

Le logement locative privé

Enjeux et encadrement à Montréal



Dans le cadre du projet
terminal en urbanisme

Par
Carol-Ann Rivest

Le 3 mai 2010

Université de Montréal

Grand 5 et demi à louer pour juillet
2010. 3 chambres fermées, 1er étage,
accès à la cours. Situé près de toutes
les comodités et du transport en
commun. 1086\$ par mois, non-chauffé.
Fumeurs s'abstenir

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
1. Mise en contexte	4
2. Le cadre théorique	6
2.1 Modes de tenures et le statut de locataire.....	6
2.2 Les transformations des ménages.....	7
2.3 Les prévisions démographiques	10
2.4 Le logement pour familles et l'accessibilité.....	11
3. Portrait du parc de logement locatif privé montréalais	13
3.1 Le dénombrement	13
3.2 Les taux d'inoccupation	14
3.3 Les mises en chantier	16
3.4 L'évolution des coûts mensuels	18
3.5 Les faits saillants.....	19
4. Profil qualitatif.....	20
4.1 La cellule architecturale	20
4.1.1 Colocataires non-familiaux.....	21
4.1.2 Jeune célibataire	22
4.1.3 Ménage familial sans enfant	22
4.1.4 Famille avec enfant(s)	23
4.1.5 Ménage recomposé ou détenant la garde partagée.....	23
4.1.6 Personne (s) âgée(s).....	23
4.2 La localisation géographique	24
4.2.1 Colocataires non-familiaux.....	25
4.2.2 Jeune célibataire	25
4.2.3 Ménage familial sans enfant	25

4.2.4	Famille avec enfant(s)	26
4.2.5	Ménage recomposé ou détenant la garde partagée.....	26
4.2.6	Personne (s) âgée(s).....	26
4.3	Les grandes tendances	27
5.	Les principaux Programmes gouvernementaux.....	28
5.1	Les programmes fédéraux	28
5.2	Les programmes provinciaux.....	30
5.3	Les programmes municipaux	33
6.	L'analyse	34
7.	Les recommandations	37
7.1	La conservation du parc de logements locatifs privés	37
7.2	La création de nouveaux logements locatifs privés	39
	Conclusion.....	41
	Bibliographie.....	42
	Liste des figures.....	45

INTRODUCTION

Cette étude a été effectuée dans le cadre du projet terminal du baccalauréat en urbanisme de l'Université de Montréal. Le sujet de recherche a comme point de départ mes expériences personnelles de recherche d'appartements à Montréal. Au fil des ans, j'ai remarqué qu'il était de plus en plus difficile de trouver un logement locatif abordable dans les quartiers centraux, tout particulièrement, un logement de grande taille. J'avais l'impression que la compétition devenait de plus en plus féroce entre les locataires potentiels. J'ai donc décidé d'explorer le sujet du logement locatif privé dans le cadre de mon projet terminal afin d'obtenir une vision plus objective de la situation. Suite à une revue de littérature, le sujet de recherche s'est précisé pour se concentrer sur les enjeux et l'encadrement du logement locatif privé à Montréal.

Ce rapport comporte sept parties. Dans un premier temps est présentée une mise en contexte au sujet, puis sont énoncés les principaux éléments du cadre théorique sur lesquels s'appuie cette étude. Par la suite, un portrait quantitatif du parc de logements locatifs montréalais est exposé. Le rapport se poursuit par un portrait qualitatif du logement locatif. Il aborde ensuite les principaux programmes gouvernementaux ayant un impact sur le logement locatif privé. Une analyse de l'encadrement du logement locatif privé est alors effectuée. Le rapport se termine par des recommandations sur l'encadrement du logement locatif privé.

Avant la lecture de ce rapport, les principales contraintes à la réalisation de la recherche doivent être mentionnées. Tout d'abord, la contrainte de temps, la recherche aurait pu être plus détaillée. Puis, le niveau de précision des données disponibles, la plus petite échelle disponible en ce qui a trait aux données du logement locatif privé était celle de l'arrondissement. Finalement, l'impossibilité de trouver de l'information claire concernant les programmes fédéraux actifs en matière d'habitation.

1. MISE EN CONTEXTE

Afin de comprendre la situation actuelle du logement locatif privé à Montréal, il est impératif de faire un saut dans de passé. En juillet 2001, une crise du logement sévit dans la région montréalaise. Le taux d'inoccupation des logements atteint un record en se situant à 0,6% au mois d'octobre de la même année tel qu'illustré sur la figure 1 (SCHL, 2009d). Le point d'équilibre du marché est considéré à 3% (SCHL, 2009b). Huit ans plus tard, le taux d'inoccupation n'est toujours pas revenu à ce point d'équilibre. À l'automne 2009, il se situait à 2,6% pour l'île de Montréal (SCHL, 2009b). De plus, les spécialistes estiment que celui-ci devrait se resserrer au cours de la prochaine année en raison d'un taux migratoire positif (SCHL, 2009b). Selon la SCHL, (2009b) la faiblesse des taux d'intérêts hypothécaires incitant à l'achat d'une propriété serait la principale raison pour laquelle le taux d'inoccupation ne serait pas plus bas à l'heure actuelle. Bien que le taux d'inoccupation moyen se situait à 2,6% pour l'île de Montréal en octobre 2009 (SCHL, 2009b), celui-ci variait beaucoup selon le type de logement. Ainsi, les logements de petite taille, haut de gamme ainsi que les récentes constructions avaient un taux d'inoccupation plus élevé alors que les grands logements avaient un taux d'inoccupation très bas, 1,7 % dans le cas des logements de 3 chambres et plus (SCHL, 2009b). Cette situation reflète un déséquilibre entre l'offre et la demande du marché d'habitation locatif montréalais.

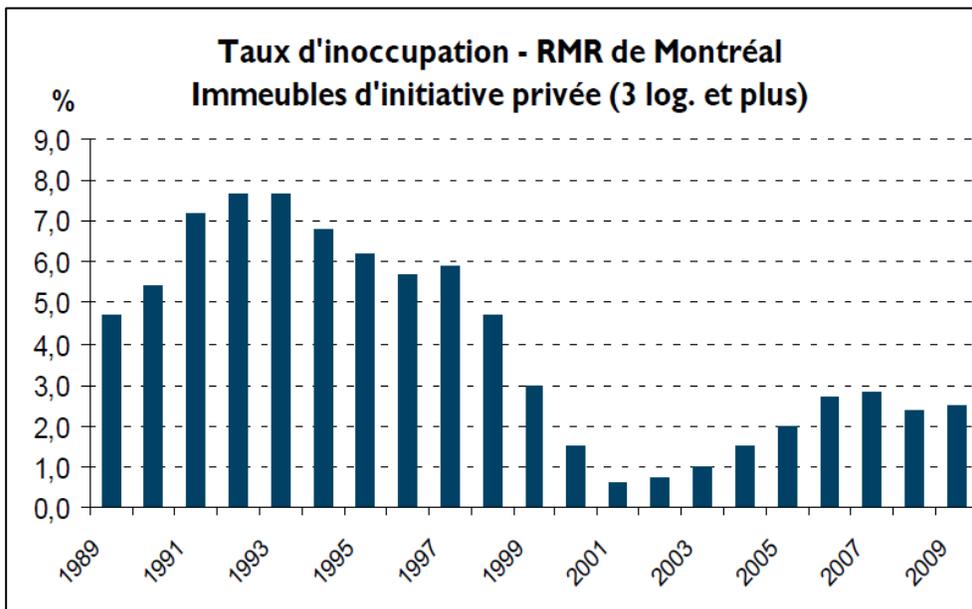


Figure 1
Source : SCHL 2009b

Ce déséquilibre persistant du marché locatif privé a de nombreuses conséquences négatives pour les locataires, le parc de logement locatif privé et même, à long terme, sur la diversité des quartiers. Une faible disponibilité des logements locatifs crée un effet de rareté qui a tendance à provoquer une hausse plus importante des loyers (Daoud, M. & Hébert, G., 2009) ainsi qu'un laisser-aller de l'entretien des immeubles de la part des propriétaires. La négligence de l'entretien des immeubles mène à une dégradation du parc de logements locatifs. De plus, les propriétaires peuvent se montrer plus sélectifs quant aux locataires en refusant ceux considérés comme plus problématiques tels les familles, les jeunes ou les personnes à faible revenu. L'augmentation rapide des loyers peut aussi contribuer à la gentrification de certains quartiers en excluant les personnes moins nanties alors que d'autres quartiers peuvent voir leur cadre bâti lourdement handicapé par le manque d'entretien des immeubles.

Le déséquilibre du marché locatif privé est un enjeu de taille pour les urbanistes puisque ses conséquences peuvent marquer de façon importante le paysage bâti, humain et économique des quartiers. Tant d'efforts sont déployés afin de revitaliser la ville, il est nécessaire de s'assurer que celle-ci reste accessible, diversifiée et en bon état.

La situation décrite ci-haut mène à la problématique suivante : quels sont les grands enjeux en matière de logement locatif privé à Montréal et en quoi consiste son encadrement? Cette problématique sera abordée tout au long du rapport. Les principales notions du cadre théorique utilisées afin d'y répondre seront explicitées dans la section suivante.

2. LE CADRE THÉORIQUE

Afin de répondre à la problématique développée au sein de la section précédente un cadre théorique a été élaboré. Celui-ci s'articule autour de quatre grands thèmes. Le premier étant le mode de tenure et le statut de locataire. Le deuxième porte sur les transformations des ménages, le troisième consiste en les prévisions démographiques. Le dernier aborde la notion de logement pour familles et d'accessibilité. Les concepts abordés dans ce cadre théorique seront réutilisés tout au long du rapport afin d'expliquer la situation actuelle du logement locatif privé.

2.1 MODES DE TENURE ET LE STATUT DE LOCATAIRE

La perception des différents modes d'habiter ainsi que la mobilité résidentielle des ménages varient selon les modèles culturels. Bien que les critères soient différents d'une ville à l'autre, la position résidentielle se détermine, toujours, à l'aide de trois caractéristiques précises soient la localisation du logement, le type de logement (incluant la taille) ainsi que le mode de tenure (Dureau, F. & Dupont, V. & Lelièvre, E. & Lévy, J.P. & Tulle, T., 2000). Cette position résidentielle est intimement liée au statut social et varie selon le cycle de la vie.

Selon les auteurs Dureau, F. & Dupont, V. & Lelièvre, E. & Lévy, J.P. & Tulle, T (2000), l'accession à la propriété est désirée par la majorité des ménages. Elle est considérée comme « l'aboutissement d'une carrière résidentielle ». Il s'agit de la preuve ultime de la réussite professionnelle et sociale, et ce, bien devant la localisation du logement et même sa taille. Ce phénomène expliquerait le fait que l'étalement urbain soit principalement représenté par la classe moyenne. Celle-ci s'éloigne du centre urbain puisqu'elle n'a pas les moyens d'y devenir propriétaire. Le fait de ne pas accéder à la propriété au cours de sa vie est souvent perçu comme un échec. Malgré ce constat général, il existe des exceptions. Certains ménages fortunés de Paris ou de Sao Paulo

prennent la décision de ne pas accéder à la propriété afin de conserver une localisation avantageuse au sein de quartiers centraux prestigieux.

