

Les jeunes Montréalais.es et le logement locatif

Une situation précaire

Le présent avis a été élaboré au cours de l'année 2020, soit la dix-septième année d'existence du Conseil jeunesse de Montréal, et a été adopté par ses membres le 26 novembre 2020.

Conseil jeunesse de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1424
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone: 514 868-5809
cjm@montreal.ca
www.cjmtl.com

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives
nationales du Québec
© Conseil jeunesse de Montréal, 2021
ISBN 978-2-7647-1800-1
(version papier)
ISBN 978-2-7647-1801-8
(version électronique)

La féminisation, partielle, de ce document utilise la méthode du point (par exemple: répondant.e, participant.es).

Imprimé sur du papier recyclé



Préface

Il n'est pas exagéré de dire que, depuis une vingtaine d'années, la ville de Montréal traverse une crise du logement. Cette crise ne se résume pas à un problème de disponibilité du logement, mais elle se caractérise en tout premier lieu par l'effritement, voire la quasi-disparition, du segment le plus abordable du marché de l'habitation. Dans le rapport qui suit, le Conseil jeunesse de Montréal jette un éclairage sur la manière particulière dont cette crise affecte les conditions de vie des jeunes et les expose à une plus grande précarité. En raison de leur âge et du fait que plusieurs n'ont pas encore complété leurs études, les jeunes ont souvent moins d'argent à consacrer au logement. Ils et elles éprouvent également plus de difficulté à se qualifier aux programmes publics d'aide au logement qui, comme pour l'ensemble de la population d'ailleurs, peinent à répondre aux besoins.

La précarité résidentielle dans laquelle sont plongés les jeunes Montréalais.es est préoccupante à plusieurs égards et devrait à ce titre faire l'objet d'une attention particulière de la part des pouvoirs municipaux. Tout d'abord, le logement est un besoin essentiel et il est source de répit et de sécurité. Il constitue également un facteur important de la contribution des individus à la vitalité d'une ville, tant sur le plan économique que politique. Il est aussi plus facile de convaincre les jeunes de s'établir en ville à long terme si, dès les débuts de leur vie adulte, ils y sont convenablement logés et que s'offrent à eux et elles des possibilités résidentielles leur permettant d'envisager y faire leur vie. Enfin, il est très difficile d'entrevoir l'avenir et de s'y projeter lorsqu'on est maintenu dans la précarité et que la nécessité de répondre aux exigences du quotidien (dont celle de se loger) l'emporte sur le reste. Or, quel avenir peut-on espérer si les jeunes, qui constituent la manifestation vivante de cet avenir, se trouvent privés des conditions grâce auxquelles ils et elles pourraient plus facilement participer à sa construction ?

L'avis du CjM *Les jeunes Montréalais.es et le logement locatif : une situation précaire* présente un portrait clair de la situation actuelle. Espérons qu'il soit le prélude à des actions conséquentes.



Louis Gaudreau

Louis Gaudreau est professeur à l'École de travail social de l'Université du Québec à Montréal. Il est également membre du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH) et chercheur à l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS).

Conception

Conseil jeunesse de Montréal

Le Conseil jeunesse de Montréal (CjM) est un comité consultatif créé en février 2003 par la Ville de Montréal dans le but de mieux tenir compte des préoccupations des Montréalais et Montréalaises âgés de 12 à 30 ans et de les inviter à prendre part aux décisions qui les concernent.

Composé de quinze membres représentatifs et représentatives de la diversité géographique, linguistique, culturelle et sociale de la jeunesse montréalaise, il a pour mandat de conseiller régulièrement la mairesse et le comité exécutif sur toutes les questions relatives aux jeunes et d'assurer la prise en compte des préoccupations jeunesse dans les décisions de l'administration municipale.

Coordination de l'avis

Geneviève Coulombe,
secrétaire-recherchiste

Recherche et rédaction

Arpent: Florilène Cornier
(chargée de projets)
Charlotte Montfils-Ratelle
(chargée de projets, urbaniste)

Membres

Jessica Condemi
Rime Diany
Yazid Djenadi, vice-président
Pascal-Olivier Dumas-Dubreuil
Sherlyne Duverneau
Benjamin Herrera
Rizwan Ahmad Khan
Gabriel Laferrière
Audrey-Frédérique Lavoie, vice-présidente
Xiya Ma
Alice Miquet, présidente
Anne Xuan-Lan Nguyen
Pentcho Tchomakov
Shophika Vaithyanathasarma
Michael Wrobel

Révision linguistique

Louise-Andrée Lauzière

Conception et réalisation graphiques

Jolin Masson

Photoreportage

Drowster

Remerciements

M. Faiz Abhuani, directeur,
Brique par brique

Mme Leanne Ashworth, directrice,
Housing and Jobs Resource Centre (HOJO),
Concordia Student Union

M. Emmanuel Blaise, conseiller en
partenariat territorial, Bureau d'intégration
des nouveaux arrivants à Montréal (BINAM),
Service de la diversité et de l'inclusion
sociale, Ville de Montréal

M. William Blaney, coordonnateur
aux affaires externes, Fédération des
associations étudiantes du campus
de l'Université de Montréal (FAÉCUM)

M. Hans Brouillette, directeur Affaires
publiques, Corporation des propriétaires
immobiliers du Québec (CORPIQ)

Mme Catherine Cliche, organisatrice
communautaire, Infologis de l'est de l'île
de Montréal

Mmes Caroline Dufour, directrice,
stratégie et impact social, Dans la rue;
Cécile Arbaud, directrice générale, Dans la
rue; **Josée-Anne Kozel**, membre de l'équipe
administrative, Maison Passages; pour la
Table de concertation jeunesse-itinérance
du centre-ville de Montréal

Mme Barbara Jomphe, directrice générale,
Foyer de jeunes travailleurs et travailleuses
de Montréal (FJTMM)

Mme Suzanne LaFerrière, conseillère,
soutien à la direction, Service de l'habitation,
Ville de Montréal

M. Laurent Levesque, fondateur et
coordonnateur général, Unité de travail pour
l'implantation de logement étudiant (UTILE)

M. Philippe Meilleur, directeur général,
Montréal Autochtone

Mme Lydia Yakonowsky, conseillère
économique, Service de l'habitation,
Division de la planification des stratégies
résidentielles, Ville de Montréal

