$.

### Le futur programme de réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif

La SHQ mettra prochainement sur pied un nouveau programme d'aide à la réalisation de logements sociaux pour les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif. Ce programme qui s'inspire du projet pilote d'achat-rénovation issue de la Résolution Montréal, consiste aussi à subventionner l'achat et la rénovation de logements. Il prévoit la réalisation de 1 200 logements dont environ <sup>450</sup> 420 pour Montréal.

ACCÈS-  
LOGIS ?

La contribution financière des municipalités ou du milieu doit être d'au moins le tiers de la contribution provinciale. La Ville de Montréal entend contribuer davantage avec des niveaux de subvention semblables à ceux convenus dans le projet pilote soit des subventions d'environ 50 % de celles du gouvernement provincial.

La subvention de la Ville, accordée en regard des travaux de rénovation seulement, sera de l'ordre de 12 000 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher. L'aide accordée par la SHQ, pour l'achat et la rénovation, pourra varier de 22 000 \$ à 30 000 \$ selon qu'il s'agit d'un projet régulier ou spécifique. Une aide aux locataires sous forme de supplément au loyer pour 40 % des unités est aussi prévue. Le supplément au loyer est de 225 \$ par mois pendant 5 ans. La Ville doit assumer 10 % de ce coût.

Ce programme est encore à l'étape de conception, les paramètres définitifs restent à être précisés. La Ville de Montréal devra modifier son règlement de subvention pour l'adapter à ce nouveau programme.

On prévoit que les négociations ainsi que les démarches administratives et le programme opérationnel seront complétés au début de l'été 1995.

### Les programmes d'acquisition-rénovation de la SHDM

La SHDM gère deux programmes d'acquisition-rénovation : l'un vise les logements et l'autre, les maisons de chambres. Le programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) a pour objectifs d'accroître le nombre de logements abordables, de procéder à la rénovation d'immeubles délabrés tout en minimisant l'effet des coûts sur les taux de loyer, et de favoriser la prise en charge des bâtiments par les résidents. Ces activités bénéficient de deux formes de subventions : une municipale à l'acquisition et l'autre, provinciale/municipale à la rénovation.

Lors de son adoption, le programme prévoyait l'acquisition de 1 000 logements par année, une contribution à l'achat de 75 \$ par mois par logement pour une période de 10 ans, ainsi qu'une subvention à la rénovation équivalente à 90 % du coût des travaux jusqu'à un maximum de 24 000 \$ pour un logement de 2 chambres et moins, et de 30 000 \$ pour un logement de 3 chambres et plus.

Par la suite, les limites budgétaires liées au programme de rénovation ont amené la Ville à modifier le rapport entre les subventions. La contribution à l'achat pouvait alors être de 125 \$ par mois pour 10 ans si la subvention à la rénovation était limitée à 50 % du coût des travaux. Ceci permettait également d'être plus flexible dans le traitement des projets selon

le degré de détérioration des immeubles et des loyers souhaités après rénovation. Donc, une partie des immeubles bénéficiaient de 75 \$/90 %, une autre de 125 \$/50 % et enfin quelques immeubles particuliers ne nécessitant pas de subvention à la rénovation se sont vu attribuer une contribution de 85 \$ par mois et ce, plutôt basé sur la rentabilité souhaitée.

À partir de 1993, compte tenu des problèmes de rentabilité de plusieurs projets du portefeuille alors constitué de plus de 2 600 unités, il fut convenu que la contribution municipale serait fixée cas par cas, sans toutefois dépasser une moyenne globale de 125 \$ par mois par logement et ce, peu importe le niveau de subvention à la rénovation. Toutefois, le nombre d'unités fut limité à 350 annuellement et un budget de 525 000 \$ (soit 125 \$/unité/mois). Au niveau de la rénovation, un budget d'environ 4 000 000 \$ par année est réservé à la SHDM, en estimant qu'un certain nombre d'unités ( $\pm 130$ ) bénéficie d'un niveau de subvention de 90 %, qu'une autre partie ( $\pm 130$ ) bénéficie de 50 % et qu'un solde ( $\pm 90$ ) n'en requiert aucune.

Le portefeuille actuel est de plus de 3 000 logements (voir tableau 1). En vue d'une éventuelle cession à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif, la gestion de la moitié de ces projets a été remise aux résidents. De plus, la SHDM étudie actuellement la possibilité de créer une fiducie foncière, notamment pour assurer que les logements acquis dans le cadre du PALL et éventuellement cédés à ces groupes, conservent à long terme leur vocation sociale.

Notons que ce programme est géré selon une entente cadre intervenue entre la SHDM et la Ville, et qui fut largement modifiée en 1993 de façon à resserrer certaines applications. Le Service de l'habitation est le représentant de la Ville mandaté pour assurer la gestion de cette entente. Un addenda à cette entente doit être négocié, afin de prévoir les modalités de cession de ces projets à des groupes sans but lucratif ou à une éventuelle fiducie. De plus, un investissement municipal de 33 500 000 \$ est prévu en 1994-95, afin de rentabiliser les projets acquis avant 1992, mais le déboursé des fonds et les conditions qui y sont reliées n'ont pas encore fait l'objet d'une entente. Depuis janvier 1995, l'Administration a imposé un moratoire sur les nouvelles acquisitions dans le cadre du PALL.

Le programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC) est également régi par une entente Ville-SHDM qui prévoyait l'acquisition par la SHDM, de 700 chambres durant la période 1989 à 1992.

Les objectifs poursuivis visaient le maintien d'un nombre suffisant de chambres de bonne qualité à prix abordable pour cette clientèle souvent laissée pour compte. Selon l'entente, la Ville s'engageait à contribuer à la réalisation de ces projets sous les deux mêmes formes. La contribution à l'achat est fixée cas par cas sans toutefois dépasser une moyenne de 140 \$/mois par chambre localisée dans le centre de la ville et de 90 \$/mois par chambre située ailleurs en périphérie. Ces contributions sont garanties pour une période de 20 ans, mais révisées à chaque période de cinq ans, de façon à s'assurer de la rentabilité des projets au terme de la période de contribution municipale.

Compte tenu des opportunités d'achat offertes par le marché au cours de la période 1989-1992, de même que du niveau de la demande, la SHDM a finalement réalisé 436 chambres. L'ensemble du portefeuille est dans une situation financière saine, et quelques projets seront réévalués fin 1994/début 1995; ceux-ci atteignant déjà une première période de 5 ans.

De façon à desservir la population visée le plus adéquatement possible, la gestion de ces maisons a été cédée à différents organismes sans but lucratif qui offrent en complément, des services de soutien et d'encadrement. Toutefois, la SHDM ne prévoit pas céder ultérieurement les titres de ces propriétés.

TABLEAU 1 : NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

	PRIL-Ville Coop/OSBL		Habiter Montréal secteur sans but lucratif (cessions de terrains)		OMHM		SHDM	
	logements	chambres	logements	chambres	HLM	SLP <sup>6</sup>	PALL	PAMac
1988	--	1467	847	194	718	450	300	--
1989	151	868	330	8	341	450	142	102
1990	15	25	544	52	364	15	1499	189
1991	55	230	90	--	724	--	522	28
1992	98	322	188	--	688	424	267	117
1993	24	220	113	--	431	--	406	--
Total	353	3132 <sup>7</sup>	2368	254	3544	1599	3136	436

Source : Ville de Montréal

<sup>6</sup> SLP : Supplément au loyer privé.

<sup>7</sup> Ce chiffre comprend la rénovation de 2 377 chambres privées.

### La réalisation de HLM

En 1994, le 25<sup>ème</sup> anniversaire de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est marqué par la fin de la croissance du parc de HLM. Entre 1988 et 1993, l'OMHM produisait en moyenne 857 unités par année (HLM et suppléments au loyer) (voir tableau 1). Au cours des dernières années, les efforts de création de logements sociaux étaient orientés vers la transformation de logements existants plutôt que vers la construction neuve. Cette formule est avantageuse surtout au moment où les taux d'inoccupation sont élevés, d'autant plus que les coûts de production sont généralement moindres. De plus, les terrains vacants sont de plus en plus rares, notamment dans les quartiers où les besoins en logements sociaux sont grands.

Le gel de la production de nouveaux HLM en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994 force l'OMHM à explorer de nouvelles avenues pour répondre aux besoins des quelque 10 000 ménages inscrits sur ses listes d'attente. C'est dans cet esprit que l'Office a participé à l'élaboration et à la promotion de la Résolution Montréal.

Par ailleurs, certains immeubles plus anciens, notamment des grands ensembles (ex. : Habitations Jeanne-Mance, les Îlots Saint Martin) commencent à montrer des signes de vieillissement et requièrent vraisemblablement des travaux de rénovation et de modernisation. Dans le cadre de l'année de l'harmonie interculturelle et interraciale en 1993, l'OMHM a mené une étude de pré-faisabilité sur le réaménagement des îlots Saint-Martin en collaboration avec le Module de l'habitation, l'Association des voisins du carré Richmond, qui regroupe les locataires de quelques complexes de HLM de la Petite-Bourgogne, et les résidents des îlots<sup>8</sup>. Ce complexe résidentiel de 313 HLM dans la Petite-Bourgogne abrite des familles de diverses communautés ethniques, culturelles et linguistiques.