Bien que le type de logement habité varie selon le cycle de la vie, le degré de mobilité résidentielle est fortement influencé par le statut économique. Ainsi, pour les plus fortunés toutes les opportunités sont ouvertes alors que la classe moyenne doit choisir entre la localisation, le type de logement et le mode de tenure ce qui se traduit souvent, par un déplacement vers la périphérie. Les personnes à faibles revenus, quant à elles, ne sont à peu près pas mobiles. Celles-ci sont souvent cantonnées dans un statut de locataire et même dans certains quartiers. De plus, une faible disponibilité des logements contribue à réduire la mobilité des ménages, tout particulièrement des ménages à faible revenu puisque leur mobilité est déjà au minimum. Ils ne peuvent pas faire de concessions quant à la gamme de logements ou le nombre de pièces puisqu'ils sont souvent déjà au plus bas et que leurs moyens ne leur permettent pas d'aller vers plus haut.

On constate que la mobilité résidentielle est un phénomène plutôt élitiste qui favorise les mieux nantis. L'accession à la propriété est toujours considérée comme une ascension sociale et est recherchée par la majorité. En ce sens, le profil des résidents de la ville de Montréal s'est transformé au cours des quarante dernières années. Bien qu'elle reste toujours la ville québécoise comptant la plus grande proportion de locataires, celle-ci a diminué. Les transformations des ménages vécues à Montréal ainsi que les prévisions démographiques seront examinées dans la section suivante.

2.2 LES TRANSFORMATIONS DES MÉNAGES

La population de l'agglomération montréalaise s'est transformée au cours des quarante dernières années. Celle-ci est constituée d'environ 1 800 000 personnes depuis 1970. Bien qu'elle ait subi des pertes importantes lors des années 80, elle est revenue à ce

point au tournant des années 2000 (Institut de recherche pour le développement, 2010). Malgré cette stabilité, d'importantes transformations se sont opérées au sein de la population en lien avec le mode de tenure, la composition des ménages ainsi que les besoins en logement.

Tout d'abord, une augmentation progressive de l'accession à la propriété est apparue avec l'arrivée des baby-boomers sur le marché du travail. En 1966, la proportion de propriétaires sur l'île de Montréal n'était que de 18% alors qu'en 2006 celle-ci est passée à 38%. L'augmentation de l'accession à la propriété est similaire pour l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal alors que la proportion de propriétaires est passée de 33% à 54% durant la même période de temps. Toutefois, la région métropolitaine de Montréal a aussi vu sa population augmentée durant cette période (Institut de recherche pour le développement, 2010). Ces chiffres laissent entendre qu'une partie de la population de l'agglomération de Montréal est partie vers les banlieues afin d'accéder à la propriété. L'augmentation de l'accession à la propriété profite à ceux dont le revenu permet d'y accéder ainsi on note un appauvrissement important des ménages locataires. À Montréal, entre 1980 et 1995, on note une diminution en dollars constants de 27% du revenu médian des ménages locataires alors que celui des ménages propriétaires ne diminue que de 7% (SHQ, 2002).

Par la suite, bien que le nombre d'habitants soit relativement le même maintenant qu'en 1970, on constate une explosion du nombre de ménages ainsi que des ménages unitaires. Les seules données accessibles à ce sujet sont à l'échelle de la région métropolitaine, mais elles donnent un bon aperçu du phénomène observé. Ainsi à l'échelle de la région métropolitaine de Montréal, le nombre de ménages est passé de 1 025 485 en 1981 à 1 411 871 en 2001 soit une augmentation de près de 50% (Gill, D. 2006). De plus, la proportion de ménage unitaire est passée de 24% à 31%. Le phénomène est encore plus important s'il est pris sur une plus longue période de temps. Les données disponibles pour 1961 n'étaient disponibles qu'à l'échelle du Québec.

Cependant, elles indiquent qu'il y avait 2,5 fois plus de ménages au Québec en 2001 qu'en 1966. En outre, le nombre de ménages unitaires aurait plus que décuplé durant la même période de temps comme on peut l'observer sur la figure2.

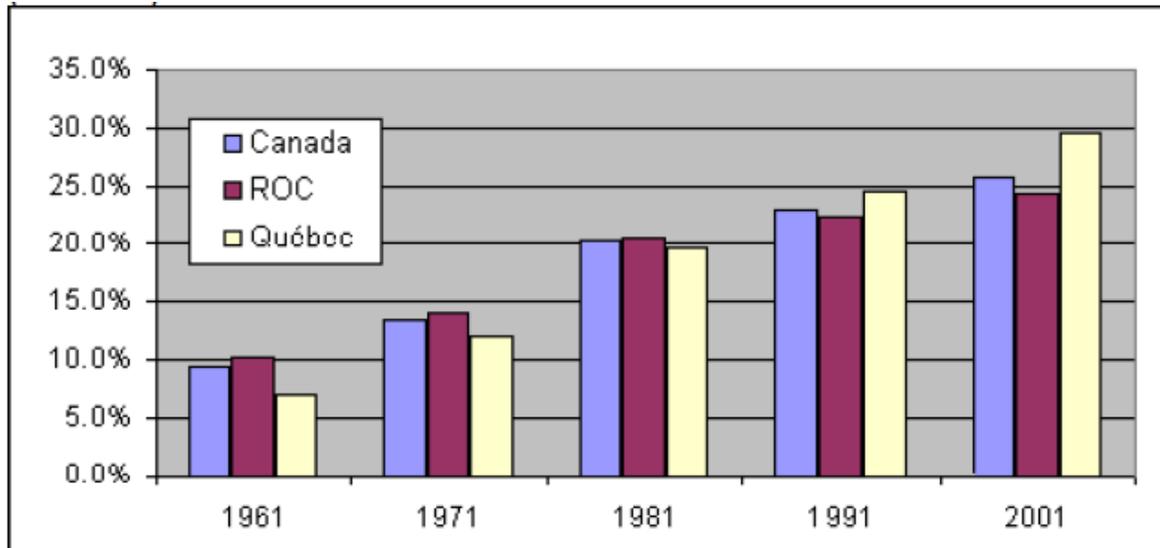


Figure 2 : Proportion des ménages d'une seule personne au Canada et au Québec (1961- 2001)

Source : Gill, D. & Charbonneau, F. (2006) Individualisation des comportements et modes d'habiter

L'augmentation du nombre de ménages ainsi que de présence des ménages unitaires a de nombreuses conséquences sociales ainsi que sur le parc de logement lui-même. D'une part, le fait d'habiter seul augmente la paupérisation de ses personnes puisqu'elles doivent assumer seules les dépenses liées au logement. Ainsi, en 2001, 45% des personnes seules consacraient plus de 30% à ces dépenses (Gill, D, 2006) alors que seulement 35% de l'ensemble des ménages locataires se trouvait dans la même situation.

L'explosion des ménages unitaires ainsi que l'apparition des ménages colocalitaires non-familiaux se sont produits au cours des années 70. Ceux-ci sont attribués à plusieurs facteurs, dont la Révolution tranquille. Avant cette période, le simple fait d'habiter seul ou avec des colocalitaires non-familiaux était plutôt mal perçu. Les jeunes restaient à la maison jusqu'au mariage et on avait tendance à garder les grands-parents à la maison (Cadotte, F. & Duff, J., 1992). Cette grande révolution s'est traduite par une individualisation des comportements qui pourraient être à l'origine de ces grandes transformations. De plus, l'augmentation des personnes âgées ainsi que l'espérance de

vie plus élevée des femmes contribuent à l'augmentation des ménages unitaires. L'augmentation du nombre de ménages ainsi que leurs transformations ont eu pour effet d'augmenter la pression sur le parc de logement locatif existant tout en exigeant une certaine transformation de celui-ci afin de répondre aux besoins créés par ces nouveaux modes de vie. Les besoins en matière de logement des différents types de ménages seront explorés plus en profondeur à la section quatre de ce rapport. Les transformations passées ont été analysées dans cette partie. Dans la partie suivante, l'attention sera portée sur les prévisions démographiques pour l'agglomération de Montréal.

2.3 LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Connaître les besoins futurs en matière de logement locatif est essentiel à une bonne planification urbaine. Dans cette optique, cette partie s'appuie sur les prévisions démographiques effectuées par l'Institut de la statistique du Québec pour 2006-2056 ainsi qu'un rapport de la SCHL basé sur les données de Statistiques Canada.

L'Institut de la statistique du Québec prévoit une augmentation du nombre de ménages québécois de plus d'un million d'ici 2056 ainsi qu'une augmentation de 14% de la proportion des aînés (Institut de la statistique, 2009). Leurs prévisions indiquent aussi que le nombre de personnes par ménage devrait diminuer légèrement à Montréal. Celui-ci devrait passer de 2,3 en 2006 à 2,1 en 2031 (Institut de la statistique, 2009). De plus, Statistiques Canada prédit 140 000 nouveaux ménages locataires d'ici 2036 (SCHL, 2009D), tel qu'observé sur la figure 4, au Canada. Ceux-ci seraient principalement concentrés dans les grands centres urbains. Plusieurs d'entre eux pourraient être situés à Montréal puisqu'on prévoit une augmentation de la population de la RMR de Montréal jusqu'à 1 million de personnes d'ici 2031 (SHQ 2009) tel qu'illustré sur la figure 3. Selon la SCHL (SCHL, 2009D), l'augmentation de population serait principalement due à l'immigration internationale.

Ménages privés selon le scénario, Montréal, 2006-2031

Année	Scénario			
	A Référence	D Faible	E Fort	J Taux constants
	k			
2006	831,8	831,8	831,8	831,8
2011	867,6	864,3	865,7	859,5
2016	903,6	889,0	903,1	888,0
2021	935,1	905,7	938,6	913,0
2026	963,3	918,1	972,5	935,8
2031	990,5	928,3	1008,0	959,2

Figure 3

Source : SHQ 2009 Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056, Édition 9

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DU NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES, CANADA, 1976-2036
Scénario de forte immigration conjuguée à un taux de chefs moyen; scénario du taux de propriétaires élevé et scénario du taux de propriétaires de 2006

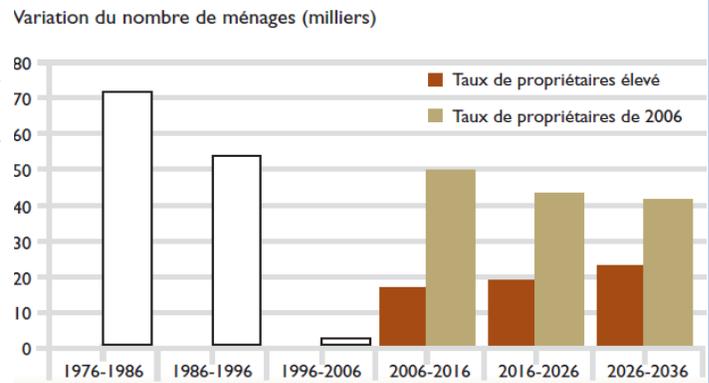


Figure 4

Source : SCHL 2009D, L'observateur du logement au Canada

Telles que mentionné ci-haut, les prévisions des spécialistes indiquent que la population de l'agglomération de Montréal ainsi que le nombre de ménages devraient croître de façon importante au cours des prochaines décennies. Leurs prévisions vont jusqu'à mentionner l'augmentation de ménages locataires. Considérant l'impact d'une telle pression sur le marché locatif privé, il est impératif de suivre de près les développements en cette matière. De plus, il est essentiel de commencer à intégrer ces prévisions au sein de la planification urbaine de manière à prévoir l'intégration de ménages supplémentaires avant leurs arrivés afin de conserver une bonne accessibilité aux logements locatifs privés tout particulièrement dans un contexte où les taux d'inoccupation sont bas. Dans la partie suivante, l'attention sera portée sur les notions d'accessibilité aux logements ainsi que de logements familiaux.

