



F A É C U M

MÉMOIRE PORTANT SUR LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

En juin 2019, la ville de Montréal a dévoilé son règlement pour une métropole mixte. Ce règlement vise à maintenir une offre de logements abordables malgré un marché immobilier qui s'emballe. Ce règlement oblige les promoteurs immobiliers à prévoir, lors de la construction de projets résidentiels de 450 m² et plus, l'équivalent de 20% des unités en logement social, 20% en logement abordable et 20% en logement familial¹. Bien que la FAÉCUM salue l'initiative de la ville de Montréal d'accorder de l'importance au logement abordable dans l'urbanisme de la ville, elle est persuadée que ce règlement n'aidera pas de manière significative les étudiantes et les étudiants. Ce présent document vise à présenter à l'Office de consultation publique de la ville de Montréal pourquoi il est important de porter une attention particulière au logement étudiant abordable lorsqu'il est question de projets immobiliers.

PRÉSENTATION DE L'ORGANISME

La Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM), fondée en 1976, représente plus de 40 000 étudiants et étudiantes de l'Université de Montréal, de tous les cycles d'études, ainsi que 85 associations étudiantes membres. La FAÉCUM est donc un regroupement d'associations étudiantes accrédité en vertu de la *Loi sur l'accréditation et le financement des associations d'élèves ou d'étudiants*. À cet effet, la FAÉCUM est la plus grande association étudiante de campus au Québec. Elle constitue un organisme indépendant, qui a pour mission de défendre les droits et les intérêts de ses membres dans les sphères universitaire et sociale.

¹ Ville de Montréal (2019), *Montréal, métropole de l'habitation*, En ligne : https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL (Consulté le 8 octobre 2019).

SITUATION LOCATIVE DES ÉTUDIANTES ET DES ÉTUDIANTS

En 2017-2018, la FAÉCUM a participé au projet de *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes* (PHARE)² piloté par l'Unité de travail pour l'implantation du logement étudiant (UTILE). Ce projet, qui a pris la forme d'un sondage diffusé aux étudiantes et aux étudiants, avait comme objectif d'en apprendre plus sur la situation locative des étudiantes et des étudiants membres de la Fédération.

Le rapport qui a découlé de ce sondage a permis de conclure que la situation locative des étudiantes et des étudiants de l'Université de Montréal était très préoccupante. Afin d'analyser la situation locative des étudiantes et des étudiants, le rapport se base entre autres sur le taux d'effort, c'est-à-dire le pourcentage du budget mensuel qu'une personne accorde à son loyer. Un logement est considéré abordable lorsqu'il nécessite un taux d'effort de moins de 30 %³. Le sondage de l'UTILE nous permet toutefois d'apprendre que 70 % des étudiantes et des étudiants de l'Université de Montréal ont un taux d'effort de plus de 30 % et qu'ils et elles ne vivent donc pas dans des logements abordables⁴. De plus, autour de 40 % de la population étudiante de l'Université de Montréal accorde plus de 50 % de ses revenus mensuels à son loyer, le plus haut total toutes villes québécoises confondues.

Ces données nous permettent de déterminer que très peu d'étudiantes et d'étudiants vivent dans des logements abordables. D'autres données de l'enquête indiquent non seulement que les logements de la population étudiante ne sont pas abordables, mais qu'ils sont plus dispendieux, par tête, que la moyenne des loyers montréalais. En effet, l'enquête PHARE démontre que les étudiantes et les étudiants montréalais paient, individuellement, entre 30 % et 46 % de plus pour leur loyer⁵ que la population montréalaise en général. Ceci peut s'expliquer par le fait que les étudiantes et les étudiants accordent une grande importance au fait de se loger près de leur lieu d'études ou près d'une ligne de métro, afin de faciliter leurs déplacements⁶.

Ces données prouvent l'importance de réfléchir à la situation des étudiantes et des étudiants dans les réflexions concernant le développement d'immeubles à logements. Malgré tout, les étudiantes et les étudiants semblent avoir été mis de côté lors des réflexions entourant le règlement pour une métropole mixte, puisque ce règlement n'améliorera pas de manière significative la situation précaire à laquelle ils et elles font face. Les failles du règlement de la ville en matière de logement étudiant abordable vous seront présentées à la page 3.

² Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (2017). *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes*.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Le projet de la ville de Montréal concernant le logement social, familial et abordable, n'est pas adapté à la situation des étudiantes et des étudiants. En effet, ces types de logement ne correspondent pas aux besoins locatifs de la population étudiante.