Enfin, la clientèle de l'OMHM s'est sensiblement modifiée au cours des dernières années : on compte plus de ménages composés d'une seule personne; les besoins de soutien connexe sont plus pressants surtout chez les personnes âgées en perte d'autonomie et chez les personnes ayant des problèmes de santé mentale; le nombre de ménages issus de la nouvelle immigration augmente. Les clientèles ciblées par l'OMHM peuvent changer selon les besoins. Par exemple, un transfert récent fait en sorte qu'un certain nombre de logements qui étaient réservés pour les personnes âgées sont maintenant disponibles pour les familles.

Sur le plan de la gestion, l'OMHM a innové en réservant des habitations HLM à des clientèles ayant des besoins particuliers et requérant des services de soutien. L'Office a signé, pour ces habitations, des ententes avec des organismes qui viennent en aide à ces personnes, notamment la Fédération des organismes sans but lucratif en habitation (FOHM). La FOHM regroupe 25 organismes sans but lucratif responsables de la gestion de plus de 1 000 unités de logement destinées aux personnes à faible revenu. La FOHM offre, via ses membres, un logement permanent avec support communautaire en favorisant l'implication des locataires, le soutien mutuel et l'intégration au quartier.

<sup>8</sup> Reed, Eléni et Martin Bégin (1993), *Vers un remodelage des îlots Saint-Martin, État de la situation et perspectives d'intervention*, Chantier logement, Montréal en harmonie.

De plus, l'Office municipal travaille de plus en plus étroitement avec les résidents, afin d'améliorer leur qualité de vie. Les retraités et pré-retraités font l'objet d'une attention particulière, par exemple la livraison de repas chauds (Popotes roulantes) et des services pour faciliter leur maintien dans la communauté. Grâce à des projets de partenariat et de bénévolat communautaires, les familles bénéficient aussi de différents services, notamment de centres pour les jeunes, de garderies et de cuisines communautaires.

De plus, l'OMHM est soucieux des locataires avec des exigences particulières. Qu'il s'agisse d'ex-toxicomanes, de jeunes adultes contrevenants, d'handicapés moteurs ou visuels, de femmes violentées, de chômeurs ou de sans-abri, l'OMHM prévoit pour eux des habitations ou des logements propres à faciliter leur intégration sociale et conçoit des programmes adaptés à leurs besoins respectifs.

### **L'aliénation de terrains municipaux pour le logement social**

Afin de s'assurer d'un maximum de retombées des investissements gouvernementaux liés au logement social, la Ville avait constitué une banque de terrains spécifiquement voués à la construction de projets d'habitation de coopératives ou d'organismes sans but lucratif.

De 1987 à 1991, les terrains réservés à cette fin étaient cédés aux groupes par bail emphytéotique, à un prix correspondant à 75 % de leur valeur marchande. Annuellement, le Module de l'habitation informait donc les groupes oeuvrant dans le secteur du logement sans but lucratif des terrains dont elle disposait. Chaque groupe intéressé soumettait une demande pour le terrain visé. Les terrains étaient réservés, puis cédés, au groupe qui répondait aux critères de la Ville et obtenait ainsi, les subventions et le financement nécessaires à la construction des logements, des autres paliers de gouvernements.

En 1991, la Société d'habitation du Québec élaborait de nouvelles règles afin de garantir le caractère social des projets et n'acceptait plus la cession par bail emphytéotique. La Ville a donc revu sa politique en conséquence : les terrains sont maintenant vendus à 100 % de leur valeur jusqu'à concurrence de 16 000 \$ par unité, soit le budget alloué au terrain à l'intérieur des coûts de réalisation des projets.

Notons que la plupart des terrains ont été vendus à des prix bien au-dessous de cette limite de 16 000 \$ par unité.

Même si depuis 1993, les deux paliers de gouvernements se sont retirés du financement du logement social, la Ville maintient toujours certains emplacements disponibles à cette fin : Paul-Sauvé (potentiel d'environ 100 logements), Faubourg-Québec (potentiel de près de 400 logements) et d'autres terrains plus petits répartis sur le territoire.

### **Le fonds d'investissement social en habitation**

Parallèlement à sa politique d'aliénation de terrains pour faciliter la construction de nouveaux logements, la Ville décidait d'intervenir de façon à aider également les groupes qui désiraient réaliser des projets dans le stock de logements existant.

Le Conseil municipal approuvait alors, à l'automne 1989, une entente-cadre avec la SHDM concernant la mise en application pour une période de 3 ans du «programme d'aide aux sociétés acheteuses et aux coopératives d'habitation». Les objectifs de ce programme étaient :

- de permettre aux sociétés acheteuses d'acquérir des immeubles locatifs et de les gérer temporairement en vue de leur revente à des coopératives d'habitation et à des organismes sans but lucratif (OSBL);
- de permettre aux coopératives d'habitation ou OSBL de Montréal d'obtenir une garantie de prêt temporaire pour l'achat de bâtiments, en vue de faciliter leur participation aux programmes d'aide de la SCHL ou de la SHQ;
- de susciter l'intervention d'autres investisseurs dans les fonds d'investissement.

Le rôle de la SHDM consistait à mettre des fonds de 3 200 000 \$ à la disposition du Fonds d'investissement social en habitation (FISHA) et de 900 000 \$ à celle de la Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal (FÉCHIM) pour le bénéfice des sociétés acheteuses, OSBL ou coopératives d'habitation. Des investissements de 850 000 \$ ont également été consentis par l'Université McGill et les communautés religieuses.

Il était donc prévu que les immeubles acquis seraient revendus ou refinancés à court et moyen termes et que la SHDM récupérerait entièrement ses investissements au cours de la période 1993 à 1996. Rappelons que l'entente Ville-SHDM prévoyait une contribution de la Ville à la SHDM de 500 000 \$ pour compenser l'écart entre les taux de sa marge de crédit et ceux (plus bas) payés par le FISHA et la FÉCHIM, ainsi que pour couvrir ses frais d'administration de 15 000 \$ par année. Cette entente-cadre a pris fin le 15 juin 1992, et quelque 52 000 \$ non utilisés seront remboursés à la Ville.

Les sociétés acheteuses ont pu constituer une banque de 28 immeubles/375 logements disponibles pour les coopératives et les OSBL. Toutefois, peu d'immeubles ont été revendus, compte tenu du retrait des gouvernements supérieurs du financement du logement social. Les fonds SHDM prêtés par la FÉCHIM ont été modestes et un seul prêt d'environ 160 000 \$ est encore en garantie concernant 2 immeubles de 30 logements chacun.

Par ailleurs, les investissements dans le FISHA totalisent encore 2 150 000 \$ à l'égard de 17 immeubles ou 261 logements. Compte tenu que ces sociétés subissent actuellement les aléas du marché locatif, soit une stagnation des valeurs marchandes, un fort taux d'inoccupation et donc une faible hausse des loyers, ces immeubles sont en majorité déficitaires ou nécessitent des travaux importants de rénovation. Une solution doit donc être envisagée pour rentabiliser ces immeubles ou trouver des débouchés qui permettent d'atteindre les objectifs initiaux du programme. La SHDM a élaboré un plan de consolidation de cette activité qui est présentement sous étude.

## 1.4 L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES MILIEUX RÉSIDENTIELS

### La planification de l'équipement et des services liés au secteur résidentiel

Depuis l'adoption de la Politique d'habitation en 1990, l'ensemble des stratégies et des politiques mises de l'avant par la Ville, visent à améliorer la qualité de vie dans les quartiers résidentiels. Il s'agit notamment du **Plan d'urbanisme**, adopté en décembre 1992, et de la **Politique et plan d'action en développement communautaire**, adoptée en septembre 1994. De plus, telle que prévue dans le Plan d'urbanisme, la nouvelle réglementation tient compte de cette philosophie maîtresse et inclut des normes pour gérer, entre autres, la cohabitation de divers usages.

Par ailleurs, il y a une foule d'actions entreprises par la Ville qui visent l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers résidentiels. Certaines de ces actions sont plutôt de nature stratégique ou de planification, tandis que d'autres sont des interventions ponctuelles. Parmi ces actions, notons :

- l'adoption dans certains quartiers de plans de circulation qui ont, entre autres, l'objectif de réduire la circulation de transit sur les rues résidentielles locales;
- l'adoption d'un **Cadre d'intervention en matières d'espaces verts**, afin d'identifier des quartiers ayant un déficit en termes d'espaces verts, des besoins en termes de réaménagement d'entretien, des espaces existants et des solutions;
- l'aménagement de parcs-écoles dans les secteurs déficitaires en espaces verts;
- l'augmentation de la sécurité autour des parcs et des écoles en interdisant le stationnement et en améliorant la signalisation;
- la planification, en concertation avec la STCUM, de circuits d'autobus qui desservent mieux les quartiers;
- le renforcement des rues principales par l'entremise du **Plan d'action commerce**, notamment le programme de subvention des façades commerciales;
- la mise en place d'un système de stationnement avec permis pour résidents dans certains secteurs résidentiels;
- la dépollution de certains sites contaminés.

Les questions relatives à la qualité de vie sont aussi traitées dans des forums de consultation et de discussions. Par exemple, la Ville a mis sur pied un certain nombre de tables de concertation regroupant des citoyens et des représentants de divers services municipaux, afin de régler des problèmes quotidiens touchant la qualité de vie. De tels comités existent actuellement dans le Faubourg Saint-Laurent et le Vieux-Montréal.

### Les Bureaux Accès Montréal

La politique d'habitation visait la création d'un service municipal d'information et de référence, afin de permettre aux citoyens de se retrouver aisément dans le labyrinthe des mesures d'aide et des programmes gouvernementaux et municipaux en matière de logement.