2.4 LE LOGEMENT POUR FAMILLES ET L'ACCESSIBILITÉ

L'accessibilité au logement est définie ici par une bonne disponibilité de logements adéquats aux besoins des différents types de ménages tant au niveau de la cellule architecturale (logement en tant que tel) que de la localisation le tout à un coût

abordable. La définition des différents besoins des types de ménages sera expliquée dans la section quatre de ce document. La bonne disponibilité des logements sera ici définie par un taux d'inoccupation des logements égal ou supérieur à 3%, et ce, pour chacun des types de logements et dans l'ensemble des quartiers. Ce taux est celui qui est considéré comme le seuil d'équilibre du marché (Daoud, M. & Hébert, G., 2009).

Au cours de cette étude, une attention particulière sera portée aux logements familiaux. Ceux-ci sont définis comme des logements comportant trois chambres fermées et plus (Ville de Montréal, 2008). La décision de s'attarder à ce thème provient du débalancement entre l'offre et la demande pour ce type de logement ainsi que du désir exprimé par la ville de Montréal d'améliorer la situation afin de retenir et d'attirer les ménages avec enfant(s) sur son territoire. La section suivante effectuera un portrait quantitatif du logement locatif privé sur le territoire de l'île de Montréal. Celui-ci permettra d'illustrer la situation du logement pour famille ainsi que de faire ressortir les principaux enjeux en matière de logement locatif privé.

3. PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ MONTRÉALAIS

Afin de faire ressortir les principaux enjeux du logement locatif privé, il est essentiel d'étudier son état actuel. Dans cette optique, cette section fera un portrait global du parc de logements locatifs privés de l'île de Montréal à l'aide des plus récentes données disponibles. Dans un premier temps, l'accent sera mis sur la composition du parc de logements puis, sur les taux d'inoccupation, par la suite, sera étudié le loyer mensuel et finalement les mises en chantiers.

3.1 LE DÉNOMBREMENT

En octobre 2009, le parc de logements locatifs privés montréalais comprenait de 350 823 d'unités. Tel qu'illustré sur la figure 5, on constate que celui-ci est principalement constitué de logements comportant une ou deux chambres. Ces deux catégories de logements comptent pour 77% des logements locatifs privés sur l'île de Montréal. Pour leur part, les studios comptent pour 12 % du parc de logement locatif alors que les appartements de 3 chambres et plus sont les moins représentés à seulement 11%.

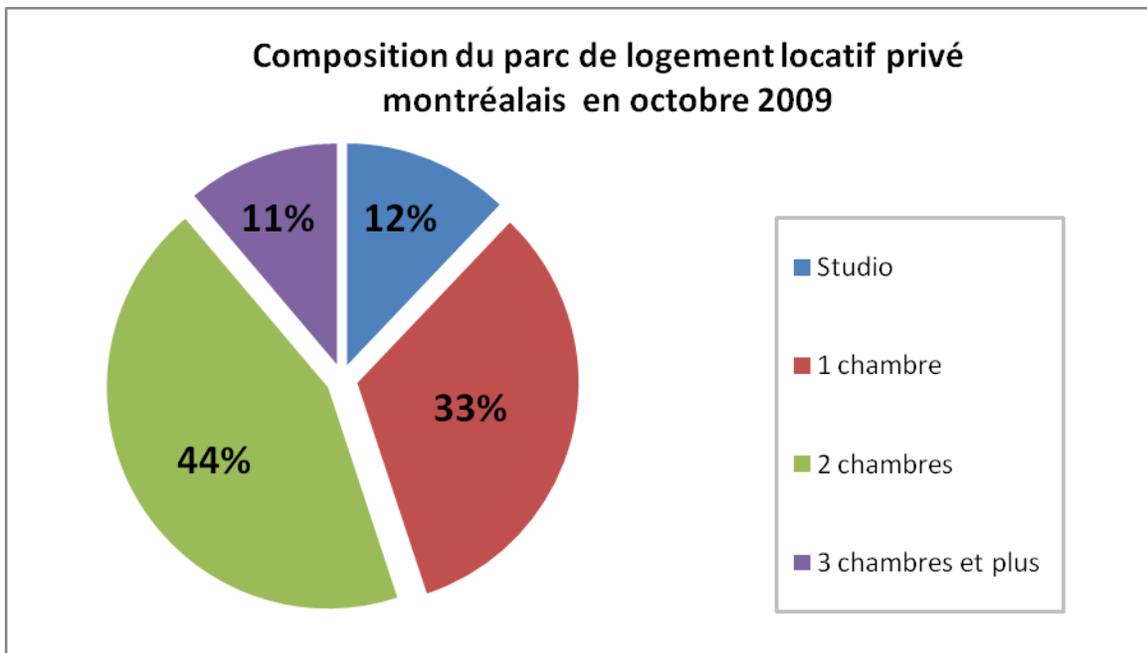


Figure 5

Source : SCHL 2009C, Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal

La faible représentation des logements de trois chambres et plus peut s'expliquer, en partie, par leur transformation. Selon les auteurs Jocelyn Duff et François Cadotte (Cadotte, F, Duff, J., 1992), les nouveaux standards en matière de confort ont mené à une consommation plus grande de l'espace. De manière à répondre aux besoins élargis d'espace, plusieurs propriétaires ont effectué des rénovations afin de reconfigurer les divisions intérieures des logements en réduisant le nombre de pièces pour offrir des pièces de plus grande taille ainsi que de permettre une plus grande pénétration de la lumière. C'est de ces transformations que sont nées les pièces, dites doubles, qui sont très présentes à Montréal. Quant aux studios, il s'agit d'un type de logement plutôt récent qui a fait son apparition dans les années 70. Leur apparition tardive ainsi que le peu de flexibilité de la clientèle cible expliquent leur faible représentation au sein du parc de logement locatif.

3.2 LES TAUX D'INOCCUPATION

Au premier octobre 2009, le taux d'inoccupation moyen pour l'île de Montréal s'élevait à 2,6 %. Il est donc situé légèrement sous le seuil d'équilibre. Toutefois, ce taux d'inoccupation varie de façon importante selon le type de logement. On observe que le taux d'inoccupation est inversement proportionnel au nombre de chambres que le logement comporte. C'est ainsi que les taux d'inoccupation des studios et des logements d'une chambre, tel qu'observé sur la figure 6 (page suivante), sont respectivement de 3,7% et de 3,1%, soit au dessus de la moyenne montréalaise, alors que celui des logements de 2 chambres et de 3 chambres et plus se situe à 2,1% et 1,7% donc sous la moyenne montréalaise et plutôt éloigné du point d'équilibre de 3% ce qui démontre un déséquilibre du marché.

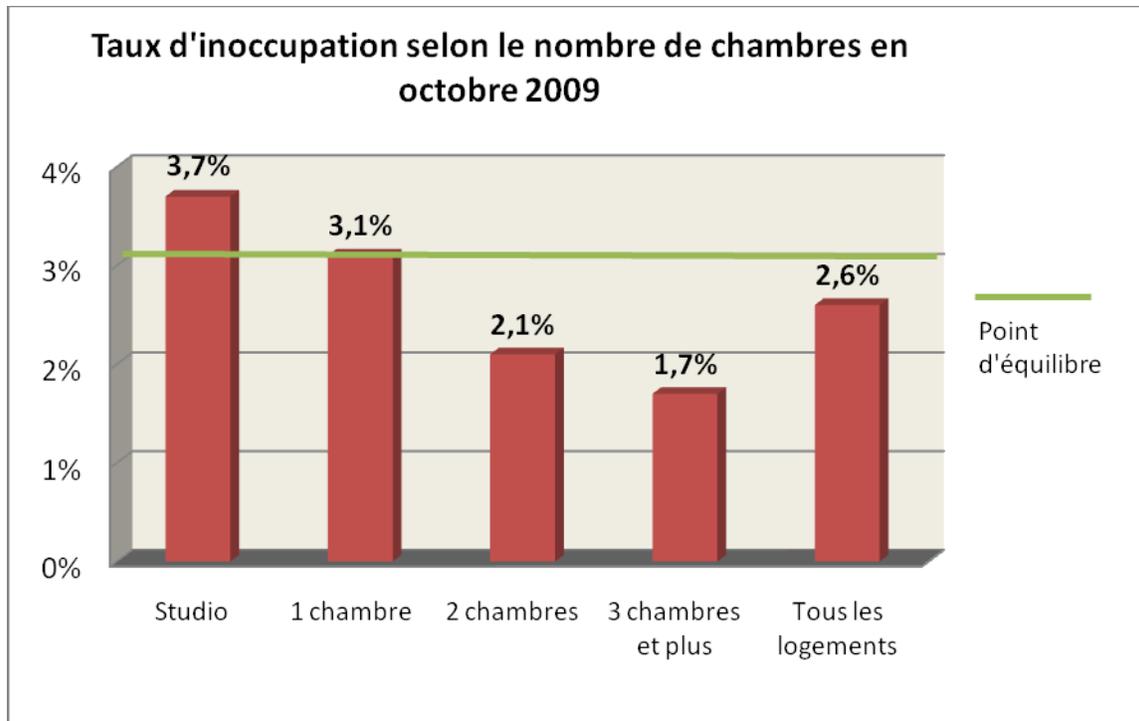


Figure 6

Source : SCHL 2009C, Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal

De plus, le taux d'inoccupation varie selon le type d'immeuble. Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la SCHL (SCHL 2009), les appartements situés dans des immeubles de petite taille, soit ceux comportant entre 3 et 5 unités, auraient un taux d'inoccupation de seulement 1,4% alors que celui des appartements situés dans des immeubles de plus de 100 unités serait de 2,8%. Ces statistiques illustrent, encore une fois, le déséquilibre du marché et s'expliquent principalement par une question de coût puisque le loyer des appartements situés dans les petits immeubles est généralement plus bas que ceux des grands immeubles qui sont souvent plus récents et qui offrent plus de services et de commodités. Les taux d'inoccupation varient aussi de façon importante selon les arrondissements. Par exemple, les arrondissements de Côte-des-Neiges, Hochelaga-Maisonneuve et Mercier détenaient des taux d'inoccupation sous les 2% alors que ceux de Saint-Laurent, Dorval et Lachine se situaient au dessus des 4%. De façon générale, c'est au sein des quartiers centraux que l'on retrouve les plus faibles taux d'inoccupation.

