

Réalisé par: Carol-Ann Rivest

carol-ann.rivest@umontreal.ca

Projet Terminal Hiver 2010

Supervisé par: Juan Torres

Profil quantitatif

Taux d'inoccupation selon le nombre de chambres en octobre 2009

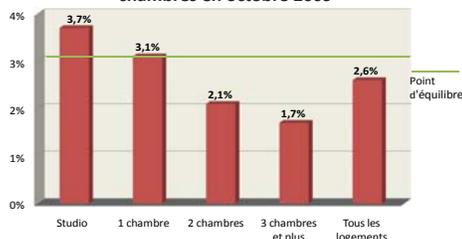


Figure 1. Source: Données de la SCHL, octobre 2009

- Prédominance des logements de 1 et 2 chambres tel qu'observé sur la figure 2
- Augmentation moyenne des loyers supérieure de 1,7% au taux d'inflation pour 2008-2009
- Taux d'inoccupation très bas pour les logements familiaux dont les loyers augmentent plus rapidement que la moyenne
- Disparité importante de la disponibilité des logements selon les quartiers.
- Mises en chantier orientées vers des marchés considérés plus lucratifs tels que les condos et les résidences pour personnes âgées

Distribution des logements locatifs de Montréal selon le nombre de chambres qu'ils comportent

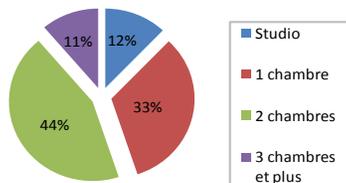


Figure 2. Source: Données de la SCHL, octobre 2009

En 2001, une crise du logement sévissait au Québec. Le taux d'inoccupation moyen pour l'île de Montréal était de 0,6% alors que le point d'équilibre est considéré à 3%. Neuf ans plus tard, la situation n'est toujours pas rétablie. Tel qu'illustré sur la figure 1, le taux d'inoccupation moyen pour l'île de Montréal était de 2,6% en octobre 2009. De plus, celui-ci variait de façon importante selon le type de logement, ce qui montre un déséquilibre du marché du logement locatif. Cette étude a pour objectif d'identifier les principaux enjeux qui s'en découlent ainsi que d'évaluer l'encadrement gouvernemental du logement locatif privé à Montréal.



Profil qualitatif

Le choix d'un lieu de vie n'est pas effectué uniquement selon la disponibilité d'un logement ou de son coût, mais aussi selon des critères précis tant par rapport à sa configuration intérieure que de l'environnement dans lequel il se trouve. Ces critères varient de façon importante selon le cycle de vie. Voici les principaux.

Jeune célibataire:

- Coût du loyer
- Proximité du lieu d'étude/travail
- Proximité des lieux de divertissement

Colocataires non-familiaux:

- Pièces individuelles permettant l'intimité à l'extérieur des pièces communes
- Proximité du lieu d'étude/travail

Famille avec enfants:

- Nombre de pièces suffisant pour aménager des chambres aux enfants
- Accès à des espaces extérieurs
- Proximité des services, établissements scolaires et espaces verts

Ménages recomposés:

- Nombre de pièces suffisant pour accueillir ponctuellement les enfants
- Pièces communes assez grandes pour accueillir l'ensemble de la famille
- Proximité des autres membres de la famille

Personnes âgées

- Pièces communes assez grandes pour recevoir la famille chez soi
- Logement assez grand pour conserver son mobilier
- Proximité des services et du tissu social



Principaux programmes gouvernementaux



Gouvernement fédéral

SCHL : Gère le portefeuille fédéral en matière d'habitation

- Supplément au loyer
- Gestion de certains ensembles de logements sociaux
- Financement de coopératives de logements et OBNL destinés à loger des personnes à faible revenu
- Administration de divers prêts de l'Aide au logement aux provinces, territoires et particuliers



Gouvernement provincial

- SHQ:
- Aide au logement social, communautaire et abordable
 - Appui au développement de l'industrie québécoise en matière d'habitation
 - Aide aux organismes communautaires en habitations
 - Subventions à l'initiative communautaire et sociale en HLM

Régie du logement: Informe et assure la protection des droits des locataires et des propriétaires



Gouvernement municipal

- Depuis 2003, gestion et application des programmes provinciaux en matière de logement abordable sur son territoire

Opération 15 000 logements:

- Construction de 5000 logements sociaux
- 10 000 interventions dans le parc privé : programme d'accession à la propriété, aide à la rénovation de logements existants, mise à contribution de terrains municipaux

Conclusions

On note toujours un problème au niveau de la disponibilité des logements locatifs privés à Montréal tout particulièrement pour les logements de grande taille. Ce problème est plus sévère dans les quartiers centraux. De plus, les prévisions démographiques indiquent que la pression sur les logements sera accentuée au cours des prochaines années, principalement en raison de l'immigration. Les programmes gouvernementaux actuels sont orientés vers la libération du marché existant par la création de nouveaux logements sociaux ainsi que l'accession à la propriété. Il serait pertinent d'effectuer des recherches plus poussées sur les besoins en logement locatif privé de chaque quartier ainsi que d'y inclure des critères qualitatifs. De plus, il serait intéressant de faire place au logement locatif privé dans les projets mixtes comme on le fait déjà pour le logement social.