Les Bureaux Accès Montréal constituent un pas important dans cette direction. Ils sont maintenant en mesure de donner des renseignements et même de recevoir des demandes relatives aux divers programmes en habitation (Crédit-proprio, la conversion, RéparAction, PRIL, la démolition des hangars et l'Opération Habiter Montréal).

## **1.5 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE**

À priori, toute municipalité intervient directement dans le secteur de l'habitation par son champ réglementaire. La Ville régit ainsi l'affectation des sols, les grilles de rue, les lotissements, les densités locales, les modes de construction et l'entretien du parc résidentiel.

Montréal a procédé à une révision en profondeur de son instrumentation normative qui devrait faciliter le développement résidentiel à Montréal, surtout auprès des petits constructeurs qui contribuent à 92 % de la production dans la région. Cette révision comprend l'adoption d'un nouveau règlement de construction et d'un nouveau règlement d'urbanisme. Par ailleurs, la Ville a aussi adopté, en août 1994, un nouveau Code du logement.

Cette importante révision avait de nombreux objectifs, notamment le remplacement de règlements désuets et l'accélération du processus d'adoption des projets.

Étant donné l'ampleur de ces trois nouveaux règlements, il y aura une période de rodage requise afin d'assurer une application efficace. Pendant cette période, une priorité sera accordée à la formation du personnel.

### **L'adoption du règlement sur le bâtiment et l'abrogation du Code 1900**

En décembre 1993, la Ville a adopté son nouveau règlement sur le bâtiment (R.R.V.M.,c.B-1). La Ville a donc abrogé le Code 1900 (ancien règlement de construction) pour le remplacer par ce nouveau règlement basé sur le Code national du bâtiment (CNB), un ensemble de normes de construction établies par le Conseil national de recherches du Canada et déjà en vigueur partout au Québec et dans plusieurs autres provinces. Montréal était la seule ville de la région à avoir un règlement de construction qui n'était pas basé sur le CNB. Les normes de ce règlement étaient souvent peu compatibles avec les normes provinciales qui, elles, sont basées sur le CNB. En retenant le CNB comme base de son règlement de construction, la Ville de Montréal, élimine les chevauchements et les contradictions.

### **L'adoption du nouveau Code du logement**

La réforme du Code du logement devait répondre à trois objectifs principaux, soit :

- la refonte et la modernisation du règlement permettant d'assurer la sécurité, la salubrité et l'entretien de tout le parc résidentiel;
- l'amélioration des modalités d'application;
- la sensibilisation et l'information des citoyens.



La réflexion sur la réforme du Code a été alimentée entre autres par plusieurs études, notamment **L'état du parc résidentiel locatif de Montréal et l'Étude de la réglementation relative aux bâtiments résidentiels existants**<sup>9</sup>. Le nouveau Code du logement (Règlement sur le logement R.R.V.M., c. L-1) est en vigueur depuis le 17 août 1994.

Le Code du logement a été restructuré en profondeur. On y distingue maintenant trois types de normes : les normes d'aménagement (qui ont trait à la configuration physique et aux équipements de base pour assurer la sécurité et la salubrité des bâtiments), les normes d'entretien et les normes d'occupation. Cette structure permet entre autres de départager plus clairement les responsabilités respectives des propriétaires et des locataires.

Par ailleurs, le Code du logement traite de certains aspects nouveaux, par exemple la résistance à l'effraction (sécurité contre le vol), l'entreposage des déchets dans les immeubles d'appartements ou encore des exigences plus complètes pour les maisons de chambres. Le nouveau Code regroupe aussi les exigences relatives à la sécurité incendie, lesquelles ont été spécifiquement conçues pour s'appliquer de façon raisonnable aux bâtiments existants.

Le Code du logement sert maintenant de base aux projets de rénovation résidentielle (subventionnés ou non) qui doivent minimalement en rencontrer toutes les exigences.

Un futur volet de la réforme du Code du logement consistera à réintroduire des inspections systématiques, en plus des inspections en réponse aux plaintes des citoyens. Les objectifs visés par l'approche systématique sont, entre autres, de dépister et de corriger certaines non-conformités, qui sont peu révélées par les plaintes des citoyens (ex. : sécurité incendie). Il importe aussi de s'assurer que des bâtiments identiques soient traités de la même façon et qu'ils atteignent le même niveau de mise aux normes. La mise en place des inspections systématiques permet aussi de cibler les quartiers vers lesquels les subventions à la rénovation devraient être dirigées.

Avant d'adopter un programme formel d'inspections systématiques, il est prévu de réaliser, à partir du début de 1995, des expériences pilotes d'inspection visant les maisons de chambres et les petits immeubles d'appartements (walkup).

Enfin, l'information des citoyens constitue un autre volet important de la réforme. C'est pourquoi des brochures d'information ont été préparées. Actuellement disponible en français, la version anglaise de ces documents sera publiée à l'été 1995. D'autres activités de communication se poursuivront jusqu'en 1995, afin de sensibiliser les associations de locataires et de propriétaires, certains partenaires gouvernementaux concernés par la gestion du parc résidentiel, ainsi que les intervenants impliqués dans les transactions immobilières.

---

<sup>9</sup> Il s'agit des études suivantes :  
· INRS-Urbanisation (1991), **L'état du parc résidentiel locatif de Montréal**, SHDU, Module de l'habitation;  
· Technorm, et Jean-Luc Poulain (1991), **Étude de la réglementation relative aux bâtiments résidentiels existants**, SHDU, Module de l'habitation.

### **L'adoption du nouveau règlement d'urbanisme**

En adoptant le nouveau règlement d'urbanisme pour l'ensemble du territoire montréalais en août 1994, la Ville traduit de façon concrète les objectifs et les orientations mis de l'avant dans le Plan d'urbanisme. Les principaux objectifs de cette nouvelle réglementation sont :

- l'établissement de règles claires, afin que l'ensemble des acteurs du développement puissent connaître toutes les règles qui encadreront leurs interventions;
- la mise en place de règles et de mécanismes adéquats qui permettront une approche plus qualitative et plus soucieuse des impacts physiques et sociaux des projets et des occupations permises;
- la consolidation de la réglementation d'urbanisme par l'intégration dans le nouveau règlement non seulement de la réglementation de zonage, mais également de toutes les autres dispositions d'urbanisme reliées à la gestion du développement.

L'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme a entraîné l'abrogation d'une combinaison complexe de règlements de zonage et de règlements particuliers, conçus pour répondre aux problèmes et aux besoins de secteurs particuliers et souvent désuets.

### **1.6 LES PARTENARIATS EN HABITATION**

Le partenariat est à la base de toute la politique municipale d'habitation. En effet, la Ville n'a pas les ressources pour réaliser à elle seule les objectifs qu'elle formule pour l'habitat montréalais. Dans le contexte actuel de récession et de restrictions budgétaires, il y a de plus en plus de projets qui sont le résultat d'une collaboration de plusieurs intervenants. La plupart des mesures d'aide au développement, à la rénovation et au logement social présentées jusqu'à maintenant sont fondées sur des partenariats. Le secteur privé, les gouvernements et le secteur sans but lucratif sont donc des partenaires incontournables pour l'avenir de la politique d'habitation. Il y a d'autres exemples de partenariat qui sont créés afin de réaligner des projets précis. Certains de ces projets, notamment le projet de démonstration, l'Art de vivre en ville, la Résolution Montréal ainsi que la mise en oeuvre du Nouveau Montréal, sont traités ailleurs dans ce bilan.

#### **La tenue du Forum annuel**

On a proposé dans la politique d'habitation la mise en place d'une table de concertation afin :

- d'assurer le suivi de la mise en oeuvre des différentes mesures de la politique d'habitation;
- de dégager des consensus parmi les divers organismes intéressés par le logement à Montréal;
- de sensibiliser les gouvernements aux besoins particuliers de Montréal en matière de logement.

Cette table de concertation a finalement pris la forme d'un forum annuel réunissant les représentants d'un large éventail d'organismes concernés par l'habitation à Montréal : organismes publics et parapublics, milieu des affaires, constructeurs, institutions financières, syndicats, universités, organismes communautaires, etc..

Le forum, qui en est à sa troisième édition (première édition en 1992), est l'occasion de dresser le bilan annuel des réalisations en matière de logement à Montréal et de discuter des orientations à privilégier. Mentionnons toutefois, que le forum édition 1994 était entièrement consacré au logement social et que les participants ont manifesté une certaine ouverture face à des échanges plus formels entre les différents gestionnaires de logements sociaux et abordables (OMHM, SHDM, réseau communautaire), dans le but de mieux référer les requérants. Afin d'alimenter la discussion, un texte de réflexion intitulé «**Le logement social à Montréal, la prochaine décennie**<sup>10</sup>» a été distribué à tous les participants.

### **Le fonds d'initiative en habitation**

C'est un sous-comité du Comité du développement urbain de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain qui s'est penché sur l'idée de créer un Fonds d'initiative en habitation. Un tel fonds servirait à la recherche de nouveaux outils de développement résidentiel privé, social ou mixte et permettrait l'émergence de nouvelles synergies entre les divers intervenants en habitation et également le secteur financier, les syndicats, le secteur de la construction, les grandes sociétés, etc..

