

CONSTATS GÉNÉRAUX

- ▶ Les enjeux de développement urbain présents dans des secteurs à forte présence étudiante se répètent.
- ▶ Les PPU sont des outils de développement immobilier, pas de développement social. Même quand ils incluent des recommandations au sujet du logement étudiant (ou abordable en général), les résultats ne peuvent se matérialiser sans action politique.
- ▶ Ceci est exacerbé par le fait que le logement étudiant abordable est difficile à réaliser dans le cadre réglementaire et de financement actuel. Plus encore que AccèsLogis.

CONSTATS SPÉCIFIQUES

- ▶ Environ 20% des locataires dans le quartier sont étudiants (vs 13% de la population montréalaise)
 - ▶ Pas surprenant, c'est l'extension directe du Quartier latin
- ▶ 30% des locataires étudiants du quartier vivent dans des 4 ½, 35% dans des 5 ½ ou plus grand (Taux d'inoccupation très faible pour les 3cc+)
- ▶ Faubourg : dernier bastion d'abordabilité dans l'arrondissement
 - ▶ Pas acquis que ça va rester ainsi. Ce que les promoteurs voient : potentiel de rattrapage énorme. Donc mouvement énorme de spéculation est à venir.

Loyer médian par typologie (SCHL, 2018)	Ville-Marie	Sainte-Marie-Saint-Jacques	Différence
Studio	874 \$	600 \$	45%
2cc	1500 \$	700 \$	114%
3cc	1473 \$	1000 \$	47%

- ▶ Tendances fortes à la hausse des coûts de construction et des valeurs des propriétés
 - ▶ Règlement 20-20-20 plus règlement de construction
 - ▶ Plus consolidation du secteur par le PPU
 - ▶ Attractivité de Montréal croissante sur marché des capitaux et pour employés bien rémunérés (IA, etc.) -> Hausse des valeurs, puis hausse des loyers
- ▶ Population étudiante souvent utilisée comme population transitoire pendant phase de gentrification du quartier.
 - ▶ Capacité de payer + fort roulement
 - ▶ Possible que ça devienne plus étudiant pendant un moment et après ça le sera plus
- ▶ Contrôle des grands terrains par des grands promoteurs. On a aucune influence sur eux et s'ils veulent pas faire du logement étudiant abordable ils en feront pas. Ils en feront pas. PPU va augmenter valeur terrains. Il n'y aura pas de logement étudiant dans le secteur sans action politique.

RECOMMANDATIONS

- › De manière générale dans le PPU
 - › Cibler des terrains pour le logement communautaire (en propriété déjà publique – pour pas encourager spéculation)
 - › Maximiser densité sur tous ces secteurs pour obtenir des résultats réels
 - › Seule façon qu'un PPU ait un effet sur l'offre de logement abordable dans le secteur
- › Réserver de l'espace pour du logement étudiant dans les derniers terrains publics
 - › Îlot voyageur Sud
 - › Quadrilatère de la Miséricorde (plus coûteux à cause de la dimension patrimoniale)
- › Centre-Sud, bâti existant : soutenir l'acquisition de logements pour en préserver le caractère abordable par des organismes comme Inter-loge

À PROPOS DE L'UTILE

L'UTILE est un organisme à but non lucratif qui a pour mission de promouvoir, étudier et développer le logement étudiant abordable au Québec selon une formule coopérative. C'est le principal pôle d'expertise au pays en matière de logement étudiant et un acteur reconnu du développement immobilier communautaire montréalais.

L'UTILE réalise présentement un projet de 90 logements sur le Plateau Mont-Royal et développe un projet de 120 logements dans l'arrondissement Rosemont – La-Petite-Patrie.

Les analyses présentées ici s'appuient sur le PHARE 2017, la plus grande enquête jamais réalisée sur le logement étudiant dans la province.