Table des matières

8	Introduction
14	Chapitre 1
	La jeunesse montréalaise et le logement : un état des lieux
16	1.1 Les grandes tendances, en bref
22	1.2 Se loger dans un marché locatif incertain
28	Chapitre 2
	Les réalités de la précarité résidentielle chez les jeunes
30	2.1 Les différents visages de la précarité résidentielle
35	2.2 Des difficultés partagées dans l'accès à un logement abordable et adapté
38	Photoreportage
62	Chapitre 3
	Marge de manœuvre et compétences de la Ville de Montréal en matière de logement
64	3.1 Un continuum d'intervention
67	3.2 Le renforcement des compétences municipales
69	3.3 Les leviers d'action mobilisés
78	Chapitre 4
	Portée et limites de l'action municipale pour la jeunesse montréalaise
80	4.1 Coup d'œil sur des initiatives d'intérêt
86	4.2 L'enjeu d'une action structurelle pour la jeunesse d'aujourd'hui et de demain
98	Chapitre 5
	Les initiatives inspirantes d'ici et d'ailleurs
100	5.1 Boston, États-Unis
106	5.2 Séoul, Corée du Sud
112	5.3 Toronto, Canada
118	Conclusion et recommandations
122	Bibliographie

Liste des sigles

CMM

Communauté métropolitaine de Montréal

GRT

Groupe de ressources techniques

HLM

Habitation à loyer modique

ISQ

Institut de la statistique du Québec

OCPM

Office de consultation publique de Montréal

OMHM

Office municipal d'habitation de Montréal

OSBL-H

Organisme sans but lucratif d'habitation

PIIA

Plan d'intégration et d'implantation architecturale

PPCMOI

Projet particulier de construction,
de modification ou d'occupation d'un immeuble

PSL

Programme de supplément au loyer

SCHL

Société canadienne d'hypothèques et de logement

SHDM

Société d'habitation et de développement de Montréal

SHQ

Société d'habitation du Québec

Liste des tableaux et figures

- 17 **Tableau 1**
Population âgée de 15 à 29 ans à Montréal et au Québec, 2016
- 72 **Tableau 2**
Les 5 grands axes de la Stratégie 12 000 logements
- 105 **Tableau 3**
État des lieux de la construction de logements étudiants à Boston en 2018
- 19 **Figure 1**
Évolution du nombre d'entrant.es et de sortant.es à Montréal selon le groupe d'âge
- 21 **Figure 2**
Évolution comparative des prix de l'immobilier de 7 grandes villes nord-américaines depuis le début des années 2000
- 23 **Figure 3**
Évolution de l'abordabilité résidentielle dans l'agglomération de Montréal
- 25 **Figure 4**
Évolution du loyer par type de logements dans la région métropolitaine de Montréal
- 75 **Figure 5**
Schéma-synthèse des canaux de financement et écosystèmes des instances impliquées dans l'abordabilité du logement à Montréal
- 107 **Figure 6**
Nombre annuel de nouveaux résident.es à Séoul (20-29 ans)
- 115 **Figure 7**
Conditions d'occupation des logements en Ontario et à Toronto
- 115 **Figure 8**
Catégories d'âge des personnes vivant en logement sous-occupé en Ontario et à Toronto

Introduction



Reconnu comme un droit universel par l'Organisation des Nations unies depuis 1948, le logement constitue un facteur crucial d'insertion sociale et d'accès des individus aux autres droits sociaux.

La possibilité de disposer d'un logement abordable, sécuritaire et de qualité conditionne étroitement d'autres aspects de la vie des individus tels que l'éducation, le travail, la santé ou encore la protection de la famille¹. Cet enjeu se révèle d'autant plus prégnant à l'heure où les marchés immobiliers de nombreuses métropoles nord-américaines connaissent un état de surtension marqué par des prix à l'acquisition élevés, des taux d'inoccupation records et une forte pression sur le parc de logements sociaux existant.

À Montréal, comme ailleurs, les indicateurs parlent d'eux-mêmes. La région métropolitaine a atteint son plus bas taux d'inoccupation en 15 ans, soit 1,5 %², tandis que les prix à la vente de l'ensemble des propriétés sur son territoire se sont accrus de 7,2 % en à peine un an, entre le premier

trimestre 2019 et le premier trimestre 2020³. Or cette mise en tension des marchés du logement à Montréal, et en particulier du marché locatif, affecte durablement les parcours résidentiels des jeunes ménages. Alors qu'ils constituent les groupes d'âge dont le revenu médian est le plus bas, ils sont aussi les plus nombreux à en consacrer une part démesurée à leur loyer. Derrière ce paradoxe, c'est donc bien les contours d'une précarisation résidentielle qui se dessinent pour eux.

Le Conseil jeunesse de Montréal (CJM), en cohérence avec sa mission de représentation de la jeunesse montréalaise, se saisit ici de la question afin de mettre en lumière ce phénomène encore largement invisibilisé et l'urgence d'intervenir pour les jeunes précaires d'aujourd'hui et de demain.

1 ONU-Habitat, 2019.

2 SCHL, 2020.

3 Royal LePage, 2020.

Précarité résidentielle : mettre des mots sur les maux

La précarité renvoie à une pluralité de réalités économiques et sociales, rendant cette notion le plus souvent difficile à définir. La littérature en la matière s'accorde néanmoins sur un point : la précarité est un *processus* caractérisé par une forte incertitude quant à la perspective de retrouver ou de continuer à accéder à une situation considérée comme stable, acceptable ou sécuritaire⁴. Bien qu'elle comprenne une dimension subjective au regard d'une norme établie, elle se matérialise dans les faits par une fragilisation des conditions de vie face aux évolutions du marché du travail et/ou de celui du logement. **Dans un contexte d'accroissement des tensions sur le marché du logement montréalais, la précarité résidentielle constitue dès lors un objet d'intervention publique de première importance.** La localisation contrainte du logement, les conditions matérielles d'habitation (taille, nombre de pièces, confort), ou encore la fragilité du statut d'occupation (locataire, sans domicile) sont autant d'éléments qui témoignent de cette fragilisation résidentielle des ménages⁵. Plus généralement, la précarité résidentielle recouvre des difficultés multiples allant de l'accès pur et simple au logement, aux difficultés de maintien dans celui-ci, quand il ne concerne pas la possibilité plus générale d'évoluer dans le continuum du logement aux différentes étapes de sa vie.

4 Zaouche Gaudron et Sanchou, 2005 ; ADEUS, 2013.

5 Dietrich-Ragon, 2015.

Les jeunes Montréalais.es

Les enjeux de précarité résidentielle discutés dans cet avis ciblent plus particulièrement les jeunes de 17 à 30 ans. C'est durant cette période de vie que s'amorce la décohabitation familiale, l'entrée dans les institutions d'enseignement collégial et universitaire, mais aussi la transition plus générale vers le logement autonome. **Les jeunes Montréalais.es constituent ainsi le premier groupe d'âge interpellé par les défis que pose le resserrement du marché locatif**, et ce, principalement pour trois raisons. D'abord, parce qu'ils et elles sont le plus souvent contraint.es de déménager en centres urbains pour accéder aux établissements d'enseignement ainsi qu'aux zones d'emploi et de services. Face à un début de session ou d'emploi, les jeunes qui viennent s'établir à Montréal ne peuvent donc reporter le choix d'un logement, même lorsqu'il présente des conditions dégradées. D'autre part, et c'est lié, cette catégorie de la population est étroitement dépendante du marché locatif en raison de sa situation transitoire, de son hypermobilité résidentielle et des adaptations qu'impose la progression académique et professionnelle dans les parcours de vie. La jeunesse n'a donc accès qu'aux logements locatifs disponibles à un moment précis, ce qui l'affecte grandement en période de crise du logement et de baisse record des taux d'inoccupation. Enfin, les jeunes se distinguent également par leur prédisposition à endosser certains types d'emploi atypiques (temps partiel, travail temporaire, travail autonome), générant ainsi un effet ciseaux entre les dépenses croissantes imposées par le niveau de marché et les ressources dont ils et elles disposent réellement. Avec un revenu médian s'élevant à 29 080 \$ pour les 15-24 ans au Québec⁶, les plus jeunes ménages locataires sont particulièrement vulnérables aux aléas qui affectent leurs dépenses quotidiennes.