La Ville a suscité la création d'un partenariat qui évalue la pertinence et les possibilités de mettre en place un tel fonds. Les partenaires, qui sont la Ville de Montréal, la SHQ, la SCHL, l'Association des groupes de ressources techniques du Québec et l'APCHQ-Montréal métropolitain, ont financé une étude, afin de définir les modalités de fonctionnement et de financement du fonds selon des objectifs précis, identifier et consulter les partenaires possibles et élaborer une stratégie de mise en oeuvre de projets cibles auxquels le fonds pourrait participer.

### **La représentation corporative**

Le Service de l'habitation maintient des contacts constants avec les gouvernements et les différents intervenants en habitation afin de faire valoir les besoins de la Ville en matière d'habitation, de partager ses expériences et ses réalisations. Ces activités comprennent des négociations avec les gouvernements (consultations, programmes, projets pilotes et études conjointes, etc.), des relations avec d'autres organismes (associations, villes canadiennes, universités, etc.) et la réalisation sur une base annuelle du Forum sur l'habitation.

Les représentations qui ont suivi l'abolition du volet locatif du programme PARCQ, en 1990, sont un bon exemple de ce type d'intervention. Leur principal résultat aura été d'amener Québec à combler le retrait du fédéral, avec la création du PRIL.

Les contacts soutenus avec Québec ont aussi amené le gouvernement provincial à une meilleure compréhension de l'impact des programmes d'accession à la propriété sur l'étalement urbain, ce qui s'est traduit par des investissements provinciaux accrus en matière de rénovation.

<sup>10</sup> James McGregor (1994), «Le logement social à Montréal, la prochaine décennie», Ville de Montréal, Module de l'habitation.

### **Le suivi de l'évolution du parc résidentiel**

La politique d'habitation prévoyait la mise en place d'outils permettant le suivi de l'évolution du parc de logements ainsi que l'identification de nouveaux enjeux dans le domaine de l'habitation.

Avant 1989, le Module de l'habitation publiait un bilan sur l'habitation qui dressait un portrait, plutôt de nature statistique, des activités dans le domaine de l'habitation pour l'année précédente. Depuis l'automne 1989, le bilan est remplacé par la publication du bulletin Habiter Montréal en bref. Cette publication bi-annuelle met en relief les divers programmes et actions municipaux ainsi que les activités et autres nouvelles relatives au domaine de l'habitation. Ces informations sont donc disponibles au public, notamment les intervenants en habitation.

### **Le guide Romel**

En 1993, dans le cadre de l'année de l'harmonie interculturelle et interraciale, le chantier logement a produit un guide à l'intention des nouveaux Montréalais, *Comment se loger*, réalisé par le ROMEL. Le guide *Comment se loger*, traduit en anglais et en espagnol, explique les règles du jeu dans le domaine de l'habitation, les droits et obligations des locataires et des propriétaires; il décrit les ressources et programmes relatifs au logement social ou abordable et à l'accèsion à la propriété. Ce document sera bientôt disponible dans d'autres langues notamment en russe et en arabe.

## CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE

L'analyse des tendances démographiques et économiques ci-après ne prétend pas être exhaustive; elle veut simplement identifier certaines nouvelles tendances ou phénomènes qui pourraient être importants dans la formulation de stratégies en habitation. Ce contexte sert aussi à mettre en évidence les paramètres qui ont connu des changements importants depuis l'adoption de la politique d'habitation en 1990. De plus, certaines informations non disponibles lors de l'adoption de la politique sont aussi présentées pour fins de discussion, notamment par rapport aux immigrants et à l'état des immeubles.

Le texte qui suit, présente de brefs portraits socio-démographiques et économiques des montréalais ainsi que les opportunités de marché qu'offre cette population. La section 2.3 dresse un portrait des immigrants en soulignant le potentiel que représente cette population pour la ville. Une brève discussion du parc de logements ainsi que des conditions du marché concluent ce chapitre.

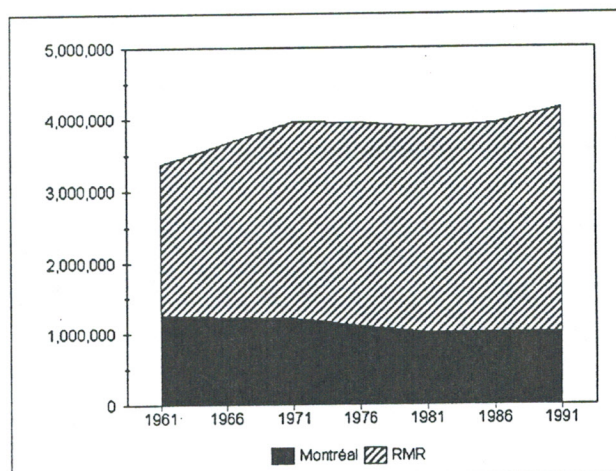
### 2.1 LE PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DES MONTRÉLAIS

En 1991, la population s'établit à 999 995 habitants, une diminution de 2,4 % par rapport à 1986<sup>11</sup> (comparativement à une augmentation de 7 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR)). La diminution était de 0,3 % entre 1981 et 1986. Tel qu'indiqué au graphique 4, le poids relatif de Montréal dans la région métropolitaine est en diminution continue depuis les années '70.

Cependant, cette tendance cache d'autres dynamiques, à savoir, la croissance du nombre de ménages et la réduction dans la taille du ménage.

En effet, le nombre de ménages à Montréal a augmenté de 3,8 % (16 875 ménages) depuis 1986. De plus, la taille moyenne des ménages continue de diminuer passant de 2,3 personnes en 1981 à 2,2 en 1986 et à 2,1 en 1991, ce qui est nettement au-dessous du niveau de la RMR de 2,5 personnes en 1991.

Malgré les efforts de la Ville pour contrer l'étalement urbain, le tableau 2 indique que la région continue d'attirer les ménages montréalais (et on verra plus tard que ce sont surtout les ménages les plus susceptibles d'accéder à



GRAPHIQUE 4 : POPULATION DE MONTRÉAL ET DE LA RMR DE MONTRÉAL DE 1961 À 1991  
Source : Statistique Canada

<sup>11</sup> Pour la première fois en 1991, les résidents non-permanents étaient comptabilisés dans le recensement. En incluant cette population, Montréal a un total de 1 018 000 résidents, ou une augmentation de 0,3 % depuis 1986. Cependant, ce chiffre n'est pas comparable avec les recensements des années précédentes.

la propriété). En 1981 et 1986, 80 876 personnes ont quitté Montréal pour la RMR. Ce chiffre a augmenté à 104 300 personnes entre 1986 et 1991. Au cours de la même période, Montréal affiche une perte migratoire nette (différence entre les arrivées et les départs excluant les naissances et les décès), de 39 575 personnes.

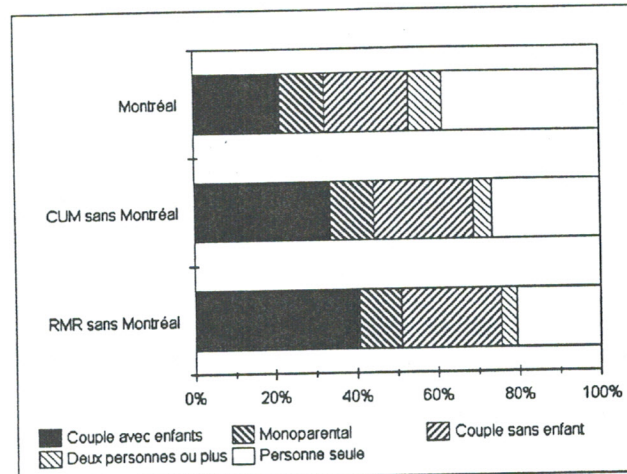
TABLEAU 2 : MIGRATION DE LA POPULATION MONTRÉALAISE 1981 - 1991

	Entre 1981 et 1986	Entre 1986 et 1991	Différence
Nombre de personnes qui quittent Montréal pour:			
. la région	80 876	104 300	+ 23 424
. le reste du Québec	35 421	43 775	+ 8 534
. le reste du Canada	40 143	32 730	- 7 413
Total	156 440	180 805	+ 24 365
Nombre de personnes qui arrivent à Montréal:			
. de la région	48 279	49 910	+ 1 631
. du reste du Québec	48 768	36 225	- 12 543
. du reste du Canada	12 464	12 985	+ 521
. de l'extérieur du Canada	31 395	42 110	+10 715
Total	140 906	141 230	+ 324
Différence nette entre les personnes qui quittent et celles qui arrivent à Montréal	- 15 534	- 39 575	

Cependant, deux facteurs ont quand même contribué à réduire la diminution nette de la population, à savoir l'immigration et le nombre de naissances. Le tableau 2 indique clairement que la perte nette en population entre 1986 et 1991 aurait été le double (81 705 personnes) sans l'immigration. De plus, il y a eu 66 282 nouvelles naissances entre 1986 et 1991.

**Le nombre de ménages composés d'une seule personne continue d'augmenter.**

Il y a maintenant 214 465 ménages non-familiaux à Montréal. Leur part de la population a augmenté de 44 % en 1986 à 47 % en 1991. Dans les autres municipalités de la région, seulement 24,2 % des ménages sont des ménages non-familiaux (graphique 5).