D'autre part, selon ce même rapport de la SCHL, le marché locatif montréalais serait stable depuis 2006 avec des taux d'inoccupation tournant autour de 2,5%. Toutefois, le marché demeurerait tendu et cette stabilité pourrait être artificiellement soutenue par la conjoncture économique. La faiblesse historique des taux hypothécaires aurait favorisé l'accession à la propriété, et ce, malgré des taux de chômage importants. De plus, la situation difficile de l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans aurait, pour certains, retardé le départ de la résidence parentale alors que, pour d'autres, elle aurait suscité un retour chez les parents. Tenant compte de cette situation, la stabilité du marché locatif s'expliquerait, selon ce rapport, par l'apport accru de l'immigration suite à la hausse des cibles d'immigration par le gouvernement provincial.

3.3 LES MISES EN CHANTIER

Tel que l'on peut observer sur la figure 7 le nombre de mises en chantier d'unités de type locatives est très faible pour l'année 2009 malgré des taux d'inoccupation toujours bas. Ceci est attribuable à la crise économique, mais aussi au fait que les promoteurs se soient tournés vers des marchés qu'ils considèrent plus lucratifs telles que les résidences pour personnes âgées ou les copropriétés divisées (SCHL, 2009). La ligue des propriétaires, une association de propriétaires de Montréal, attribue cette redirection des promoteurs au système de fixation des loyers implanté suite à la création de la Régie du Logement (La ligue des propriétaires, 2009). Elle l'illustre par le fait que le ratio de construction des logements locatifs versus condo soit passé de 2,7 en 1987 à 0,6 en 2009 (figure 8). Toutefois, cette explication est plutôt simpliste puisqu'elle évacue plusieurs variables majeures tels que l'arrêt de programmes gouvernementaux de support à la construction de logements locatifs privés, l'augmentation de la proportion de propriétaires sur l'île de Montréal ainsi que l'engouement pour les condominiums. La déréglementation des augmentations de loyer aurait peu de chances de favoriser les constructions de logements locatifs privés. Celle-ci risquerait plutôt de provoquer une hausse importante des loyers surtout dans le contexte où les taux d'inoccupation sont bas et, par le fait même, la précarité économique des locataires sur l'île de Montréal. Il serait

préférable d'étudier les possibilités d'encadrement du marché afin de rediriger les promoteurs vers le secteur locatif. Les programmes gouvernementaux actuels en matière de logements locatifs privés seront étudiés à la section 5 de manière à poursuivre la réflexion.

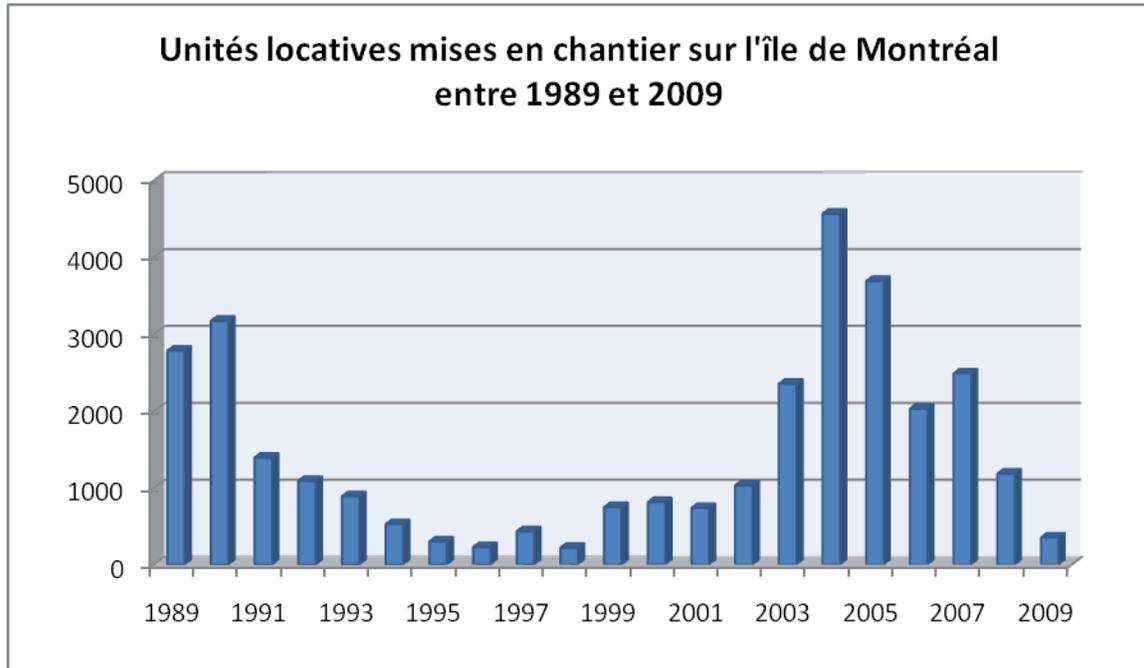


Figure 7
Source : SCHL 2009C, Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal

Année	Locatif	condo	ratio
1987	17141	6391	2,7
1997	1066	2464	0,4
2004	6443	10053	0,6
2008	4694	8280	0,6
2009	2736	4433	0,6

Figure 8
Source : La ligue des propriétaires 2010

3.4 L'ÉVOLUTION DES COÛTS MENSUELS

Le coût du loyer mensuel des logements locatifs privés montréalais a augmenté en moyenne de 2,7% entre octobre 2008 et octobre 2009. Cette augmentation est supérieure aux taux d'inflation qui était de 2,1% pour 2008 et de 0,8% pour 2009, et ce, malgré une législation encadrant les augmentations de loyer via la Régie du logement. (Voir la section 5 pour les détails sur la régulation des augmentations de loyer).

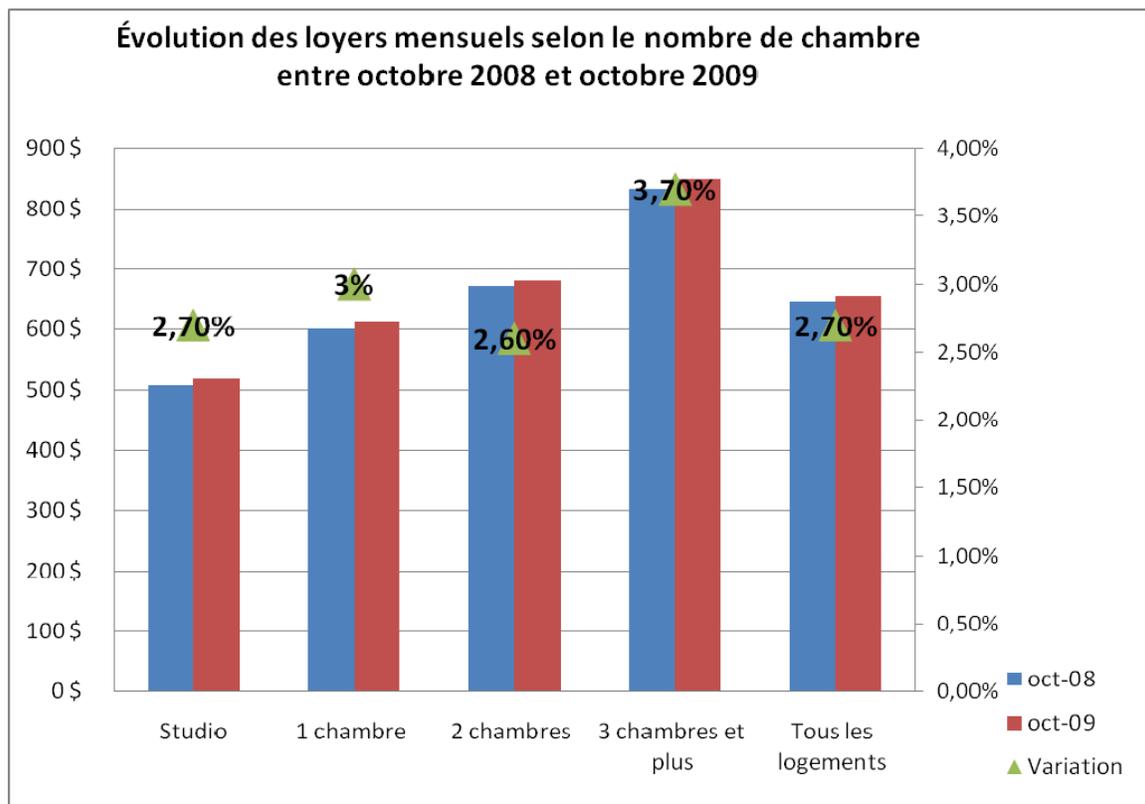


Figure 9

Source : SCHL 2009C, Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal

Les logements de plus de trois chambres ont vu leur loyer mensuel augmenter de 3,7% durant la même période tel qu'illustré sur la figure 9. Il s'agit d'une augmentation supérieure d'un pourcent à l'augmentation de l'ensemble des unités de l'île de Montréal. Cette différence s'explique par la rareté de ce type de logement. Tel que mentionné précédemment, il s'agit de la catégorie de logements détenant le taux d'inoccupation le

plus faible ce qui stimule la hausse de leur coût. La progression générale des loyers peut s'expliquer par le taux d'inoccupation relativement bas, le peu de mises en chantier de logements de ce type, les rénovations liées à un parc de logement vieillissant ainsi que la progression de la valeur foncière des bâtiments résidentiels sur l'île de Montréal et donc l'augmentation des taxes.

3.5 LES FAITS SAILLANTS

Le profil du parc de logement locatif effectué précédemment a permis de dégager les faits saillants en matière de logement locatif privé au sein de l'agglomération de Montréal. La situation est particulièrement précaire pour les logements familiaux. Ceux-ci représentent une faible part du parc de logement locatif privé. De plus, leur taux d'inoccupation est le plus faible et leur loyer mensuel a augmenté de façon plus importante que tous les autres logements entre 2008 et 2009. La situation est encore plus préoccupante dans certains quartiers. Les taux d'inoccupation varient de façon importante selon la localisation des logements. En outre, les mises en chantiers des logements locatifs sont très basses malgré des taux d'inoccupation faibles. Le marché, peu encadré, semble s'orienter vers des marchés plus lucratifs tels que les condominiums et les résidences pour personnes âgées. De manière à mieux comprendre les éléments mis en lumière dans le portrait ci-haut, la section suivante exposera les aspects qualitatifs du logement locatif.