6 Statistique Canada, 2017.

Montréal

La ville de Montréal constitue un territoire attractif pour les jeunes ménages, notamment pour les jeunes aux études et les jeunes d'ailleurs. Son rayonnement se heurte cependant à une érosion parallèle de l'abordabilité du parc résidentiel et au départ croissant de certaines catégories de la population. Pour faire face à cette situation, Montréal s'est engagée dès 2018 à développer 12 000 logements sociaux et abordables dans le cadre de sa stratégie 2018-2021 en habitation, parmi lesquels 6 000 logements sociaux et communautaires et 6 000 logements dits abordables. La Ville possède un ensemble de leviers d'encadrement, d'intervention et de gouvernance lui permettant d'assurer pleinement son rôle de garante de l'équilibre de l'offre locative. Elle a également vu ses pouvoirs s'étendre par les évolutions législatives récentes et l'obtention en 2017 du statut de métropole par le gouvernement du Québec. Malgré une implication active de la présente administration en matière de logement ces dernières années, la réalité des jeunes ne cesse de se dégrader, accentuée par un double phénomène de crise du logement et de crise sanitaire. La question de la précarité résidentielle des jeunes Montréalais.es ne peut donc être traitée de manière résiduelle. Trop souvent impensée des politiques de logement en raison de son caractère transitoire, la jeunesse constitue une catégorie d'action publique à part entière, dont les réalités et les défis se renouvellent en permanence.

Dans cette perspective, le présent avis vise à rendre compte de la nature précise des réalités et défis à l'œuvre dans l'accès des jeunes Montréalais.es à un logement abordable, sécuritaire et de qualité. Surtout, il a pour objectif d'ouvrir la voie à des solutions à la fois concrètes et inspirantes pour répondre à ces problématiques structurelles et de formuler des recommandations pour la mairesse et les élu.es montréalais.es.

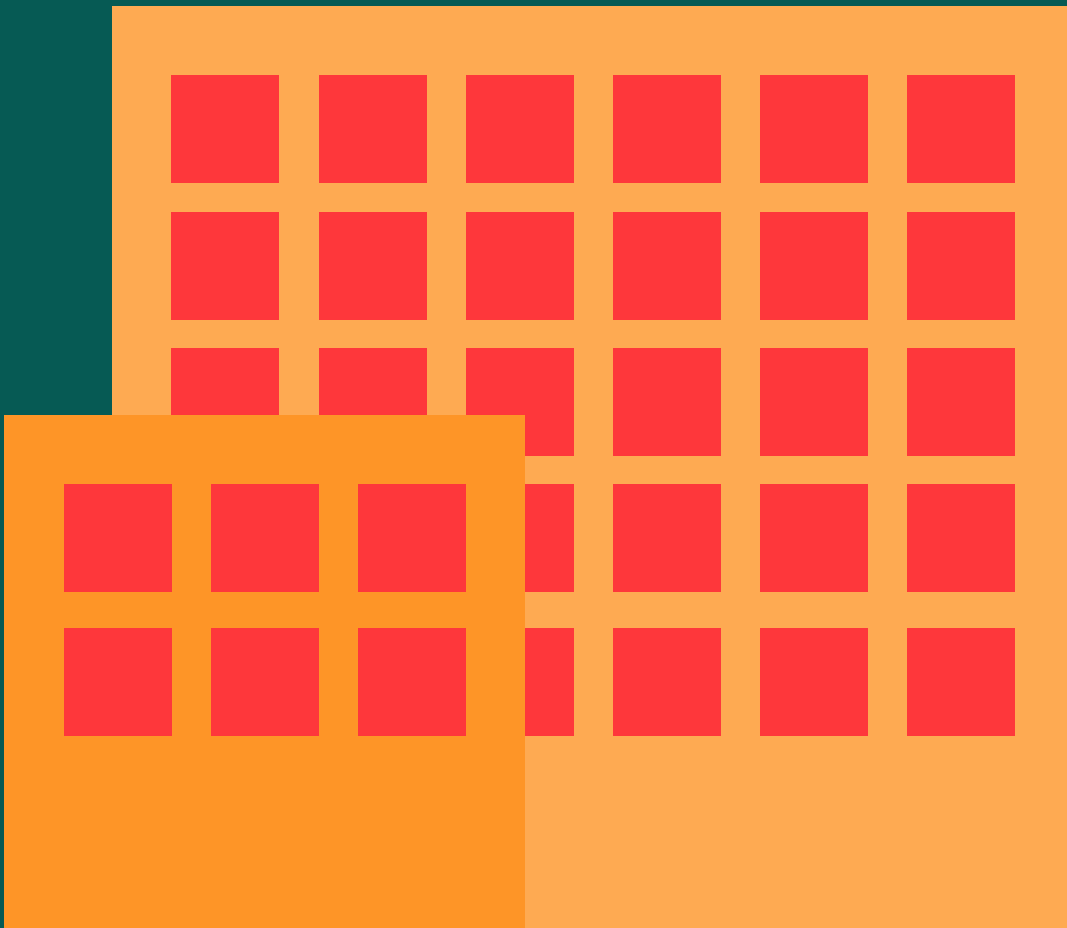
Cet avis se décline en cinq chapitres, dont la structure a été choisie afin d'en faciliter la lecture, depuis le diagnostic global jusqu'aux formes d'action ciblées. Le premier chapitre présente un état de la situation générale des jeunes et du logement montréalais. Le second chapitre revient plus particulièrement sur les différents visages de la précarité résidentielle chez les jeunes ainsi que sur les déterminants qui pèsent sur eux dans l'accès à un logement abordable. Les troisième et quatrième chapitres s'intéressent pour leur part aux compétences et leviers dont la Ville dispose en matière de logement et proposent un portrait des initiatives d'intérêt en matière de logement abordable pour les jeunes. Enfin, le dernier chapitre offre un aperçu d'expériences inspirantes conduites à Boston, Séoul et Toronto pour répondre aux enjeux de précarité résidentielle de leur jeune population.