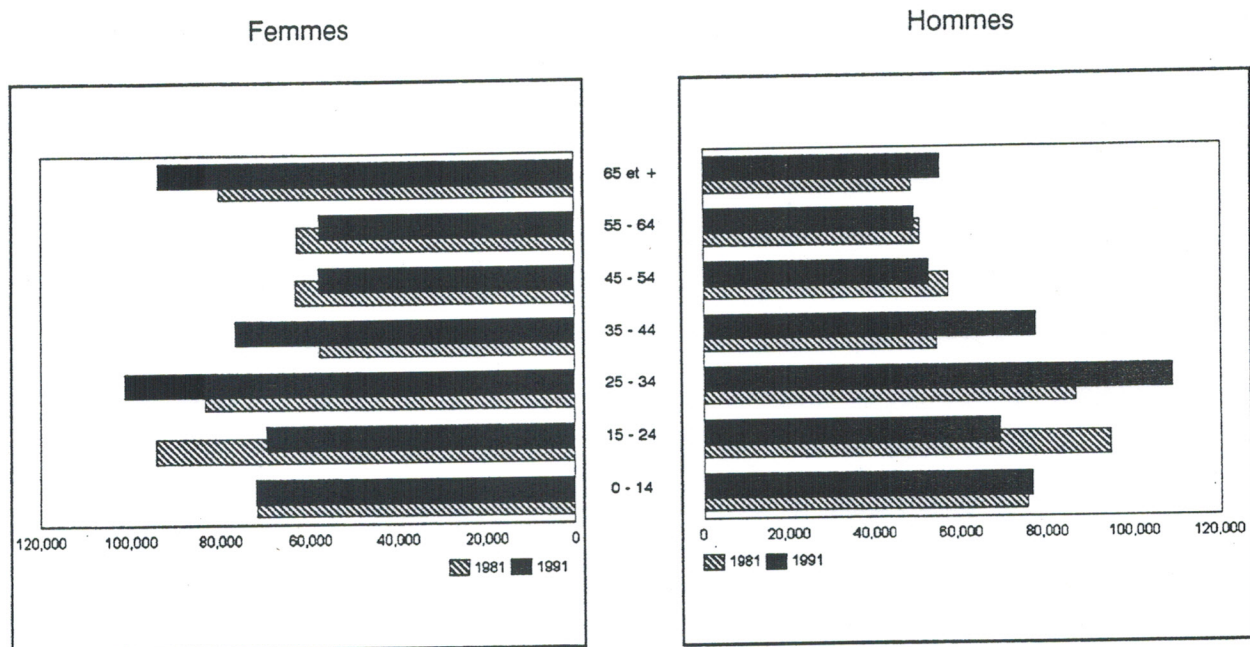
GRAPHIQUE 5 : % DE MÉNAGES PAR TYPE, VILLE DE MONTRÉAL, RMR SANS MONTRÉAL ET CUM SANS MONTRÉAL - 1991.  
Source : Statistique Canada

Parmi les ménages non-familiaux, ce sont les personnes seules qui ont connu la plus grande augmentation; 17 740 ménages de plus depuis 1986. Mais le nombre de familles bi-parentales avec enfants a diminué de 5,4 % (5750 ménages) entre 1986 et 1991. À Montréal, les couples avec enfants représentent seulement 21,4 % de tous les ménages. Ce chiffre est de 40,5 % dans les autres municipalités de la région et de 33,3 % pour la CUM (sans Montréal).

**C'est la population âgée de 25 à 44 ans qui a connu la plus grande croissance entre 1981 et 1991.**

En 1981 c'était le groupe des 15 à 24 ans qui était le plus nombreux, avec les 25 à 34 ans deuxième en importance. Depuis dix ans, ces groupes ont vieilli et ce sont maintenant les 25 à 34 ans qui forment le groupe le plus nombreux, suivi par les 35 à 44 ans (augmentation de 40 270 et de 41 770 personnes respectivement). L'augmentation dans ces deux groupes d'âge (les babyboomers) est importante parce que les tendances dans l'immobilier sont intimement reliées à leurs besoins. Par ailleurs, ce sont les ménages de ces deux groupes qui sont les plus susceptibles d'accéder à la propriété et de déménager en banlieue.

Le marché locatif subit aussi les effets des changements démographiques. En 1991, il y avait seulement 138 450 personnes âgées entre 15 à 24 ans, une diminution de 50 395 personnes (ou 5,7%) depuis 1981. Cette diminution continuera à occasionner une faible demande pour le produit locatif. Cela contribuera à maintenir le taux d'inoccupation élevé dans les immeubles locatifs (voir section 2.6).



GRAPHIQUE 6 : POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE ET SEXE, VILLE DE MONTRÉAL, 1981-1991  
Source: Statistique Canada



### Les tendances globales cachent des variations importantes entre les quartiers.

Au-delà des tendances générales décrites ci-haut, le portrait de la population peut varier beaucoup d'un secteur à un autre (tableau 3). On constate que certains secteurs comme Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles et Villeray/Saint-Michel/Parc Extension attirent les jeunes familles. À l'autre extrême, il y a Plateau Mont-Royal/Centre-sud et Ville-Marie où la majorité des ménages sont composés de personnes seules. De plus, dans Ville-Marie, la majorité des ménages composé d'une seule personne sont des hommes seuls.

TABLEAU 3 : CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES PAR SECTEUR

	% de ménages composés de couples avec enfants	% de ménages composés de personnes seules	nbre. de personnes par ménage	nbre. moyen d'enfants par ménage
Ahuntsic/Cartierville	25,6	35,5	2,2	1,0
Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension	27,2	32,4	2,4	1,2
Rosemont/Petite-Patrie	17,7	42,2	2,0	0,9
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	22,6	34,6	2,2	0,9
Plateau Mont-Royal/Centre-sud	13,0	46,6	1,9	0,9
Ville-Marie	7,8	60,9	1,6	0,7
Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce	20,2	40,6	2,1	1,0
Sud-ouest	22,4	35,0	2,2	1,1
Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles	44,5	16,7	2,8	1,2
Ville de Montréal	21,8	38,5	2,1	1,0

Source : Statistique Canada, 1991

Entre ces deux extrêmes se situent les autres secteurs. Par exemple, dans Rosemont, Ahuntsic et Notre-Dame-de-Grâce, il y a un remplacement graduel de la population vieillissante par des plus jeunes ménages.

## 2.2 LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES DIVERSES CLIENTÈLES

### Le nombre de propriétaires augmente.

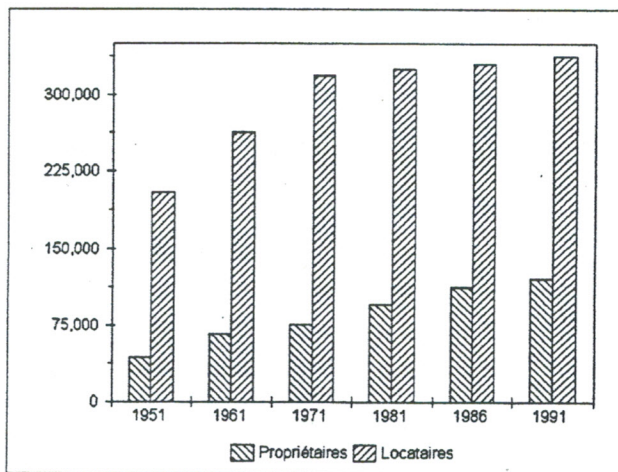
À Montréal, 26,5 % des ménages sont propriétaires et 73,5 % sont locataires. En 1991, il y avait 8 800 ménages propriétaires de plus par rapport à 1986. Il y a aussi 7 805 ménages locataires de plus qu'en 1986 (graphique 7). Le nombre de propriétaires a augmenté chez les couples sans enfant et les personnes seules, mais a diminué chez les couples avec enfants.

Malgré cette augmentation importante, le pourcentage de propriétaires reste plus élevé à l'extérieur de Montréal.

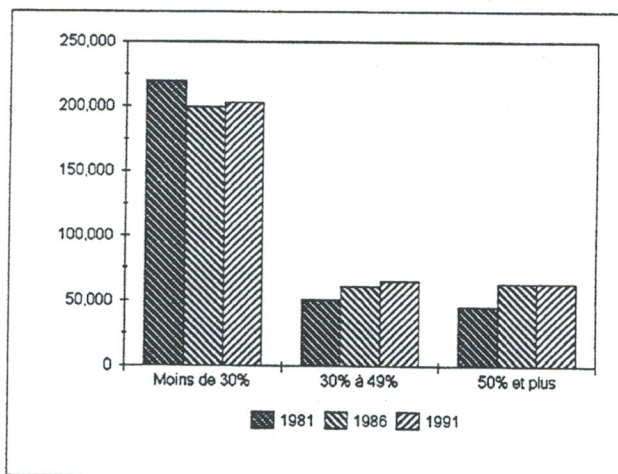
Dans les autres municipalités de la région métropolitaine 58,5 % des ménages sont propriétaires; dans la CUM (sans Montréal) la proportion est de 44,3 %.

### 128 000 ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer.

Il y avait, en 1991, 128 000 ménages qui accordaient plus de 30 % de leur revenu au loyer; une augmentation de 2,7 % par rapport à 1986. Cette proportion du revenu d'un ménage consacrée au loyer est couramment appelée «taux d'effort». Cette augmentation affecte les ménages non-familiaux, notamment les personnes seules dont 75 245 ménages ont un taux d'effort de plus de 30 % (graphique 8). De plus, un nombre élevé de ces ménages, soit 114 730 possèdent des revenus inférieurs à 20 000 \$. Si on rajoute à ce nombre les



GRAPHIQUE 7 : NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES À MONTRÉAL, 1951 - 1991  
Source : Statistique Canada



GRAPHIQUE 8 : NOMBRE DE MÉNAGES EN FONCTION DE LEUR TAUX D'EFFORT, MONTRÉAL 1981, 1986 ET 1991  
Source : Statistique Canada

24 000 ménages qui bénéficient déjà d'un logement subventionné<sup>12</sup>, on constate que près de 50 % des ménages locataires sont théoriquement éligibles pour un logement social.