Pour ce qui est du logement social, c'est le programme Accès Logis qui régle les modalités des logements. Ce programme vise à favoriser la réalisation de logements sociaux au Québec. Selon le programme, l'occupation des résidentes et des résidents doit avoir « un caractère permanent »⁷, ce qui ne correspond pas à la réalité des étudiantes et des étudiants, puisque 70 % de la population étudiante prévoit occuper son logement cinq ans ou moins⁸.

La FAÉCUM revendique donc la création d'une plus grande quantité d'unités de logement abordable. Toutefois, l'encadrement du logement abordable prévu par ce règlement empêche la population étudiante d'en profiter. En effet, le règlement inclut, dans certaines parties de la ville, des incitatifs pour inclure des subventions aux premiers acheteurs⁹. Or comme le prouve la recherche de l'UTILE, les étudiantes et les étudiants sont principalement locataires, et non propriétaires. En effet, au Québec, 7,8 % de la population étudiante est propriétaire, comparativement à 68 % de la population étudiante qui est locataire¹⁰. Dans les autres cas, les étudiantes et les étudiants vivent généralement chez leurs parents. Considérant que ces incitatifs risquent de pousser les promoteurs à vendre des logements plutôt qu'à les louer, les logements abordables prévus par le règlement seront hors de portée des étudiantes et des étudiants. De plus, le règlement prévoit que les propriétaires ne puissent augmenter le coût du loyer de leur logement abordable au-delà de 2% par année, Or, cette entente ne dure que cinq ans, ce qui signifie que les propriétaires sont par la suite libres d'augmenter les loyers comme bon leur semble. À terme, des logements considérés « abordables » pourraient ne plus l'être en raison d'augmentations répétées.

Pour ce qui est des logements familiaux, ces derniers n'ont pas nécessairement à être abordables selon le règlement¹¹, ce qui signifie qu'ils seront trop souvent hors de prix pour les étudiantes et les étudiants qui tenteront de se trouver un logement dans la ville de Montréal.

⁷ AccèsLogis Québec (2013). *Guide d'élaboration*.

⁸ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (2017). *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes*.

⁹ Ville de Montréal (2019), *Montréal, métropole de l'habitation*, En ligne : https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL (Consulté le 8 octobre 2019).

¹⁰ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (2017). *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes*.

¹¹ Ville de Montréal (2019), *Montréal, métropole de l'habitation*, En ligne : https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL (Consulté le 8 octobre 2019).

PRENDRE EN COMPTE LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Les établissements d'enseignement postsecondaire font partie intégrante de l'attractivité de Montréal. C'est d'ailleurs ce qu'a écrit M. Beaudry dans son introduction au document explicatif concernant le règlement pour une métropole mixte : « Montréal est une ville attractive, notamment pour [...] ses institutions postsecondaires. » C'est un aspect qui permet à la ville d'avoir une reconnaissance internationale, puisque la firme Quacquarelli Symonds la place régulièrement dans le top dix des meilleures villes où étudier et que Montréal était première en 2017¹². Afin de demeurer une ville intéressante pour les étudiantes et les étudiants, il est essentiel que Montréal offre à cette population une manière de se loger de façon abordable. À la vue de la situation extrêmement préoccupante des étudiantes et des étudiants en matière de logement, la revendication de la FAÉCUM est claire :

Que soient construits des logements exclusivement destinés aux étudiants [et aux étudiantes] et répondants à leurs besoins.

Adoptée : [CCO-388^e-8.0-1]. Modifiée : [CCO-431^e-6.1-3]

En ce sens, bien que le règlement de la ville de Montréal soit de bon augure pour le développement et la mixité de la ville, il importe que la ville de Montréal mette en place des initiatives pour développer le parc immobilier locatif, étudiant et abordable de la ville de Montréal. Considérant l'importance, pour la communauté étudiante, d'être en mesure de se loger près de son lieu d'études, il appert également essentiel de porter une attention particulière à l'endroit où seront construits ces logements. La FAÉCUM précise donc sa demande comme suit :

Que la ville de Montréal priorise les projets de construction de logements abordables aux abords du campus principal et du campus Outremont [campus MIL] de l'Université de Montréal.

Adopté : [CC-497e-8.1]

Ce développement peut notamment se faire par l'inclusion d'incitatifs concernant la construction de logement étudiant dans le règlement de la ville de Montréal, ou encore par un appui à divers organismes à but non lucratif qui mettent en place des projets de logement étudiant abordable, comme l'UTILE.

Pour toute autre question, veuillez-vous adresser à la coordination aux affaires externes de la FAÉCUM, à l'adresse courriel suivante : externe@faecum.qc.ca.

¹² Radio-Canada. « Montréal meilleure ville universitaire du monde, selon les étudiants ». 15 Février 2017. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1016929/montreal-etudiants-etrangers-classement-paris-londres-seoul-melbourne-vancouver>.