Méthodologie

Ce document a pu être réalisé sur la base d'une méthodologie croisée de collecte de données afin de mieux éclairer la diversité des enjeux rattachés au logement locatif des jeunes Montréalais.es. Deux types de ressources ont été plus précisément mobilisés :

- Une **analyse documentaire élargie**, mêlant à la fois littérature scientifique (ouvrages, articles), littérature grise (plans d'action, rapports, bilans comptables), articles de journaux et publications issues d'organismes privés ou communautaires. Les précédents avis rendus par le Conseil jeunesse de Montréal sur des thématiques d'intérêt telles que l'itinérance ou la jeunesse autochtone ont également été mis à profit dans l'élaboration de ce rapport.
- Une **série d'entrevues semi-dirigées** réalisées auprès d'une quinzaine de participant.es issus du milieu du logement, de la promotion solidaire, du soutien communautaire aux jeunes ou de la gestion municipale en lien avec les questions d'habitation. Les entrevues se sont échelonnées entre le 6 mai et le 5 août 2020 et ont pris la forme de rencontres virtuelles, individuelles ou collectives, en raison du contexte de crise sanitaire. Elles ont permis d'apporter un éclairage qualitatif et de terrain aux données recueillies dans le cadre de l'analyse documentaire, mais aussi de vérifier et de compléter certaines informations, ou encore d'aider à la formulation de recommandations.

Chapitre 1



La jeunesse montréalaise et le logement : un état des lieux

Le départ du domicile familial et l'accès progressif à un logement autonome constituent des étapes de transition-clé dans l'insertion socioéconomique des jeunes. Derrière l'apparente simplicité du processus, l'insertion résidentielle de la jeunesse est loin d'aller de soi. Elle se heurte à de nombreux obstacles, qui poussent les jeunes ménages à expérimenter des parcours résidentiels instables, mais aussi à développer des stratégies actives face à la menace de la précarité¹.

À Montréal, le resserrement des marchés locatif et privé ces dernières années accroît particulièrement la pression sur les jeunes adultes et les étudiant.es. Dans un marché locatif hautement compétitif, l'incertitude de trouver un logement adapté et abordable est d'autant plus présente que les jeunes ménages comptent parmi les populations les plus mobiles et les plus sujettes à l'emploi atypique². Dans un contexte additionnel de crise sanitaire liée

à la COVID-19, la capacité à se loger est devenue, plus que jamais, une variable inconnue et une source d'insécurité.

Le présent chapitre vise ainsi à faire le point sur l'importance du logement locatif dans le parcours résidentiel des jeunes Montréalais.es, mais aussi sur la situation de tension que ce marché connaît actuellement dans la métropole.

1 Maunaye, 2016.

2 ISQ, 2019a. Le taux d'emploi atypique, au sens de l'ISQ, exprime « la part de l'emploi occupé autre qu'à titre de salarié permanent à temps plein » (2019 : 129). Quatre formes d'emploi sont plus particulièrement désignées comme atypiques : l'emploi à temps partiel, l'emploi temporaire, le télétravail ou travail à domicile, et le travail autonome (Bernier, 2007).

1.1 Les grandes tendances, en bref

Montréal, un territoire attractif pour les jeunes

Montréal exerce une attraction particulière auprès de la jeunesse québécoise, canadienne et internationale. Elle constitue aussi bien un territoire d'accueil interrégional des jeunes adultes à l'approche de leur vingtaine qu'un sas d'entrée privilégié par les nouveaux arrivant.es dans leur parcours migratoire. Ainsi, Montréal compte 348 115 jeunes âgé.es de 15 à 29 ans, soit plus de 20 % de sa population totale³. Selon ces données de 2016, **près de 1 jeune Québécois.e sur 4 âgé.e de 15 à 29 ans réside actuellement à Montréal** (tableau 1), attiré.e par la présence d'établissements d'enseignement postsecondaire et par les opportunités d'insertion professionnelle offertes par la ville.

Alors que les plus fortes concentrations de jeunes âgé.es de 15 à 19 ans sont observées dans les arrondissements et villes de l'ouest de l'île, la majorité des 20 ans et plus se localise dans les quartiers centraux. On note ainsi que, dans les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Ville-Marie, près de 90 % des jeunes sont âgé.es de 20 à 34 ans⁴. Ces secteurs centraux sont le plus souvent privilégiés en raison des nombreuses ressources qu'ils offrent : accès facilité aux services, à l'éducation, aux transports collectifs mais aussi à l'emploi, aux loisirs et aux divertissements.

Une attractivité ciblée auprès des étudiant.es et des jeunes d'ailleurs

Montréal, métropole étudiante

Avec ses sept établissements universitaires de portée internationale, dont quatre situés au centre-ville, et ses 26 institutions de niveau collégial, Montréal constitue une destination phare pour les étudiant.es du Québec et d'ailleurs. Elle accueille au sein de sa région métropolitaine plus de 200 000 étudiant.es au seul niveau universitaire, parmi lesquels 35 000 étudiant.es internationaux⁵. Les jeunes amené.es à quitter le domicile familial pour étudier n'ont dès lors pas d'autre choix que de trouver à se loger en arrivant en ville. Environ **120 000 d'entre eux et elles** s'en remettent au marché locatif en place. Au total, les ménages étudiants constituent à eux seuls près de 13 % des ménages locataires de Montréal⁶.

Un territoire d'entrée pour les jeunes immigrant.es et résident.es temporaires

Montréal offre un sas d'accueil privilégié pour les immigrant.es et résident.es temporaires au Québec. On estime que **71 % de la population immigrante admise dans la province s'est établie sur le territoire de l'agglomération entre 2000 et 2018**, dont 85 % dans la seule région métropolitaine de Montréal⁷. L'afflux d'arrivant.es internationaux, notamment celui des jeunes personnes, constitue à ce titre le principal moteur de la croissance démographique montréalaise⁸.

3 Statistique Canada, 2017.

4 Ville de Montréal, 2013.

5 Bureau de coopération interuniversitaire, 2018.

6 UTILE, 2019b.

7 Ville de Montréal, 2020 ; CMM, 2019.

8 Ville de Montréal, 2019a.

Tableau 1
Population âgée de 15 à 29 ans
à Montréal et au Québec, 2016

	Ville de Montréal	%	Québec	%	Proportion (%) Montréal/Québec
Population totale	1 704 695	100	8 164 360	100	20,9
15 à 19 ans	81 790	4,8	429 825	5,3	19,0
20 à 24 ans	123 925	7,3	500 100	6,1	24,8
25 à 29 ans	142 400	8,4	495 410	6,1	28,7
15-29 ans	348 115	20,4	1 425 335	17,5	24,4

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Deux grands profils de jeunes ressortent ainsi des données de recensement :

- **Les immigrant.es**, d'une part, désignent les personnes ayant obtenu le droit de résider de façon permanente au Canada de la part des autorités fédérales canadiennes, au titre de la citoyenneté ou de la résidence permanente. Sur l'ensemble des 644 680 immigrant.es de 1^{re} et 2^e générations recensé.es par Statistique Canada, on relève que **128 855 personnes avaient entre 15 et 24 ans au moment de recevoir leur statut d'immigrant**⁹. De la même façon, les 15-29 ans représentent près de 20 % des immigrant.es récent.es arrivé.es dans l'agglomération entre les recensements de 2011 et de 2016¹⁰.
- **Les résident.es temporaires**, d'autre part, désignent les personnes ayant obtenu un permis de séjour pour une période déterminée. Ils regroupent la population étudiante internationale, les demandeur.euses d'asile et les travailleur.euses étrangers. Les jeunes de 15 à 29 ans ressortent de façon beaucoup plus significative des données relatives à ce statut. En 2017, ils et elles composaient 82 % de la catégorie des étudiant.es internationaux, 53,2 % des titulaires d'un permis de travail (programme de mobilité internationale/PMI), et 34 % des titulaires d'un permis de travail (programme des travailleurs étrangers temporaires/PTET)¹¹.