Par ailleurs, le nombre de ménages locataires avec un taux d'effort de 50 % ou plus, soit 63 280 ménages, est resté au même niveau en 1991 après un changement dramatique entre 1981 et 1986, quand la situation des locataires s'était détériorée.

De plus, 112 587 ménages montréalais sont prestataires de la sécurité du revenu. Parmi ces ménages, on retrouve principalement des personnes seules (69 %), des familles monoparentales (18%) et des couples avec enfants (8 %). La plupart de ces ménages prestataires sont locataires (70 %).

### 2.3 LES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ

#### **Montréal offre des produits abordables aux ménages désirant accéder à la propriété.**

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'agglomération de Montréal est la plus abordable de tous les grands centres urbains du Canada.

À titre d'exemple, parmi les ménages locataires âgés de 44 ans ou moins (le groupe le plus susceptible d'accéder à la propriété), près de 45 000 (24 %) ont un revenu d'au moins 43 600 \$, ce qui est suffisant pour devenir propriétaire d'une résidence de 120 000 \$. Ce nombre augmente à 75 000 ménages (revenu moyen annuel de 30 125 \$) s'il s'agit d'un achat limité à 80 000 \$ et il pourrait atteindre 112 000 ménages (revenu moyen annuel de 22 132 \$) en visant la copropriété de 60 000 \$. Cette gamme de prix devient de plus en plus disponible grâce à la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise.

Cependant, la compétition que livrent les banlieues envers Montréal, en construisant des logements bien adaptés aux familles avec enfants et à des coûts largement accessibles, réduit d'autant le taux de rétention des ménages locataires sur le territoire de la Ville. Pour arriver à attirer un certain nombre de ces familles, Montréal doit concentrer ses efforts sur la promotion de certains quartiers, ceux qui sont le plus propices à attirer les familles, à cause de l'offre de parcs, d'écoles, etc..

Toutefois, ces efforts pour attirer les familles ne doivent pas nous faire oublier les ménages non-traditionnels qui apprécient et recherchent le mode de vie urbain qu'offre Montréal. Ces ménages incluent les couples sans enfants, les personnes seules et les familles non-apparentées. Montréal possède des avantages réels pour retenir ces ménages, comme le montre les succès récents de plusieurs projets en copropriété.

---

<sup>12</sup> Il s'agit de 18 880 HLM et SLP et d'environ 5 000 coops ou OSBL, où le loyer est proportionnel au revenu.

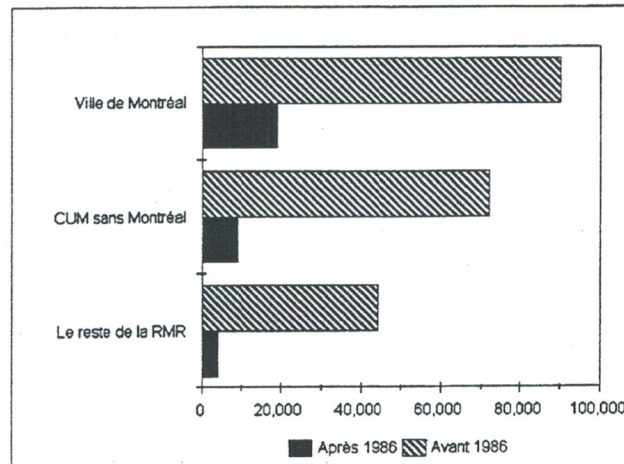
2

## 2.4 UN PROFIL DES IMMIGRANTS

La place qu'occupent les communautés culturelles à Montréal va s'accroître et leur intégration au tissu social et aux activités économiques de la ville devient essentielle. Les ménages immigrants se distinguent des ménages non-immigrants par un certain nombre de facteurs, notamment les types de ménages, leur taux d'accèsion à la propriété, leur taux d'effort et leur revenu. De plus, les immigrants récents, arrivés entre 1986 et 1991, n'ont pas le même profil que ceux qui sont arrivés avant 1986.

### Sans l'immigration, la population aurait baissé de façon importante.

En 1991 à Montréal, on comptait 233 180 immigrants, ce qui représente 22,9 % de la population. Depuis 1986, 46 265 nouveaux immigrants sont arrivés dans la Ville de Montréal. Cette population assure un certain remplacement des ménages qui quittent Montréal et contribue à l'économie et à la vie culturelle locales.

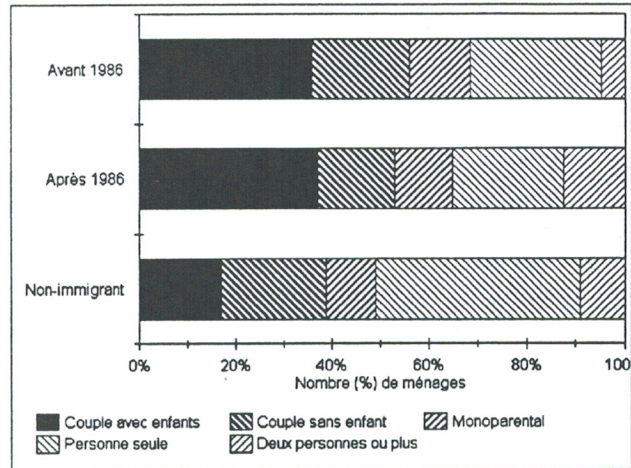


GRAPHIQUE 9 : NOMBRE D'IMMIGRANTS PAR PÉRIODE D'IMMIGRATION - MONTRÉAL, CUM ET RMR.  
Source : Statistique Canada

Sans l'immigration, la population de Montréal aurait baissé et le taux d'inoccupation dans le secteur locatif serait encore plus élevé qu'il ne l'est actuellement (voir section 2.6 sur le taux d'inoccupation). Dans la région, c'est à Montréal que les immigrants s'installent. En 1991, 44,8 % des immigrants de la région (et 59,7 % des immigrants récents) résidaient à Montréal. Et pourtant, Montréal ne représente que 32,5 % de la population totale de la RMR.

**La population immigrante compte une proportion plus élevée de ménages familiaux que le reste de la population.**

Parmi les ménages immigrants, 35,6 % sont composés de couples avec enfants par rapport à 17 % pour les ménages non immigrants. À remarquer aussi, qu'il y a moins de ménages composés d'une seule personne dans la population immigrante (25,8 % contre 41,9 % pour les ménages non-immigrants) (graphique 10).



GRAPHIQUE 10 : % DE MÉNAGES PAR TYPE SELON LA PÉRIODE D'IMMIGRATION, MONTRÉAL, 1991  
Source : Statistique Canada

**Le taux d'accession à la propriété est plus fort chez les immigrants que dans le reste de la population.**

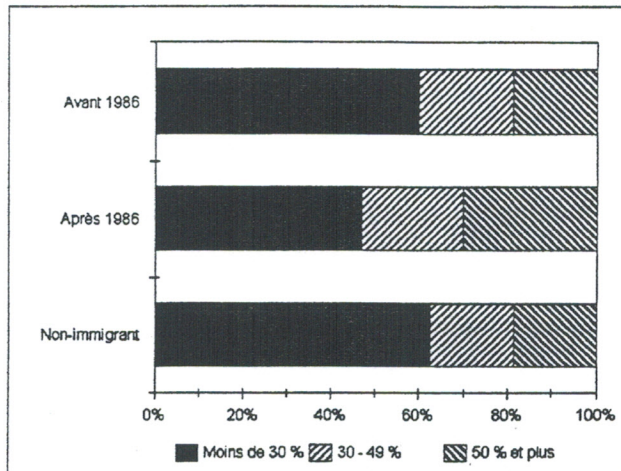
Parmi les ménages où le chef de soutien est un immigrant arrivé avant 1986, 43 % sont propriétaires par rapport à 23,3 % pour la population non-immigrante. Cette tendance est encore plus remarquable quand on constate que les revenus des immigrants propriétaires sont plus faibles que ceux des non-immigrants. Par exemple, chez les ménages non-immigrants, 24,4 % gagnent moins que 30 000 \$ par année, par rapport à 30,5 % pour les ménages immigrants arrivés avant 1986.

À la lumière de ces faits, on constate que les immigrants accèdent plus rapidement à la propriété que les autres ménages. Le défi pour la Ville est de pouvoir offrir un produit qui les incite à devenir propriétaire à Montréal. En effet, bien que la majorité des nouveaux immigrants s'installent d'abord à Montréal, ils ont tendance à quitter la ville centrale pour devenir propriétaire, à l'image des ménages non-immigrants.

Jumelés avec ces caractéristiques très positives, d'autres traits des ménages immigrants peuvent poser des difficultés, notamment en termes d'intégration sociale et économique.

**Les immigrants récents ont tendance à être locataires et sont plus pauvres que le reste de la population.**

Les immigrants récents, arrivés depuis 1986, sont à 92 % locataires et ils ont des revenus moins élevés que le reste de la population. Par exemple, 56,1 % des ménages locataires d'immigrants récents ont un revenu annuel de moins de 20 000 \$. Chez les autres immigrants, 47 % gagnent moins que 20 000 \$ par année, ce qui est comparable à des ménages non-immigrants (44,3 %).