4. PROFIL QUALITATIF

La section précédente a fait le portrait de la situation du logement locatif privé à Montréal. Afin de permettre une comptabilisation facile des données, les indicateurs utilisés étaient purement quantitatifs. Ici s'ajoutera aux chiffres un aspect qualitatif. L'accent sera porté sur les raisons qui mènent au choix d'un type de logement ou d'un lieu de vie en particulier. Le propos sera organisé autour des différentes étapes du cycle de la vie des ménages selon le modèle développé par les auteurs Duff et Cadotte (Cadotte, F, Duff, J., 1992). Chacune d'entre elles a des besoins particuliers en matière de logement. Cet exercice a pour but de mieux comprendre les données recueillies précédemment. Dans un premier temps, l'attention sera portée sur la relation au cadre bâti, ici nommé, cellule architecturale. Par la suite, sera étudiée la relation à la localisation géographique. La section se terminera par une récapitulation des tendances dégagées.

4.1 LA CELLULE ARCHITECTURALE

Dans cette partie sera explorée la relation au logement ici nommé cellule architecturale. La cellule architecturale est le logement habité et fait abstraction de sa relation avec le monde extérieur. Le choix d'un lieu de vie n'est pas effectué uniquement en lien avec la disponibilité d'un logement ou la faiblesse de son coût. Afin de comprendre les motivations menant au choix d'un logement plutôt qu'un autre ou des raisons de la conservation d'un logement, nous explorerons les variations des besoins en matière de logement selon le type de ménage dont les principaux sont énumérés à la figure 10 située sur la page suivante. Toutefois, une tendance générale se dégage pour tous les types de ménages. On observe une augmentation de la consommation et des besoins d'espace intérieur, et ce, malgré la réduction de la taille des ménages (Cadotte, F. et Duff, J. (1992).

Critères principaux de sélection d'un logement selon le type de ménage					
Colocataires non-familiaux	Jeune célibataire	Ménage familial sans enfant	Familles avec enfant(s)	Ménage recomposé ou détenant la garde partagée	Personne(s) âgée(s)
Pièces individuelles (chambres) de taille suffisante pour permettre l'intimité à l'extérieur des pièces communes	Coût du loyer	Espace suffisant ou pièce supplémentaire afin d'aménager un bureau	Accès à des espaces extérieurs tel qu'un grand balcon ou une cour	Nombre de pièces suffisant pour accueillir ponctuellement tous les enfants	Pièces communes assez grandes pour permettre d'accueillir des gens chez soi
			Nombre de pièces suffisant pour aménager des chambres pour les enfants	Pièces communes de taille suffisante pour accueillir l'ensemble des membres des familles	Logement assez grand pour conserver le mobilier
			Pièces communes assez grandes pour permettre la cohabitation de tous les membres de la famille		

Figure 10

4.1.1 COLOCATAIRES NON-FAMILIAUX

Les ménages non-familiaux de 2 personnes et plus ou colocataires non familiaux ont explosé au cours des dernières décennies. Pour l'ensemble du Québec, on note une augmentation de 24% de ce type de ménage locataire entre 1981 et 1996 (Forest, P. & Deschênes, C.R, 2001). Ce phénomène a eu un impact important sur le parc de logement puisque ces types de ménages ont des besoins bien particuliers. Selon les auteurs Cadotte, F. et Duff, J. 1992), les colocataires non-familiaux ont des besoins d'espace différents des ménages familiaux même si le nombre de personnes reste pareil. Ils

requièrent des pièces individuelles de plus grandes tailles, souvent une chambre, de taille suffisante pour permettre l'intimité à l'extérieur des pièces communes. Cet espace supplémentaire peut leur permettre de faire des devoirs ou de recevoir leur amoureux en privé (Cadotte,F. et Duff, J. 1992).

4.1.2 JEUNE CÉLIBATAIRE

Avant 1970 cela, les ménages unitaires étaient plutôt rares et le simple fait d'habiter seul pouvait être mal perçu. Les studios furent conçus, au départ, pour les jeunes célibataires. Avec le temps, la clientèle s'est quelque peu diversifiée mais ceux-ci en restent les principaux occupants. Les ménages unitaires composés d'un jeune n'ont pas beaucoup de critères quant aux choix du logement. Le principal critère qu'ils recherchent est la faiblesse du loyer. En ce qui concerne l'espace requis, ils passent une bonne partie de leur temps à l'extérieur de chez eux et vivent seuls donc l'espace requis est minimal. C'est pourquoi il s'agit de la principale clientèle des studios (Cadotte,F. et Duff, J. 1992).

4.1.3 MÉNAGE FAMILIAL SANS ENFANT

Les ménages familiaux locataires sans enfants sont principalement constitués de jeunes couples. Ceux-ci nécessitent donc un espace intérieur comprenant généralement un minimum de trois pièces et demi soient une chambre, un salon, une cuisine et une salle de bain. Toutefois, le désir de pouvoir avoir une pièce supplémentaire à leur disposition est souvent exprimé. L'utilité principale de cette pièce serait l'aménagement d'un bureau et, parfois, en prévision de la possibilité d'un futur enfant (Cadotte,F. et Duff, J. 1992).

4.1.4 FAMILLE AVEC ENFANT(S)

Selon Cadotte, F. et Duff, J. (1992). Les ménages comprenant des enfants nécessitent un nombre de pièces accrues afin d'aménager une chambre à chacun des enfants. De plus, la taille des espaces communs doit être plus grande afin de permettre la cohabitation de tous et parfois d'aménager un coin de jeu ou de loisirs pour les enfants. De plus, les familles avec enfants expriment souvent le désir d'avoir accès à des espaces extérieurs tels qu'une cour ou un grand balcon.

4.1.5 MÉNAGE RECOMPOSÉ OU DÉTENANT LA GARDE PARTAGÉE

Les ménages recomposés ou détenant la garde partagée nécessitent encore plus d'espace que les familles avec enfants puisque celles-ci doivent avoir un nombre suffisant de chambres pour accueillir ponctuellement tous les enfants. De plus, les pièces communes doivent être de taille suffisante pour contenir l'ensemble des membres de la famille (Cadotte, F. et Duff, J. (1992).

4.1.6 PERSONNE (S) ÂGÉE(S)

La situation des personnes âgées est particulière puisque même seules, elles conservent un besoin d'espace important. La réduction de leur mobilité se traduit par un besoin d'avoir à disposition des pièces communes assez grandes pour permettre d'accueillir des gens chez soi telle que la famille. Disposer d'espace commun de taille suffisante permet de conserver les liens sociaux. De plus, le logement doit être assez grand pour conserver l'ensemble du mobilier, et ce même, après le décès du conjoint. Il s'agit d'un lien important avec le passé. (Cadotte, F. et Duff, J. (1992).

4.2 LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Au choix d'une cellule architecturale vient s'ajouter le choix ou la conservation d'une localisation géographique. Ce processus de sélection est intimement lié avec les besoins de chaque type de ménage dont la synthèse est présentée à la figure 11. Ceux-ci seront présentés plus en détail dans les parties suivantes. Le processus de sélection d'une localisation géographique fait aussi référence au concept d'espace vécu qui se définit par les lieux qui sont visités de façon régulière. Le même espace peut être vécu de façon complètement différente selon le statut socio-économique ou l'âge d'une personne par exemple (Paquot, T. , Lussault, M. & Younès, C. 2007). C'est l'espace vécu qui contribue à la formation d'un sentiment d'attachement et d'appartenance envers un lieu ou un ensemble de lieux, autrement dit, un quartier. Bien que les besoins varient selon le type de ménage, la proximité des services revient pour tous.

Critères principaux de sélection d'un lieu de résidence selon le type de ménage					
Colocataires non-familiaux	Jeune célibataire	Ménage familial sans enfant	Familles avec enfant(s)	Ménage recomposé ou détenant la garde partagée	Personne(s) âgée(s)
Proximité des services	Proximité des services	Proximité des services	Proximité des services	Proximité des services	Proximité des services
Proximité du lieu de travail et ou d'étude	Proximité du lieu de travail et ou d'étude	Proximité du lieu de travail et ou d'étude	Proximité des établissements scolaires	Proximité des autres membres de la famille	Proximité du tissu social
	Proximité des lieux de divertissements (bars, restaurants etc.)		Proximité des espaces verts		Lien d'appartenance au quartier très important, mobilité résidentielle faible

Figure 11

4.2.1 COLOCATAIRES NON-FAMILIAUX

Les colocataires non-familiaux sont, le plus souvent, formés de jeunes adultes. Ceux-ci ont tendance à choisir un lieu de vie pour des raisons de proximités. Les proximités privilégiées sont celles des services ainsi que du lieu de travail et, ou d'étude. Vu la faible disponibilité des logements de grande taille ainsi qu'à leur coût, souvent élevé, ceux-ci ne peuvent pas toujours choisir une localisation optimale et doivent faire des sacrifices quant à la distance qui les sépare de leur lieu de travail ou d'étude (Cadotte, F. et Duff, J., 1992).

4.2.2 JEUNE CÉLIBATAIRE

Tout comme les colocataires non-familiaux, les ménages composés d'un jeune célibataire optent souvent pour la proximité. Toutefois, un critère de localisation supplémentaire vient s'ajouter. Comme il a été mentionné précédemment, ceux-ci habitent seuls et passent beaucoup de temps à l'extérieur de chez eux. Ils ont tendance à se localiser vers le centre et à chercher la proximité des lieux de divertissements tels que les bars et les restaurants (Cadotte, F. et Duff, J., 1992).

4.2.3 MÉNAGE FAMILIAL SANS ENFANT

En ce qui concerne les ménages familiaux sans enfants, la situation est relativement la même que pour les colocataires non-familiaux, c'est-à-dire qu'ils recherchent la proximité des services ainsi que de leur lieu de travail et, ou d'études. Toutefois, tel que mentionné ci-haut, ils ont besoin de moins d'espace que les colocataires non-familiaux. De plus, certains ne sont plus étudiants et possèdent donc des revenus plus élevés. Ces deux facteurs ont pour conséquence la réduction ou même l'absence de concession quant à la localisation en raison de la l'indisponibilité du type de cellule architecturale recherchée ou de l'importance du loyer (Cadotte, F. et Duff, J., 1992.)

4.2.4 FAMILLE AVEC ENFANT(S)

Les familles avec enfants, quant à eux, priorisent une certaine qualité de vie. La proximité des services reste importante toutefois, celle des espaces verts et de la proximité des établissements scolaires sont substituées à la proximité du lieu de travail. Le voisinage joue aussi un rôle important. Ces familles recherchent un sentiment de sécurité ainsi que la présence d'autres familles dans les environ afin de s'assurer de la tranquillité des lieux, mais aussi de permettre le réseautage social autant pour les parents que pour les enfants (Cadotte,F. et Duff, J. 1992).

4.2.5 MÉNAGE RECOMPOSÉ OU DÉTENANT LA GARDE PARTAGÉE

Dans le cas des ménages recomposés, on retrouve les mêmes critères de sélection que pour les familles avec enfants c'est-à-dire la proximité des services, des établissements scolaires, des espaces verts ainsi que la présence d'autres familles dans le quartier. Toutefois, un critère supplémentaire vient s'ajouter soit la proximité des autres membres de la famille afin de faciliter le processus de garde partagée ou de visites s'il y a lieu.