Qu'ils soient établis de façon permanente ou temporaire au Québec, ces jeunes se distinguent des autres groupes d'âge par leur très forte mobilité résidentielle¹². Ils se tournent en très grande majorité vers le logement locatif en raison de leur statut transitoire, ou privilégient ce mode d'occupation dans les premières années de leur parcours migratoire.

Un rayonnement interrégional qui décroît avec l'âge

La migration en provenance d'autres régions du Québec contribue également à accroître le nombre de jeunes âgé.es de 15 à 24 ans à Montréal. En 2018-2019, c'est le seul groupe d'âge pour lequel le solde migratoire reste encore positif dans la métropole (+ 0,63 % au total), alors que celle-ci a enregistré un déficit global de près de 28 000 personnes pour la même période¹³. La plupart des jeunes adultes convergent à Montréal, nous l'avons vu, pour accéder aux établissements d'enseignement postsecondaires. Une fois les études terminées, cependant, la recherche d'une meilleure qualité de vie, la répartition des emplois en région et la volonté d'accéder

9 Ville de Montréal, 2017.

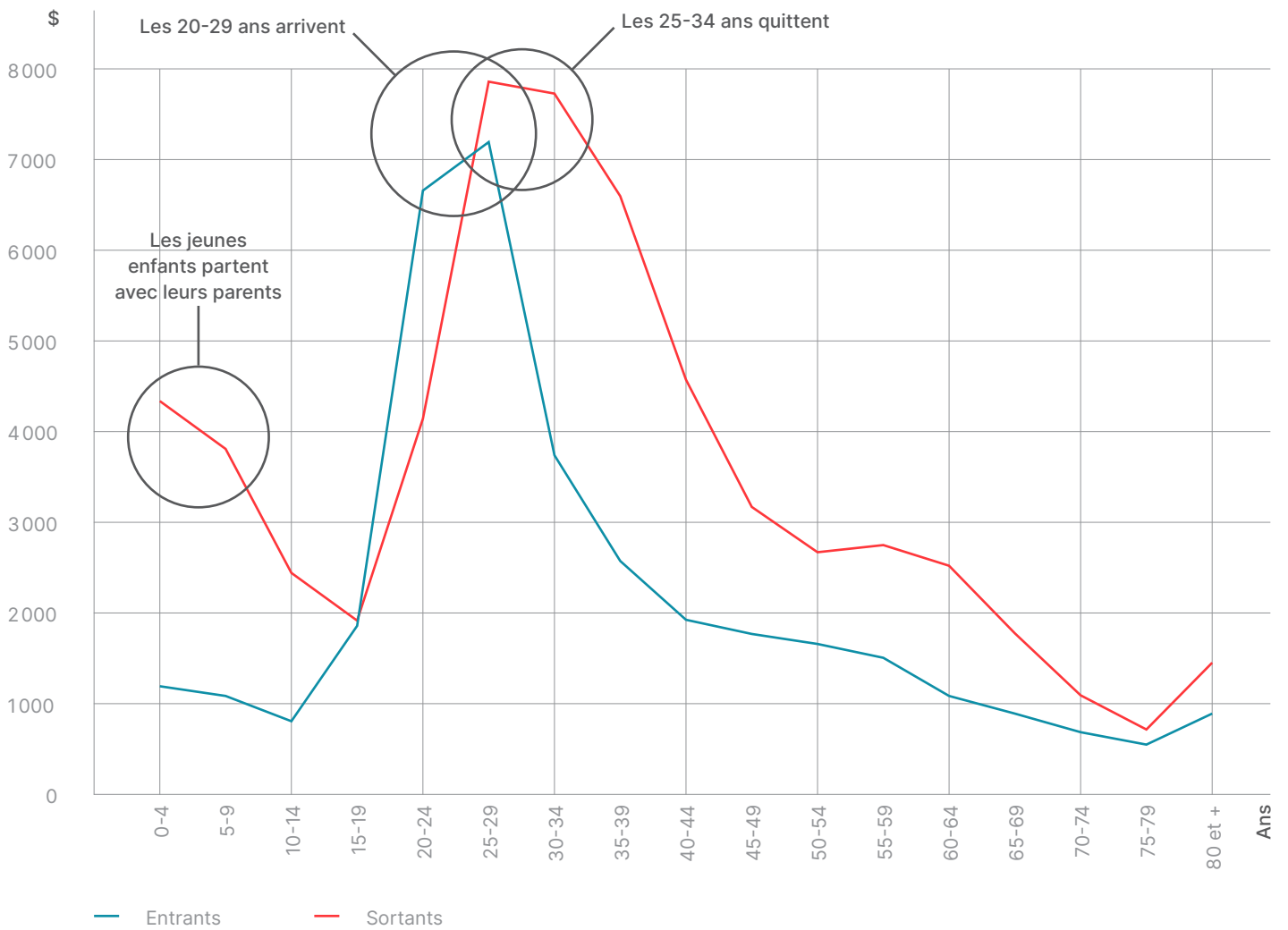
10 Statistique Canada, 2017.

11 MIFI, 2018.

12 Leloup, 2005.

13 ISQ, 2019b.

Figure 1
 Évolution du nombre d'entrant.es
 et de sortant.es à Montréal
 selon le groupe d'âge



Source : Ville de Montréal, 2019.

Location et accès à la propriété : des modes d'occupation contraints

à la propriété poussent nombre de jeunes à quitter la métropole (figure 1). On observe alors un **déclin de la population âgée de 25 ans et plus, avec un solde migratoire négatif pour la catégorie des 25-29 ans (- 1,14 %)**, qui s'accroît par la suite pour les 30-34 ans (- 2,91 %) ¹⁴. Ces pertes laissent entrevoir la dimension temporaire de l'installation de la jeunesse à Montréal, mais aussi la situation socio-économique souvent fragile de ces ménages en quête d'une stabilité résidentielle.