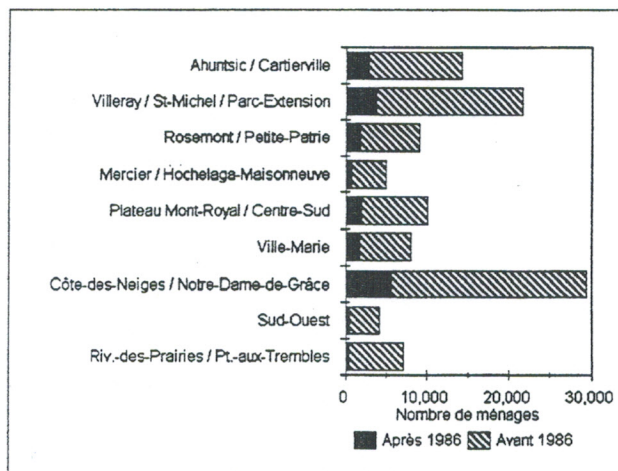


GRAPHIQUE 11 : % DE MÉNAGES SELON LA PÉRIODE D'IMMIGRATION ET LEUR TAUX D'EFFORT, MONTRÉAL, 1991  
Source : Statistique Canada

Il n'est pas surprenant que les taux d'effort des ménages immigrants récents soient plus forts que ceux des autres ménages. Parmi les immigrants récents, 52,8 % ont un taux d'effort de 30 % ou plus. Chez les autres ménages immigrants, ce taux est de 40,1 % et il est de 27,4 % pour les ménages non-immigrants (graphique 11).

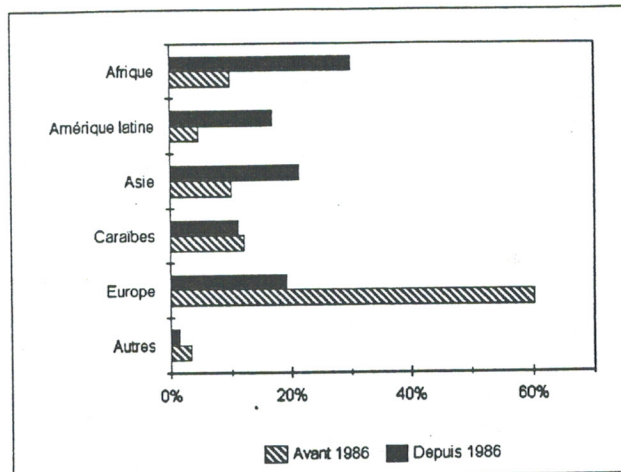
**Les immigrants ont tendance à se regrouper dans certains quartiers et le nombre appartenant à une minorité visible augmente.**

Les immigrants se regroupent dans certains secteurs, notamment Notre-Dame-de-Grâce/Côte-des-Neiges et Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension (respectivement 41,1 % et 35,5 % de la population de ces arrondissements). Ce phénomène est aussi vrai quand il s'agit de l'immigration récente. Parmi les immigrants qui sont arrivés entre 1986 et 1991, 29,3 % se sont



GRAPHIQUE 12 : NOMBRE DE MÉNAGES IMMIGRANTS SELON LA PÉRIODE D'IMMIGRATION ET L'ARRONDISSEMENT, MONTRÉAL, 1991  
Source : Statistique Canada

installés dans Notre-Dame-de-Grâce/Côte-des-Neiges, 19,5 % dans Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension et 14,9 % dans Ahuntsic / Cartierville (graphique 12). Ce phénomène de concentration est jumelé avec le fait qu'au cours des années, les pays d'origine des immigrants ont sensiblement changé. On retrouve de plus en plus d'immigrants faisant partie d'une minorité visible. Avant 1986, la plupart (60 %) des immigrants venaient de l'Europe. Entre 1986 et 1991, l'immigration de l'Afrique, de l'Amérique Latine et de l'Asie (68 %) devient de plus en plus importante (graphique 13).



GRAPHIQUE 13 : % DE MÉNAGES IMMIGRANTS SELON LEUR LIEU DE NAISSANCE ET LA PÉRIODE D'IMMIGRATION, MONTRÉAL, 1991  
Source : Statistique Canada

Les tensions qui existent déjà dans certains milieux par rapport à l'arrivée de nouveaux immigrants peuvent être donc exacerbées, faisant en sorte que les immigrants d'une minorité visible font souvent face à des problèmes encore plus aigus que les autres immigrants récents.

## 2.5 LA TYPOLOGIE ET LA QUALITÉ DU STOCK EXISTANT

Le premier objectif de la politique d'habitation, qui est de promouvoir des conditions résidentielles de qualité et à prix abordable dans un environnement adéquat, constitue un engagement d'améliorer l'adéquation de l'offre de logements à la demande.

### La majorité des bâtiments sont en bon état malgré leur âge.

Le parc de logements montréalais est caractérisé par un faible nombre de maisons unifamiliales (8 % du nombre total de logements). Cependant, la maison unifamiliale demeure encore le produit le plus en demande, surtout par les ménages familiaux.

Dans le parc multi-familial, environ un tiers des logements sont dans des «plex». Ces plex sont généralement de bonne qualité, car ils logent souvent un propriétaire-occupant, qui veille de près à l'entretien de son immeuble. Les loyers y sont souvent plus bas que dans le marché locatif en général, parce que le propriétaire-occupant entretient des relations étroites avec son locataire.

La majorité des logements à Montréal sont en bon état malgré leur âge. Le parc de logements est vieillissant et l'âge varie selon les quartiers. Un tiers du parc a été construit avant 1946 et un autre tiers était construit entre 1946 et 1960. Les logements plus anciens sont prédominants dans les secteurs Plateau Mont-Royal/Centre-sud, Rosemont/Petite-Patrie et Notre-Dame-de-Grâce/Côte-des-Neiges, tandis que la construction récente (depuis 1981) se concentre dans les quartiers Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles, Ahuntsic/Cartierville et Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (Statistique Canada 1991).

Le recensement 1986 n'incluait pas d'informations précises sur l'état du parc résidentiel. Afin d'encadrer la réforme du Code du logement et de mieux cibler les interventions municipales de subvention à la rénovation résidentielle, la Ville, avec le concours de la SHQ et la SCHL, a mandaté, en 1991, l'INRS-Urbanisation pour qu'elle entreprenne une enquête sur l'état des logements locatifs. La partie de l'enquête traitant de l'état physique des immeubles a été réalisée par des inspecteurs et des professionnels en construction. Cette étude évalue à 50 000 le nombre de logements en mauvais état à Montréal. Sur ce nombre, près de la moitié sont situés dans des «walk-up».

Par ailleurs, en 1991 le recensement posait des questions aux locataires concernant l'état de leur logement. La comparaison entre ces deux sources d'information est indiquée au tableau 4.

TABLEAU 4 : ÉTAT DU PARC LOCATIF À MONTRÉAL EN NOMBRE DE LOGEMENTS

Statistique Canada	INRS
Réparations majeures: 32 170	Remise en état: 50 000
Réparations mineures: 75 443	Travaux d'entretien préventif: 100 000

Sources : Statistique Canada 1991 et l'étude L'état du parc résidentiel de Montréal

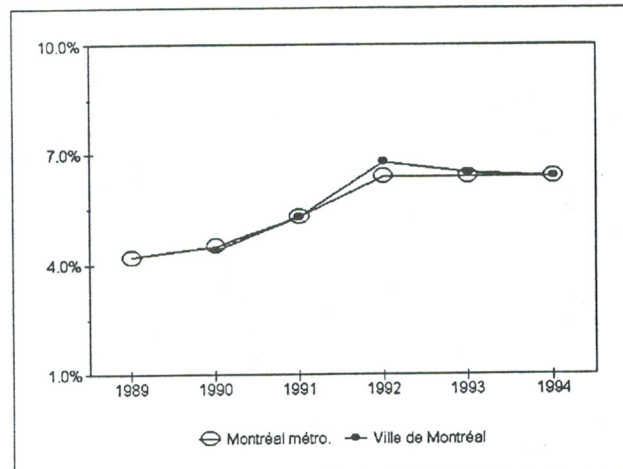
Bien que deux méthodes d'évaluation aient été utilisées (expert versus subjectif), il y a une certaine concordance entre les deux sources de données. Une partie de la différence entre les deux peut être expliquée par les définitions utilisées. Par exemple, pour Statistique Canada, la définition de réparations majeures est plus limitative, incluant uniquement des travaux majeurs. Par contre, la définition utilisée par l'INRS de remise en état, peut inclure le besoin de rénover la salle de bain ou la cuisine.



## 2.6 LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Le taux d'inoccupation reste élevé à Montréal et en région.**

En avril 1989, à l'époque où l'Énoncé de la politique d'habitation a été élaboré, le taux d'inoccupation (dans les immeubles locatifs de 3 logements et plus) dans l'Île de Montréal était de 4 % et comme tel n'était pas préoccupant. On considère un taux de 3 % comme étant représentatif d'un marché équilibré, c'est-à-dire offrant à la fois suffisamment de choix aux locataires et favorable à de nouveaux investissements dans ce secteur. Cette situation a évolué rapidement. Entre 1989 et 1992, le taux d'inoccupation a grimpé presque sans arrêt et ce, autant dans la région de Montréal (graphique 14).