4.2.6 PERSONNE (S) ÂGÉE(S)

Les ménages composés de personnes âgées sont ceux pour lesquels la localisation géographique est la plus importante. Le principal critère de conservation ou de sélection d'un lieu de résidence est la proximité des services d'autant plus que leur mobilité est souvent réduite. Toutefois la proximité au lien social, qu'il consiste en des amis proches ou l'épicier qu'ils fréquentent régulièrement depuis quinze ans est extrêmement importante. Le lien d'appartenance au quartier est très fort et par le fait même la mobilité résidentielle de ce groupe est plutôt faible. Bien qu'ils puissent avoir des logements moins coûteux et plus récents en périphérie, les ménages unitaires, dont une grande partie est constituée des personnes âgées, se concentrent au centre de l'île tel qu'illustré sur la figure 12 (page suivante).

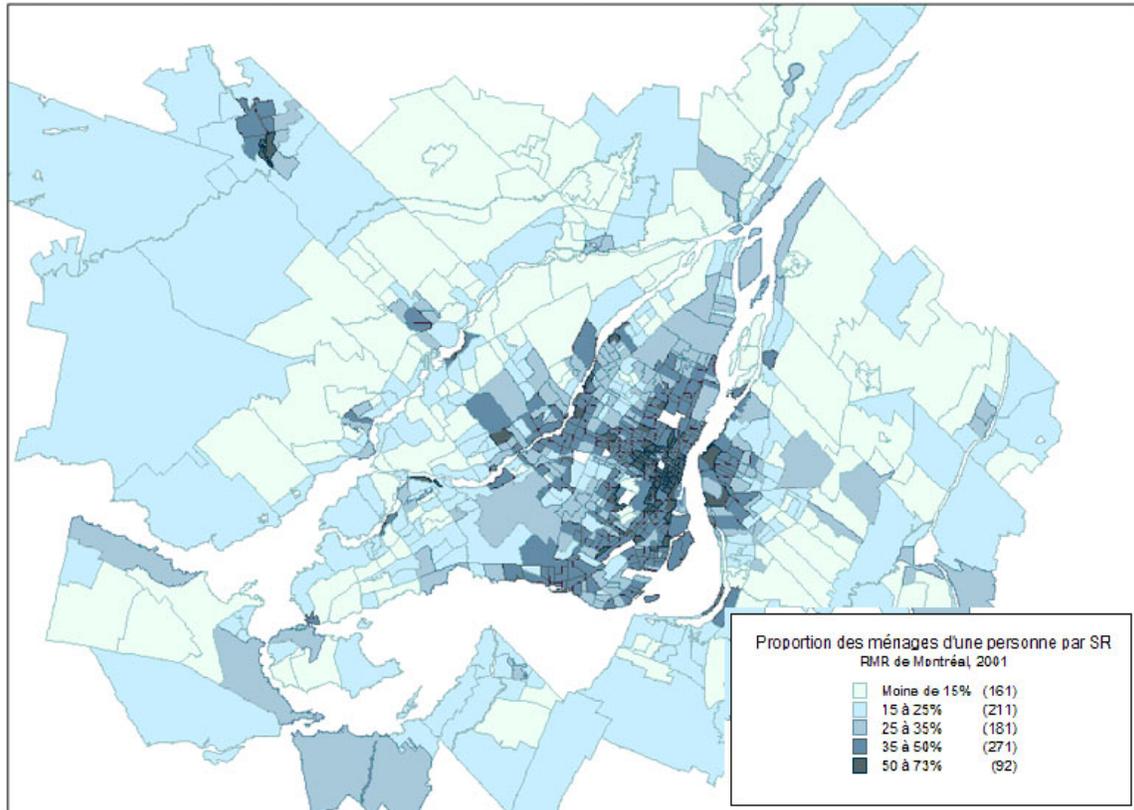


Figure 12 : Proportion des ménages d'une personne par SR RMR de Montréal (2001)
Source : Gill, D. & Charbonneau, F. (2006) Individualisation des comportements et modes d'habiter

4.3 LES GRANDES TENDANCES

La transformation des ménages depuis les quarante dernières années a bouleversé le marché de l'habitation. Au niveau de la cellule architecturale, la plus grande tendance observée est une augmentation considérable de la consommation de l'espace par la multiplication des ménages ainsi que les changements de comportements sociétaux. Au niveau du lien avec la localisation géographique, on note l'importance de la proximité des services, mais aussi la proximité des liens sociaux qu'ils soient familiaux ou d'amitié. Finalement, la mobilité résidentielle tend à décliner avec l'âge de par l'appartenance qui se crée au quartier pour devenir presque nulle chez les personnes âgées.

5. LES PRINCIPAUX PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX

Cette section a pour but de présenter les divers programmes gouvernementaux affectant le logement locatif privé sur le territoire de la ville de Montréal. Elle sera divisée en trois parties soient les programmes fédéraux, les programmes provinciaux ainsi que les programmes municipaux.

Avant de débiter, il est essentiel de mentionner que dans la constitution canadienne, le domaine de l'habitation n'est pas clairement traité ce qui a pour conséquence l'intervention simultanée du gouvernement provincial et fédéral en cette matière. Certaines interventions sont effectuées en parallèle alors que d'autres sont réalisées suite à une collaboration des deux instances gouvernementales. De plus, certains programmes d'interventions fédéraux s'appliquent à l'ensemble des provinces et d'autres s'appliquent à une seule province ou même ville. Un autre joueur important vient s'ajouter à ces deux premiers soit la ville de Montréal. Celle-ci a accru de façon importante son pouvoir d'intervention au cours des dernières années tout particulièrement avec l'entente signée en 2004 entre celle-ci et le gouvernement du Québec lui permettant de gérer de façon intégrale les programmes sur son territoire. Cette entente a été réalisée dans le prolongement de la volonté de décentralisation du gouvernement québécois (Dansereau, F., 2005).

5.1 LES PROGRAMMES FÉDÉRAUX

Le gouvernement fédéral canadien est considéré comme innovateur dans le domaine de l'habitation. Il a créé la première Loi sur l'habitation en 1935 alors qu'à l'époque l'intervention des provinces était plutôt minimale dans ce domaine. En 1946, le gouvernement fédéral a créé la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL). Cet organisme joue deux rôles importants. Elle intervient dans le marché de l'habitation en finançant les prêts hypothécaire, elle a aussi pour rôle la mise en œuvre et la gestion des programmes de logement (Dansereau, F., 2005).

L'attention est ici portée sur les programmes fédéraux en lien avec le logement locatif. Il est important de mentionner, dès le départ, qu'il est extrêmement difficile de trouver des données précises et complètes quant aux programmes d'Aide au logement en vigueur au niveau fédéral, encore plus lorsqu'il s'agit de leur budget ainsi que de leur durée. Il est donc possible que l'information ci-dessous soit incomplète.

D'abord, bien que le gouvernement fédéral ait arrêté en 1993 de prendre de nouveaux engagements à long terme en matière de logements sociaux, celui-ci affirme respecter les engagements financiers à long terme qui avaient déjà été pris avec les provinces. Par la suite, le gouvernement fédéral administre l'Aide au logement à divers clients tels les propriétaires-occupants, les administrations provinciales et municipales. Un autre volet de l'intervention du gouvernement fédéral consiste en l'administration de prêts à des organismes de parrainage de logements sociaux. Finalement, le reste des interventions fédérales en matière d'habitation s'effectue sous forme de partenariat avec les provinces. Celles-ci regroupent les programmes de logement public approuvés entre 1950 et 1985, les programmes de logement sans but lucratif, les programmes de coopératives d'habitation ainsi que les suppléments au loyer. Ces interventions sont réalisées en coopération avec les provinces et parfois la ville de Montréal. Celles-ci seront détaillées dans les sections suivantes. (SCHL, 2010)

L'intervention fédérale en matière d'habitation se concentre donc sur la libération du marché existant par le support du logement social et communautaire. Ces interventions consistent principalement en l'administration de prêts à divers organismes pour la réalisation de logement social ainsi qu'à des transferts aux provinces pour supporter leurs programmes de logement social abordable et de supplément au loyer. La principale clientèle qui bénéficiera de ces interventions est constituée des personnes à faible revenu.

5.2 LES PROGRAMMES PROVINCIAUX

L'intervention marquée du gouvernement provincial québécois en matière d'habitation a débuté en 1948 avec la Loi de l'habitation familiale. Cette loi a favorisé l'accession à la propriété de 110 000 ménages (Dansereau, F., 2005). Au Québec, deux organismes agissent dans le secteur de l'habitation soit la Régie du logement ainsi que la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le rôle de ceux-ci sera détaillé ci-dessous.

D'une part, la Régie du logement a été créée en 1980 dans le but de régir le marché locatif par le biais de la loi sur l'habitation. Celle-ci a pour mission de décider des litiges en matière de baux résidentiels, d'informer la population quant à ses droits et obligations découlant d'un bail en tant que locataire ou propriétaire, de favoriser la conciliation des relations entre les locataires et les propriétaires. Dans une perspective plus large son rôle s'étend jusqu'à veiller à la conservation du parc de logement locatif privé ainsi qu'aux droits des locataires. Dans cette optique, la Régie fournit à chaque année des guides quant aux augmentations de loyer jugées acceptables et les locataires qui se sentent lésés par une augmentation supérieure au montant suggéré par la Régie peuvent se présenter à son tribunal afin de déterminer si le propriétaire a outrepassé la Loi et obtenir gain de cause s'il y a lieu (Régie du logement, 2010).

D'une autre part, la Société d'habitation du Québec relève du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire et est régie par la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Il s'agit de l'organisme responsable de l'habitation sur le territoire québécois ainsi, il élabore et gère les programmes qui y sont liés (SHQ, 2010). La SHQ finance les programmes d'Accès Logis Québec, d'habitations à loyers modiques (HLM), de Logement abordable Québec, d'Aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM, d'aide aux organismes communautaires en habitation, d'Allocation au logement ainsi que de Supplément au loyer. Toutefois, depuis l'entente signée en 2003

l'ensemble de ces programmes est géré par la ville de Montréal. Une brève description des programmes mentionnés est située ici-bas.

Le programme de Supplément au loyer

Le programme de Supplément au loyer a pour but le financement de logements privés afin que le loyer défrayé par le locataire soit équivalent à s'il avait une place en HLM, c'est-à-dire 25% des revenus totaux précédents l'année civile du bail. Les places dans ce programme sont limitées.

L'allocation au logement

L'allocation-logement quant à elle consiste en une allocation aux personnes à faible revenu sans distinction quant au mode de tenure. Le montant maximum accordé est de 80 dollars. De plus, pour être admissible, il faut être un ménage à faible revenu avec un taux d'effort de plus de 30% et être âgé de plus de 55 ans ou être une famille avec au moins un enfant à charge.

Le financement des organismes communautaires

Le financement des organismes communautaires prend deux formes soient le soutien à la mission globale ainsi que le soutien aux projets ponctuels. Ce programme a pour intérêt d'améliorer des conditions d'habitation des ménages québécois, de favoriser la participation citoyenne en lien avec l'habitation ainsi que de créer la concertation des initiatives communautaires en habitation.