Qu'ils ou elles s'installent seul.es ou à plusieurs, les jeunes se distinguent par leur forte dépendance au marché locatif. Au Québec, en 2016, **70 % des ménages dont le principal soutien est âgé de 15 à 29 ans sont locataires** ¹⁵.

Dans le même temps, et c'est lié, **moins de 30 % des ménages de ce groupe d'âge accèdent à la propriété**, avec des variations significatives en fonction de la progression dans la vie adulte. Ainsi, « on note une différence importante entre le taux de propriété des ménages principalement soutenus par une personne âgée de 15 à 24 ans (16 % en 2016) et celui des ménages dont le principal soutien a entre 25 à 29 ans (36 % en 2016) ¹⁶ ». La rupture est cependant beaucoup plus marquée une fois la trentaine passée : on dénombre alors plus de 64,7 % de propriétaires parmi les ménages dont le principal soutien est âgé de 30 ans et plus.

Le contexte immobilier, marqué par une escalade significative des prix ces deux dernières décennies, complexifie toujours plus ce passage à la propriété. Entre 2001 et 2019, les prix immobiliers montréalais ont ainsi grimpé de près de 190 %, loin derrière Vancouver (315 %) et Toronto (240 %), mais bel et bien devant Los Angeles (180 %), San Francisco (165 %) et New York (102 %).

Résultat : la proportion de ménages propriétaires de moins de 30 ans a reculé lors du dernier recensement, passant de 32 % en 2011 à 29 % en 2016 ¹⁷. Surtout, l'accession à la propriété se fait désormais au prix d'un plus grand endettement des jeunes ménages, d'une cohabitation prolongée avec les parents, mais aussi d'une migration dans des territoires aux coûts immobiliers moins prohibitifs ¹⁸. Pour la majorité de la jeunesse montréalaise cependant, l'achat, même souhaité, n'est tout simplement pas une avenue envisageable. Le marché locatif constitue alors le plus grand réservoir de logements à sa disposition, et ce, d'autant plus que 63 % du parc de logements privés de Montréal est actuellement destiné à la location ¹⁹. Pourtant, ce marché fait lui aussi l'objet de nombreuses tensions et incertitudes, qui affectent directement l'abordabilité résidentielle et la qualité de vie des jeunes.

14 ISQ, 2019b.

15 ISQ, 2019a.

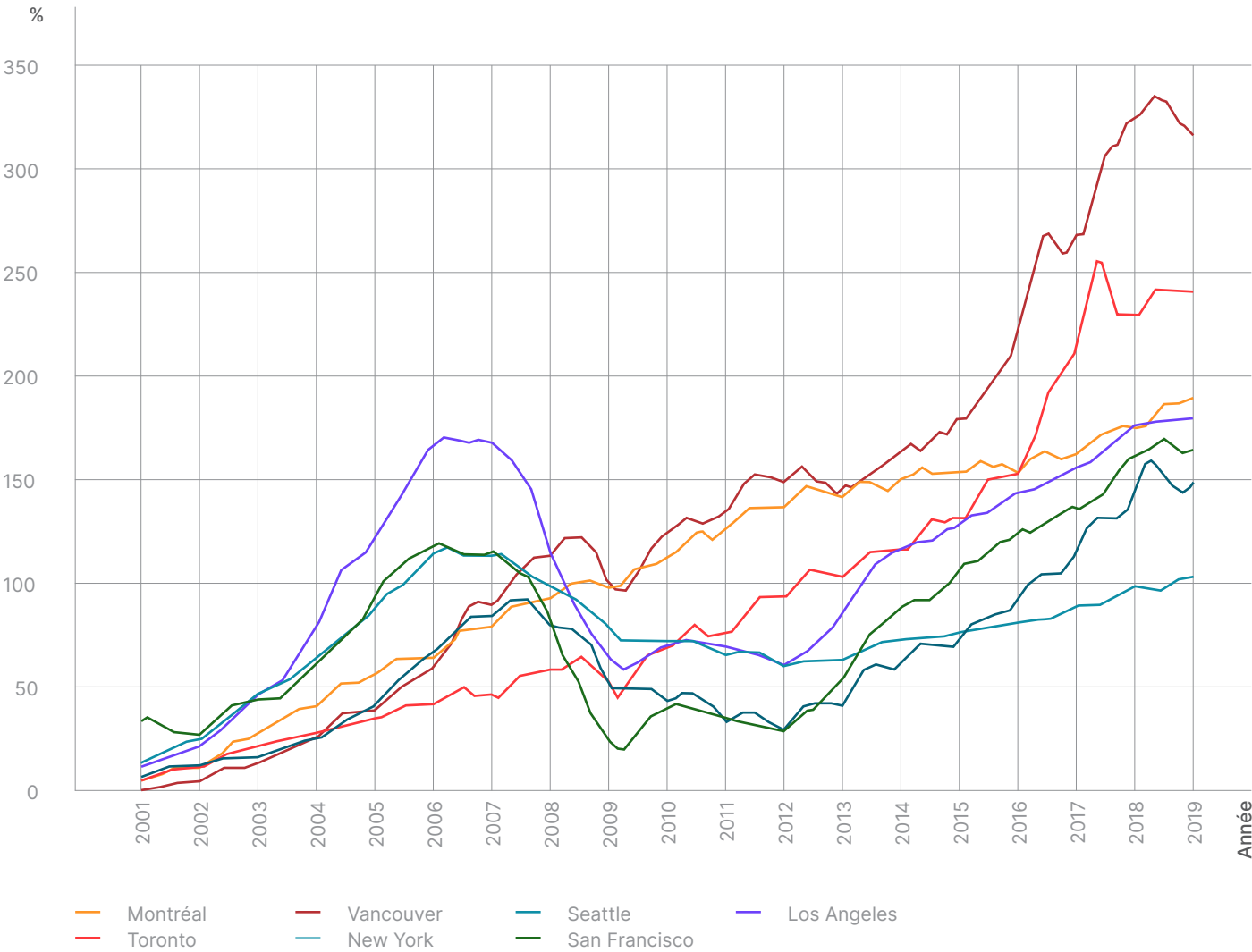
16 ISQ, 2019a.

17 ISQ, 2019a.

18 Fleury *et al.*, 2016.

19 Ville de Montréal, 2017.

Figure 2
 Évolution comparative des prix
 de l'immobilier de 7 grandes villes
 nord-américaines depuis le début
 des années 2000



Source : S&P Dow Jones Indices, Teranet-National Bank of Canada House Price Index, Better Dwelling.
https://betterdwelling.com/canadian-real-estate-price-growth-looks-absurd-when-compared-to-bubbly-us-cities/#_

1.2 Se loger dans un marché locatif incertain

L'abordabilité résidentielle : de quoi parle-t-on ?

Au Québec, le concept d'abordabilité résidentielle se définit de plusieurs façons. Par exemple, la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** indique qu'« [...] un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage²⁰ ». Par ailleurs, l'**Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)** indique qu'un loyer abordable : « [...] se situe sous le loyer médian du marché montréalais, tel qu'il est établi chaque année par la Société d'habitation du Québec (SHQ)²¹ ».