GRAPHIQUE 14 : ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCCUPATION, MONTRÉAL ET LA RÉGION, AVRIL 1989 À AVRIL 1994.  
Source : SCHL

Bien que le taux d'inoccupation reste toujours élevé, la situation semble s'être stabilisée. Pour une troisième année consécutive, le nombre de logements inoccupés est resté inchangé dans la région de Montréal. En effet, selon les résultats de l'enquête des logements locatifs effectuée en avril 1994 par la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs privés se situe à 6,4 %, soit au même niveau qu'en avril 1992 et 1993. Ce taux représente 29 000 logements locatifs sans occupant dans la région métropolitaine.

La situation sur l'Île de Montréal, où est concentré 80 % du parc locatif de la région, est demeurée relativement stable et à Montréal, le taux d'inoccupation s'est légèrement amélioré en passant de 6,5 % à 6,4 % (près de 16 000 logements). À Montréal, il y a des variations importantes dans le taux d'inoccupation selon le secteur géographique. Le taux est le moins élevé dans la zone centrale (5,4 %) et la plus forte dans la zone périphérique (8,0 %). C'est là que l'accession à la propriété est la plus forte.

À Montréal, comme en région, ce sont des trois chambres à coucher qui sont les plus en demande et les studios et logements d'une chambre à coucher qui sont les moins en demande.

La faible demande pour le produit locatif s'explique par plusieurs facteurs qui sont de l'ordre démographique, économique et politique.

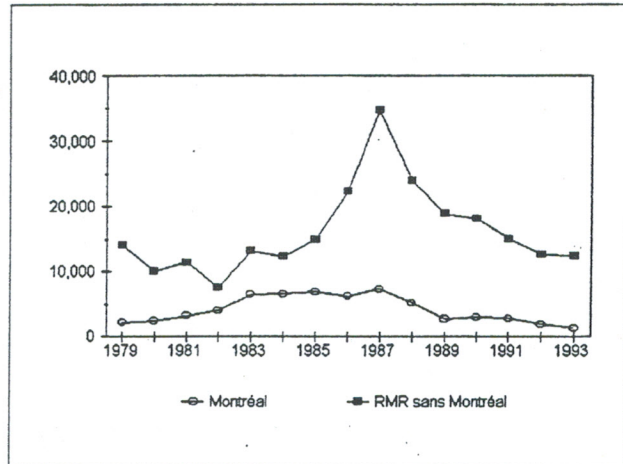
L'évolution de la population depuis les dix dernières années fait qu'il y a de moins en moins de nouveaux ménages âgés entre 15 et 24 ans. Et depuis les cinq dernières années, ce phénomène touche également les nouveaux ménages âgés de 25 à 34 ans. Donc, la structure démographique n'avantage en rien la demande de logements locatifs.

Par ailleurs, du point de vue économique, la récession prolongée fait en sorte que le taux d'accroissement des emplois, en particulier des emplois à temps plein, a été faible. Les consommateurs sont donc très prudents. Les pertes d'emplois touchent surtout les 15-24 ans. De plus, une étude récente<sup>13</sup> indique qu'un certain pourcentage des ménages avec un taux d'effort élevé, ne paie pas leur loyer et se déplace souvent. Ce phénomène affecte la viabilité financière du parc locatif.

Cependant, la SCHL présage une légère amélioration de la situation. Il y a eu un certain redressement du marché de l'emploi depuis le début de l'année qui a profité aux jeunes travailleurs. Ce phénomène a permis à un plus grand nombre de personnes de louer un appartement.

### La part de marché de Montréal diminue.

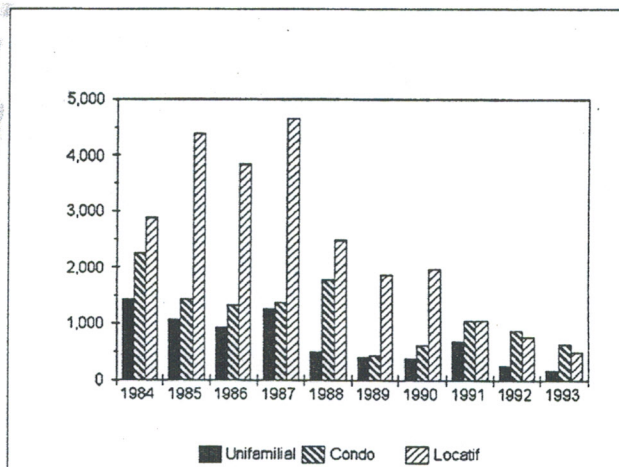
La part de marché de Montréal par rapport à la province, la région et l'île diminue depuis 1991, après avoir légèrement augmenté de 1989 à 1991 (graphique 15). La Ville n'a pas atteint l'objectif mis de l'avant dans la politique d'habitation de regagner une proportion d'au moins un tiers des mises en chantier de la région. En effet, ce niveau n'a pas été atteint depuis 1985. En 1993, la Ville ne comptait que pour 9,5 % des mises en chantier de la région.



GRAPHIQUE 15 : ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER, MONTRÉAL ET LE RESTE DE LA RMR, 1979 - 1993.

Source : SCHL

Cette diminution est en partie attribuable à la chute marquée des mises en chantier de logements locatifs privés et sociaux : de 4 655 en 1987, elles s'établissent à 506 en 1993. La part de la production de logements locatifs de la ville est passée de 60 % entre 1987 et 1990 et à 39 % entre 1991 et 1993 (graphique 16). De plus, en 1993, la popularité des maisons de ville s'est estompée : de 352 en 1991, les mises en chantier de ce produit s'établissent à seulement 107 en 1993. Cette diminution est flagrante dans Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles.



GRAPHIQUE 16 : ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER PAR TYPE DE PRODUIT, MONTRÉAL, 1984 - 1993.

Source : SCHL

<sup>13</sup> Soucy D. Gagné et Associés (1993), *Ampleur du phénomène de non-paiement des loyers par les prestataires de la sécurité du revenu - Sondage auprès des propriétaires et des locataires*. L'étude indique que pendant une période de douze mois, 32,6 % des prestataires de la sécurité du revenu ont quitté leur logement sans payer et sans donner d'avis.

Malgré la diminution du nombre de mises en chantier dans le secteur locatif, on constate un dynamisme encourageant du côté des projets résidentiels privés. Il faut noter la multiplication des petits projets abordables en copropriété destinés à des ménages non-familiaux dans des quartiers comme Rosemont, le Plateau Mont-Royal et Villeray.

Le nombre de mises en chantier dans des projets de copropriété verticale s'est maintenu. L'acceptation de ce produit dans les quartiers centraux est d'une importance capitale pour la Ville, notamment, parce qu'une certaine densité est requise pour viabiliser ces terrains. On prévoit la mise en chantier de quelque 650 condominiums en 1994 et 1995 avec les projets du Nouveau Montréal.

#### **Le niveau élevé de taxes à Montréal réduit sa compétitivité.**

De façon générale, les taxes foncières résidentielles dans les municipalités de la région sont inférieures à celles de Montréal (voir tableau 5).

Cette situation contribue à réduire la compétitivité de Montréal. Certains secteurs peuvent être moins désavantagés que d'autres. Ainsi, les produits résidentiels en copropriété que l'on trouve dans le Nouveau Montréal sont en compétition avec des produits semblables offerts à l'Île des Soeurs (Verdun), où les taxes sont du même ordre. Par contre, les quartiers montréalais qui offrent des maisons unifamiliales sont moins compétitifs face aux municipalités qui offrent le même genre de produits à deux pas de là.

Ainsi, le compte de taxes de 1995 d'une maison unifamiliale de 110 000 \$ dans le quartier Rivière-des-Prairies sera de 2 222 \$, contre 1 646 \$ à Mascouche et 1 324 \$ à Repentigny.

TABLEAU 5 : TAXES RÉSIDENTIELLES POUR MONTRÉAL ET AUTRES MUNICIPALITÉS DE LA RÉGION  
1995

Ville	Taux de taxe foncière / 100 \$ d'évaluation	Taxe d'eau	Taxe d'ordures	Autre taxe	Taxes totales pour une maison de 110 000 \$
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>					
Côte-Saint-Luc	1,496 \$	0,035 \$/100 \$ d'évaluation			1 684 \$
Lachine	1,59 \$	150 \$/log.	85 \$/log.		1 984 \$
Lasalle	1,72 \$	90 \$	100 \$		2 082 \$
Montréal	2,02 \$				2 222 \$
Outremont	1,23 \$		147 \$/log.		1 500 \$
Pierrefonds	1,87 \$	75 \$/log.			2 132 \$
Saint-Laurent	1,33 \$	min. 75 \$/log.			1 538 \$
Verdun	2,02 \$	84 \$/log.	76 \$/log.		2 382 \$
Ile-des-Soeurs	1,90 \$	84 \$/log.	76 \$/log.		2 250 \$
Westmount	1,33 \$				1 465 \$
<b>RÉGION DE MONTRÉAL</b>					
Boucherville	1,112 \$	207 \$	176 \$		1 606 \$
Laval	1,563 \$	208 \$/log.		piscine 55 \$	1 982 \$
Longueuil	1,60 \$			40 \$	1 800 \$
Mascouche	1,175 \$	215 \$/log.	100 \$/log.	égout 38 \$	1 646 \$
Repentigny	1,04 \$	min. 75 \$/log.	111 \$/log.	assainis. 30 \$	1 324 \$
Saint-Bruno	0,81 \$	157 \$/log.	185 \$/log.	spécial 39 \$	1 272 \$
Saint-Hubert	1,675 \$		75 \$/log.	piscine 30 \$	1 948 \$

Source : Ville de Montréal