Accès Logis Québec

Le programme d'Accès Logis Québec, quant à lui, a pour but de favoriser la création de logements destinés aux personnes à faibles revenus ou aux gens ayant des besoins

particuliers. Pour être admissible un projet doit comprendre l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble. Ce programme est financé par la SHQ et la SCHL (SHQ 2010).

Les habitations à loyer modique

Le programme d'habitation à loyer modique, pour sa part, est financé à 90% par la SHQ et à 10% par la municipalité sur laquelle le HLM se trouve (SHQ 2010). Pour être admissible, le revenu du ménage d'une ou de deux personnes doit être situé sous les 25 000\$ avant impôt et sous 34 000\$ pour ménage de deux enfants et deux parents. Si un ménage est admis en HLM, celui-ci verse 25% brut annuel en loyer à titre de loyer. Le déficit entre le coût réel du logement et le montant payé est comblé par le financement provincial et municipal.

Logement abordable Québec

Finalement, le programme de logement abordable est destiné aux personnes à faible revenu et les places qui y sont créées sont offertes en priorité aux clients des HLM ainsi que les ménages qui sont sur la liste d'attente pour y obtenir une place. Les immeubles créés par ce programme prévoient accueillir les familles, les couples et les personnes seules ainsi que des personnes âgées de plus de 60 ans en légère perte d'autonomie. Le loyer n'est pas calculé de la même façon qu'en HLM, mais est quand même situé sous la moyenne du marché pour le même type de logement. Le programme finance la construction à 70% par la SCHL, la SHQ ainsi que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Toutefois, que le projet s'autofinance par la suite.

On note l'importance de la décentralisation des programmes gouvernementaux provinciaux en matière d'habitation vers la ville de Montréal. Bien que cette décentralisation comporte des avantages au niveau de la planification urbaine, elle

augmente la charge municipale puisque les programmes décentralisés sont des programmes très lourds et que leur gestion engendre des coûts importants.

5.3 LES PROGRAMMES MUNICIPAUX

Depuis les fusions municipales en 2001, la ville de Montréal a vu ses responsabilités en matière d'habitation augmentées de façon considérable. Depuis 2003, elle est responsable de la gestion de tous les programmes qui ont été énumérés dans la section précédente. De façon à coordonner l'ensemble de son action en matière de logement et de répondre aux besoins les plus criants, elle a donc lancé en 2006 l'Opération 15 000 logements.

Cette opération prévoyait utiliser toutes les ressources à sa disposition afin de créer 5000 logements sociaux et communautaires sur le territoire de la ville de Montréal et de réaliser 10 000 interventions sur le parc de logements résidentiels privés. Les interventions sur le parc privé prévoyaient 4370 nouveaux logements, majoritairement abordables, via le programme Accès-Condo de la Société d'habitation et de développement de Montréal, la mise à contribution de terrains municipaux ainsi que l'aide offerte aux promoteurs par le programme Rénovation Québec. L'accession à la propriété de 3000 autres ménages était prévue ainsi que des interventions majeures sur 3000 logements privés (Ville de Montréal, 2010).

La ville de Montréal a de lourdes responsabilités dans l'orchestration de ces programmes d'habitation. On peut observer la même tendance qu'au autres paliers gouvernementaux soit une tendance à favoriser l'accession à la priorité ainsi qu'une faible création de logements destinés aux personnes à faible revenu afin de libérer le marché locatif privé existant par le haut et par le bas.

6. L'ANALYSE

Cette section a pour but de mettre en lumière les principaux enjeux du logement locatif privé à Montréal ainsi que d'évaluer la réponse gouvernementale à ces enjeux. Le cadre théorique, les portraits quantitatifs et qualitatifs du logement locatif privé ont permis de dégager les grands enjeux en question.

Ces principaux enjeux consistent en l'accessibilité au logement et par le fait même le logement pour familles ainsi que les futures pressions sur le parc de logement locatif privé en lien avec l'immigration. En fait, on note des problèmes toujours persistants au niveau de la disponibilité des logements. Le problème varie d'intensité selon le type de logement ainsi que la localisation de celui-ci. Ainsi, les logements de grande taille sont les plus affectés et les quartiers centraux tels que Rosemont la Petite-Patrie sont les plus touchés. L'accessibilité aux logements des familles et des colocataires familiaux se voit diminuée. De plus, le parc de logement résidentiel ne répond pas nécessairement aux besoins d'espace des ménages qui y résident puisque plusieurs d'entre eux expriment le désir d'avoir plus d'espace intérieur à leur disposition. Le fait que le problème soit plus important dans certains quartiers réduit aussi l'accessibilité aux logements qui s'y trouvent et réduit la mobilité résidentielle à l'intérieur ou vers ceux-ci. En outre, les prévisions démographiques indiquent un afflux important de ménages locatifs vers l'agglomération de Montréal au cours des prochaines décennies découlant principalement de l'immigration internationale. Ainsi, dans un contexte où les taux d'inoccupation sont faibles, il est essentiel de planifier à l'avance l'arrivée de cette nouvelle population afin de s'assurer que son arrivée n'amplifie pas le problème d'accessibilité aux logements.

Le financement des interventions en matière d'habitation provient des trois principaux paliers de gouvernement. Toutefois, dans le cas de Montréal, ces interventions sont gérées au niveau municipal. Celles-ci ne semblent pas prendre compte de tous les enjeux liés au logement locatif privé, mais se concentrent principalement sur une

libération du marché par le haut et par le bas via la création de logements sociaux ainsi que des mesures facilitant l'accès à la propriété. La classe moyenne n'ayant pas des revenus suffisants ou ne désirant pas accéder à la propriété est complètement mise de côté. Aucune mesure n'est en place concernant la création ou la conservation de logements locatifs privés familiaux, et ce, malgré un besoin criant. De plus, la création de logements sociaux est très lente et loin de répondre aux besoins. Les mesures d'allocation au logement et de supplément au loyer, bien que limitées quant au nombre de participants ont pour but de pallier à ce déficit en fournissant une aide monétaire ou une condition similaire à celle des habitations à loyers modiques dans le parc de logements locatifs privés. Cette formule louée pour son aspect de mixité sociale à pourtant un très grand inconvénient. La preuve a été faite que ces formes d'aide avaient des effets pervers sur le parc de logements locatifs. Elle a pour conséquences, à long terme, de faire augmenter le coût des loyers ainsi que d'engendrer une dégradation du cadre bâti tel que démontré sur la figure 13 (Daoud, M. & Hébert, G., 2009)

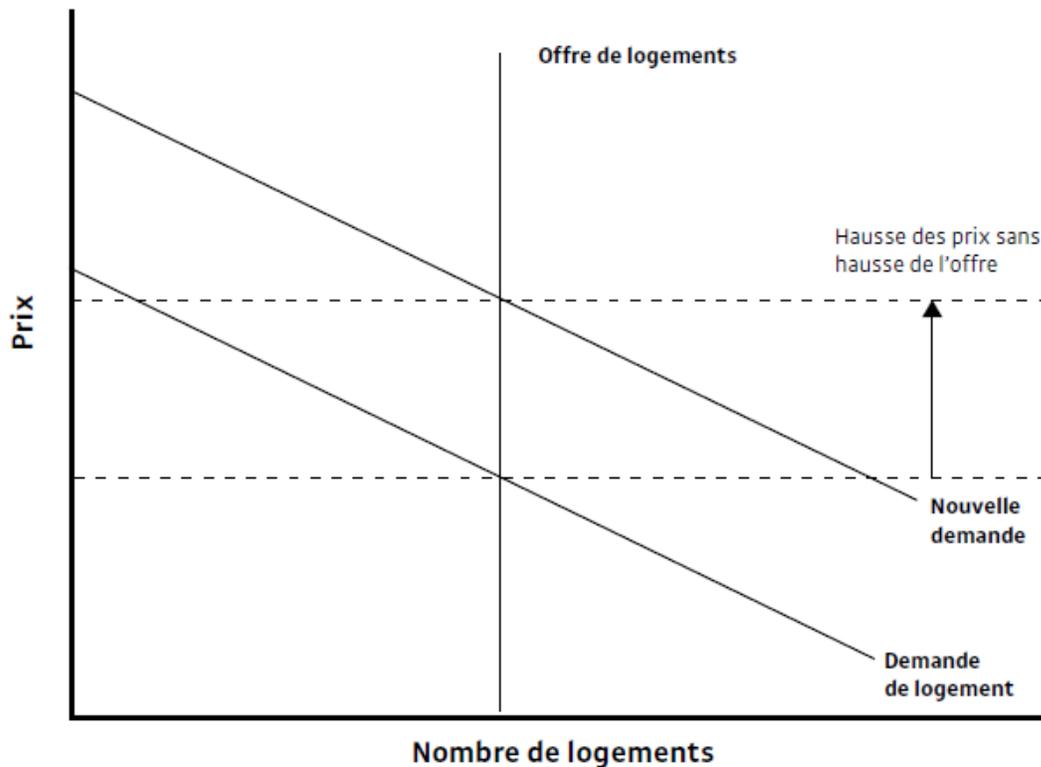


Figure 13 : Effets d'une généralisation de l'allocation-logement sur le marché locatif

Source : Daoud, M. & Hébert, G. (2009) Pénurie de logements et hausse des loyers

La ville de Montréal a obtenu le pouvoir de gérer les programmes provinciaux liés à l'habitation sur son territoire en 2003 clamant qu'ils étaient les plus aptes à connaître et comprendre les besoins de la population se trouvant sur son territoire. Toutefois, il semble cette gestion plus localisée évacue complètement de nombreuses dimensions de la disponibilité des logements locatifs privés ainsi que des enjeux qui y sont liés. La section suivante effectuera des recommandations quant aux mesures qui pourraient être adoptées afin de répondre aux réels besoins de la population locataire montréalaise.

7. LES RECOMMANDATIONS

Cette section effectue des recommandations quant aux mesures à adopter pour répondre aux besoins en logements locatifs privés. Celles-ci sont élaborées à l'aide des enjeux mis en lumière précédemment ainsi que de la critique des programmes actuellement en place. Ces recommandations sont divisées en deux parties. La première consiste en des mesures visant la conservation du parc de logements locatifs privés actuel et la deuxième porte sur des mesures visant la création de nouveaux logements de ce type.

7.1 LA CONSERVATION DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

Afin d'assurer la conservation du parc locatif privé, deux mesures sont proposées. Tout d'abord, une réglementation plus stricte des conversions de logements locatifs en copropriétés divisées, puis, la création d'un registre municipal des baux.