La **Ville de Montréal** propose pour sa part une définition de l'abordabilité à l'article 22 du *Règlement pour une métropole mixte*²², selon laquelle « le logement abordable est un logement privé à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste ». L'abordabilité se base alors sur une grille de prix plafonds d'acquisition ou de location d'un logement par secteur (centre-ville, quartiers centraux, périphérie, extrémités). Largement discutée lors de la consultation publique sur le projet de règlement pour une métropole mixte menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), cette définition de l'abordabilité donnée par la Ville pose son lot d'incertitudes. Pour beaucoup, il s'agit là d'une abordabilité fortement relative, dans la mesure où l'indicateur de référence utilisé est le prix du marché, dont on sait qu'il ne cesse de croître, et non le revenu effectif des ménages. Cette définition est ainsi amenée à évoluer dans la prochaine mouture du règlement, afin de préciser davantage la notion d'abordabilité et ses paramètres de référence.

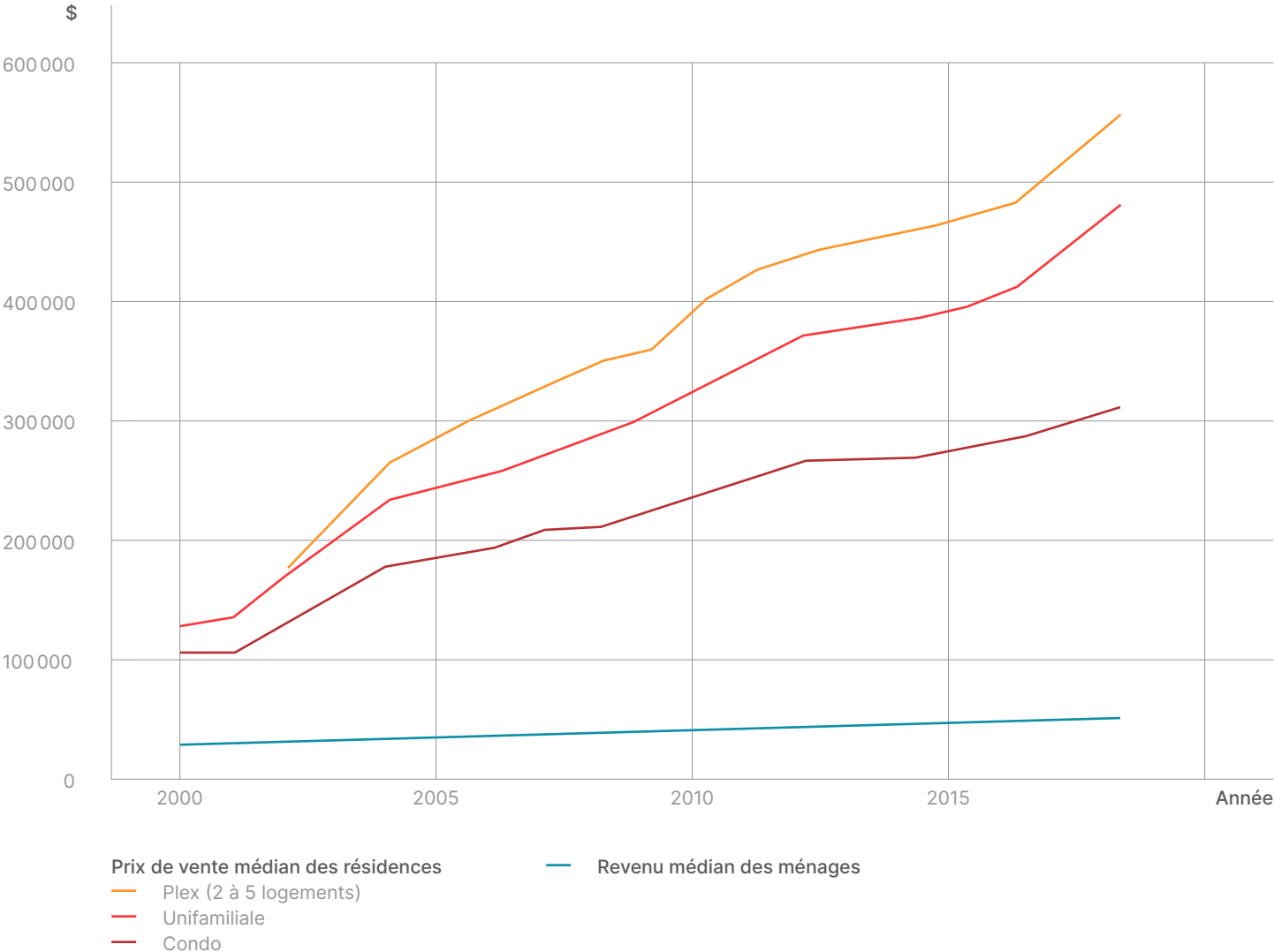
Au final, le concept de logement abordable regroupe divers types d'habitation, issus à la fois des secteurs privés et sans but lucratif, et il rejoint les modes d'occupation de locataire et de propriétaire-occupant. Que ce soit par la structure juridique d'une habitation, le maintien assuré de son caractère abordable dans le temps, son coût par rapport au revenu du ménage qui l'occupe ou par rapport à une moyenne ou une médiane établie, le concept d'abordabilité résidentielle fait avant tout référence à **la possibilité pour un ménage de se loger de façon convenable, en fonction de ses besoins ou aspirations et peu importe le contexte économique en place.**

20 SCHL, 2018.

21 OMHM, 2018.

22 Ville de Montréal, 2019d.

Figure 3
Évolution de l'abordabilité résidentielle
dans l'agglomération de Montréal



Source : Chambre immobilière du grand Montréal et Chambre immobilière du Québec (dans Ville de Montréal, 2019) ; Statistique Canada, 2006 ; 2011 ; 2016 (dans CMM, 2019).

Une abordabilité en pleine érosion

La diminution de la qualité abordable de l'habitation peut être expliquée à travers le concept d'*érosion* de l'abordabilité, qui survient lorsque le prix de vente moyen des habitations augmente plus rapidement que le revenu médian des ménages. L'accroissement rapide de cet écart s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs, dont la stagnation du revenu médian, l'accès facilité au crédit hypothécaire, le maintien de taux d'intérêt bas et la diminution de la taille des ménages. Depuis le début des années 2000, l'érosion de l'abordabilité résidentielle au Canada et à Montréal s'inscrit plus largement dans une dynamique structurelle de financiarisation du marché de l'immobilier. Selon ce mécanisme, le secteur du logement fait l'objet d'opérations spéculatives renforcées de la part de grands investisseurs financiers, complexifiant ainsi les conditions d'accès au logement à de nombreux ménages²³.