Une réglementation plus stricte quant à la conversion des logements locatifs a pour principal but d'assurer le maintien d'un parc de logement locatif de qualité, principalement dans les quartiers centraux où les conversions sont les plus souvent observées et où l'on retrouve le plus de problèmes d'accessibilité au logement. Cette réglementation n'aurait pas pour but d'interdire les conversions, mais bien de s'assurer de garder une mixité sociale au sein des quartiers ainsi qu'une diversité du cadre bâti locatif afin d'offrir le plus d'options de logements possible au locataire. Dans cette ligne de pensée, la réglementation s'appuierait de façon plus stricte sur les recommandations effectuées par le ministère québécois des Affaires municipales, Régions et occupation du territoire. Ces recommandations demandent de tenir compte des éléments suivants lors de l'autorisation de conversion (Affaires municipales, Régions et occupation du territoire, 2007) : «

- du taux d'inoccupation des logements locatifs;

- de la disponibilité de logements comparables;
- des besoins en logement de certaines catégories de personnes;
- des caractéristiques physiques de l'immeuble;
- du fait que l'immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové en vertu d'un programme municipal d'aide à l'habitation.»

Bien que cette réglementation plus stricte ait pour effet de réduire l'accès à la propriété de certains ménages qui se verraient refuser une possible conversion. Il est prévu d'étudier les possibilités d'implanter des programmes d'accession à la propriété en tant que propriétaire occupant d'un immeuble locatif de cinq logements et moins dans les quartiers dans des quartiers ciblés de façon à conserver la possibilité d'accession à la propriété dans tous les quartiers.

La création d'un registre municipal des baux, pour sa part, aurait pour but d'encadrer de façon plus sévère les augmentations de loyers selon les critères dictés par la Régie du logement chaque année. Bien que les propriétaires aient déjà le devoir de se conformer à ses critères, plusieurs profitent du manque de connaissance de leur locataire en cette matière ou d'un changement de locataire afin d'augmenter de façon plus importante les loyers. Les nouveaux locataires ont le droit de demander à voir le bail du locataire précédent afin de vérifier si le loyer demandé est conforme aux critères de la Régie (Régie du logement, 2010), mais considérant la férocité de la compétition dans la recherche d'un logement locatif dû aux faibles taux d'inoccupation, rares sont les futurs locataires qui le demandent. Le fait que la responsabilité de vérifier que les augmentations de loyer soient conformes revienne aux locataires est aberrant surtout considérant le contexte actuel. La création d'un registre des baux municipal aurait donc pour effet de transférer cette responsabilité à la ville. Cette action assurerait un véritable contrôle des loyers, et par le fait même, une meilleure accessibilité aux logements locatifs privés pour les locataires.

7.2 LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

La création de nouveaux logements locatifs privés a pour but de répondre aux besoins actuels des locataires montréalais ainsi que prévoir l'arrivée de nouveaux locataires tel que prévu par l'Institut de la Statistique du Québec ainsi que la SCHL. La création de nouveaux logements s'articule autour de trois grands aspects soient l'étude détaillée des besoins en matière de logements locatifs, des subventions aux constructions de logements locatifs abordables ainsi que de l'intégration de logements locatifs abordables dans les grands projets résidentiels.

Tout d'abord, l'étude détaillée de la situation du logement locatif et l'enquête sur les besoins de la population seraient effectuées à l'échelle de sous-quartiers. Celles-ci auraient pour objectifs de cibler précisément les types de logement nécessités ainsi que d'identifier les zones où les besoins sont les plus criants.

Par la suite, il est proposé d'accorder du financement aux constructions de logements locatifs abordables selon les besoins identifiés et dans les zones ciblées par l'étude effectuée au préalable. Ce financement pourrait provenir de tous les paliers de gouvernement. De plus, bien qu'une bonne partie de ces projets soit réservée aux ménages à faibles revenus, un pourcentage des places pourrait être dédié à des ménages dont le revenu est trop élevé pour se qualifier à une place en HLM ou à supplément au loyer. mais dont le revenu ne permet pas de se trouver un logement locatif adéquat à leurs besoins dans le quartier, par exemple des familles. Il serait évidemment essentiel d'effectuer une étude afin d'élaborer les tranches de revenus admissibles selon les différents besoins et selon chaque quartier.

Il est aussi proposé de prévoir l'intégration d'un pourcentage de logements locatifs abordables du type proposé dans les grands projets résidentiels situés sur le

territoire de la ville de Montréal de la même façon. La ville devrait servir d'exemple en agissant ainsi dans les projets dont elle est le promoteur.

L'ensemble de ces mesures ont pour but d'accentuer la tendance déjà prise par les différents paliers de gouvernement, c'est-à-dire, la libération du marché locatif privé par une plus grande accession à la propriété ainsi que l'augmentation de la création de logements abordables. Toutefois, celles-ci proposent un meilleur contrôle des loyers, prévoient la création de place pour la classe moyenne n'ayant pas accès à la propriété, tiennent plus compte des besoins réels des locataires et sont plus spatialisées que les mesures actuellement proposées par le gouvernement.

CONCLUSION

En conclusion, neuf ans après la crise du logement, le seuil d'équilibre du marché locatif privé n'est toujours pas atteint à Montréal. La situation varie énormément selon le type de logement et sa localisation. Les familles et la classe moyenne n'ayant pas accès à la propriété sont les plus touchées par ce déséquilibre du marché. L'encadrement du logement locatif s'orchestre principalement au niveau municipal et ne tient pas compte de la réalité des différents ménages, des différents quartiers et consiste principalement en une libération du marché privé existant par la création de logements sociaux et abordables dédiés aux ménages à faibles revenus ainsi que par l'implantation de mesure favorisant l'accession à la propriété de la classe moyenne qui en a les moyens. Il est essentiel de recenser l'état du logement locatif privé par sous-quartiers puisque celle-ci varie énormément d'un à l'autre. Ces données permettront d'effectuer une meilleure planification urbaine. De plus, il est nécessaire d'effectuer une enquête des besoins des ménages tant au niveau quantitatif que qualitatif puisque la situation résidentielle de plusieurs ménages ne représente pas leurs besoins en matière de logement, mais seulement ce qu'ils ont pu se permettre selon leurs moyens. La demande latente doit être prise en compte, on peut émettre l'hypothèse que plusieurs ont dû faire de grands sacrifices soient par rapport à la localisation, à la qualité architecturale, à l'espace et parfois même à la salubrité. Une plus grande implication de l'état est nécessaire de façon à faire face aux défis actuels du logement locatif ainsi qu'afin de répondre à la pression future qui sera exercée par l'arrivée importante de nouveaux locataires dans les prochaines décennies de manière à assurer l'accessibilité des logements locatifs privés sur le territoire montréalais. L'accessibilité aux logements locatifs privés est bien meilleure à Montréal que dans les autres grandes métropoles canadiennes telles que Vancouver ou Toronto, toutefois seul un encadrement plus strict permettra de conserver cette position de choix.

BIBLIOGRAPHIE

Affaires municipales, Régions et occupation du territoire (2007) Aménagement et gestion du territoire. La conversion d'immeubles locatifs http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_conv.asp, consulté le 12 avril 2010

Cadotte, F. & Duff, J. (1992) Logement et nouveaux modes de vie, Éditions du Méridien, Montréal, 232 pp.

Chouinard, Y. & Gagnon, R. (2007) Inventaire des programmes provinciaux et territoriaux en habitation au Canada, Société d'habitation du Québec, Québec, 100 pp.

Dansereau, F. (2005) Politiques et interventions en habitation. Analyse des dernières tendances en Amérique du Nord et en Europe, Les Presses de l'Université Laval et la SHQ, Québec 240 pp.

Daoud, M. & Hébert, G. (2009) Pénurie de logements et hausse des loyers, IRIS, Note socio-économique, Montréal, 5pp.

Dureau, F. & Dupont, V. & Lelièvre, E. & Lévy, J.P. & Tulle, T. (2000) Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale, Anthropos, Paris, pp. 131-153

Forest, P. & Deschênes, C.R (2001) Évolution socio-économique des ménages locataires et propriétaires au Québec entre 1981 et 1996, SHQ, Québec, 78 pp.

Gill, D. & Charbonneau, F. (2006) Individualisation des comportements et modes d'habiter, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Montréal, 166 pp.

Institut de la statistique du Québec (2009) Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056, Édition 2009, Gouvernement du Québec, 132 pp.

Institut de recherche pour le développement, Métropoles en mouvement, <http://www.mpl.ird.fr/suds-en-ligne/fr/metropol/montreal/montre06.htm#suds>, visité le 8 mars 2010

La ligue des propriétaires, Crise du logement à Montréal, Le site officiel de la ligue des propriétaires, <http://www.liguedesproprietaires.ca/fincrise.html>, visité le 3 mars 2010.

Mise en valeur du territoire et du patrimoine Montréal (2009) Profil sociodémographique. Agglomération de Montréal, Montréal en statistiques, Édition mai 2009, 28 pp.

Paquot, T. , Lussault,M. & Younès, C. (2007) Habiter le propre de l'humain, Édition La découverte, Paris, 370 pp.

Régie du logement (2010) Mission, Gouvernement du Québec, <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueil/mission.asp>, consulté le 22 mars 2010

SCHL (2009a) Indicateurs du marché de l'habitation, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Montréal,

SCHL (2009b) Perspectives du marché de l'habitation RMR de Montréal Le marché de l'habitation, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Montréal, 8pp.

SCHL (2009c) Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal Le marché de l'habitation, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Montréal, 36 pp.

SCHL (2009d) L'Observateur du logement au Canada 2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement. **7ème édition 157 pp.**

SCHL (2010) À propos de la gestion du portefeuille d'aide au logement, http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/gepailo/gepailo_001.cfm, consulté le 12 février 2010

SHQ (2002) L'habitation en bref, Collection synthèse d'études et de recherches no.11, 4 pp.

SHQ (2010) Gouvernement du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/index.html>, consulté le 13 mars 2010

Ville de Montréal (2008) Politique familiale de Montréal 2008, Montréal, 16 pp.

Ville de Montréal (2010) Habiter Montréal. Opération 15 000 logements, http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977,15443607&_dad=portal&_schema=PORTAL, consulté le 11 mars 2010

LISTE DES FIGURES

Figure 1 Taux d'inoccupation – RMR de Montréal, Immeubles d'initiative privée (3 log. et plus)	4
Figure 2 Proportion des ménages d'une seule personne au Canada et au Québec (1961- 2001).....	9
Figure 3 Ménages privés selon le scénario, Montréal, 2006-2031	11
Figure 4 Croissance annuelle moyenne annuelle du nombre de ménages locataires, Canada 1976-2036....	11
Figure 5 Composition du parc de logement locatif privé montréalais en octobre 2009	13
Figure 6 Taux d'inoccupation selon le nombre de chambre en octobre 2009	15
Figure 7 Unités locatives mises en chantier sur l'île de Montréal entre 1989 et 2009	17
Figure 8 Ratio d'unité locative et de condo mis en chantier entre 1987 et 2009 sur l'île de Montréal.....	17
Figure 9 Évolution des loyers mensuels selon le nombre de chambre entre octobre2008 et octobre 2009..	18
Figure 10 Critères principaux de sélection d'un logement selon le type de ménage	21
Figure 11 Critères principaux de sélections d'un lieu de résidence selon le type de ménage.....	24
Figure 12 Proportion des ménages d'une personne par SR RMR de Montréal (2001)	27
Figure 13 Effets d'une généralisation de l'allocation-logement sur le marché locatif	35