Les transactions de vente des propriétés offrent un portrait actualisé de l'évolution du marché en temps réel. Elles sont à ce titre indicatives des tendances profondes d'érosion de l'abordabilité à l'œuvre, qui se répercutent *in fine* sur le marché locatif. En l'absence de logements abordables à l'achat, de nombreux segments de la population sont en effet amenés à privilégier la location. Cette configuration alimente encore davantage la demande de logements locatifs et, à terme, l'augmentation des loyers dans un contexte de rareté des logements. Dans la région métropolitaine, les écarts se sont progressivement creusés ces dernières années entre les prix pratiqués dans la mise en location de logements récents et le loyer moyen recensé par la SCHL. Selon l'étude conduite par Louis Gaudreau et Manuel Johnson: « en octobre 2018, les logements construits après 2005 étaient mis en location au prix mensuel moyen de 1165 \$, soit 358 \$ de plus que le loyer moyen (807 \$)²⁴ ». L'écart constaté est similaire sur le marché des condos à la location, avec un loyer moyen mensuel de 1235 \$, soit 428 \$ de plus que le loyer moyen.

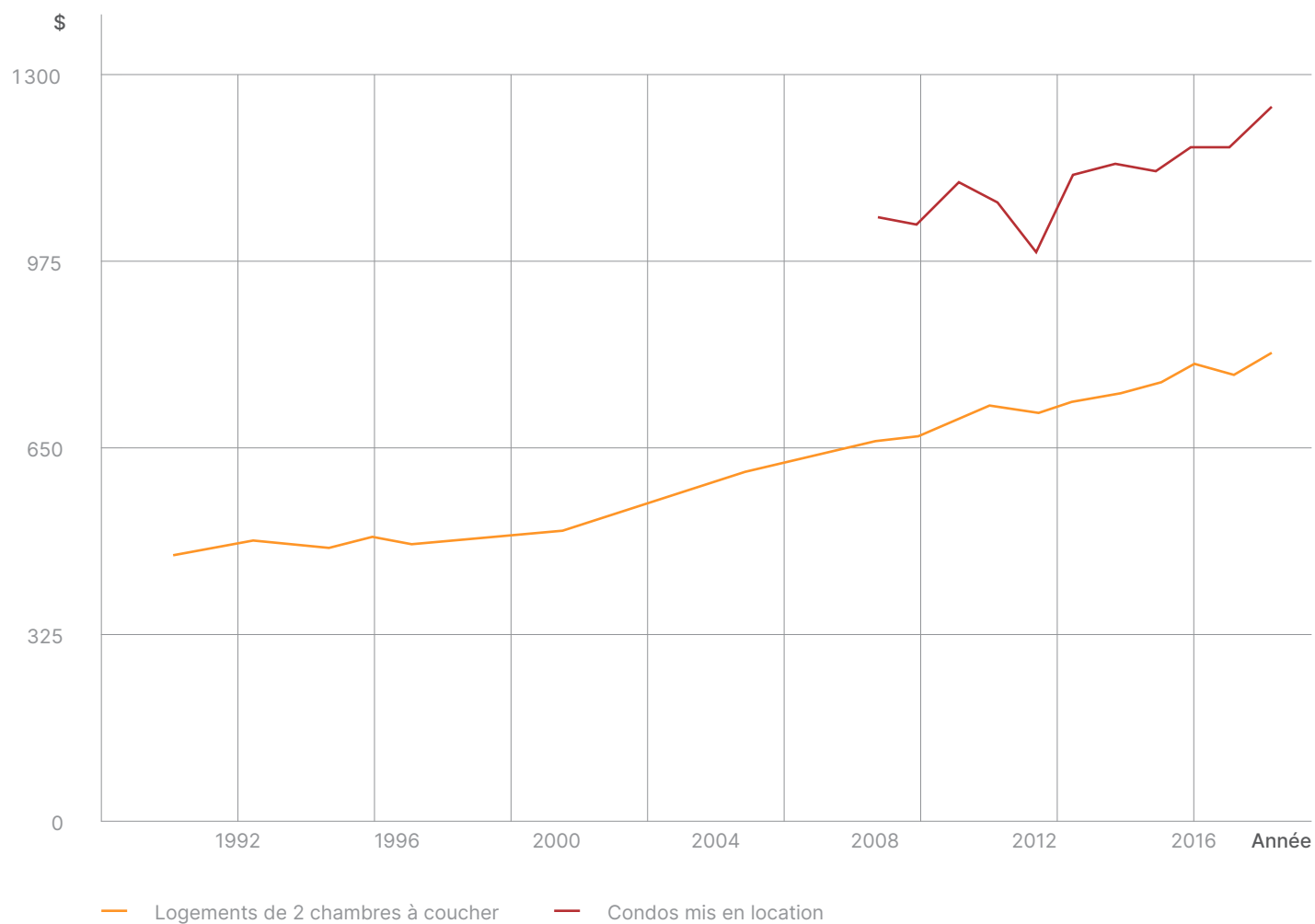
Dans son dernier rapport, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) confirme également la flambée récente du prix des logements locatifs à Montréal, sur la base d'un recensement des annonces mises en ligne entre le 21 février et le 27 mai 2020. À cette période, il fallait déboursier en moyenne un loyer de 1140 \$ pour un 3 et demi dans la métropole, contre 942 \$ pour le reste du Québec²⁵. Malgré l'existence de ces données, l'augmentation du prix des loyers montréalais reste un phénomène difficile à documenter en l'absence d'un registre des loyers centralisé et capable d'intégrer, en temps réel, l'évolution rapide du marché.

23 Gaudreau *et al.*, 2018.

24 Gaudreau et Johnson, 2019, p. 5.

25 RCLALQ, 2020.

Figure 4
Évolution du loyer par type
de logements dans la région
métropolitaine de Montréal



Source : Gaudreau et Johnson, 2019, à partir des données de la SCHL.

Les incertitudes récentes liées au logement locatif : entre crise du logement et crise sanitaire

Les conséquences de l'érosion de l'abordabilité à Montréal sont accentuées par le contexte de crise du logement, où le taux d'occupation des logements locatifs privés a atteint 1,5 % en 2019²⁶. La diminution accrue de la disponibilité des logements locatifs dans la métropole s'explique par le cumul de divers facteurs circonstanciels.

- **Du côté de l'offre**, l'ajout de nouveaux logements locatifs abordables a été peu significatif au cours des dernières années. L'essentiel des unités mises sur le marché relèvent de constructions locatives neuves (tours locatives avec services, condominiums) s'adressant à des clientèles ciblées à haut et moyen revenus²⁷. Or ces unités neuves échappent au mécanisme de fixation des loyers établi par la Régie du logement et sont le plus souvent localisées dans une poignée de secteurs en développement. De plus, la popularité des plateformes de location courte durée de type Airbnb a contribué au retrait de nombreux logements du marché locatif local. À Montréal, il est estimé que la location de logements entiers par le site Airbnb retire jusqu'à 5 % des logements dans les quartiers centraux²⁸. Dans une étude plus récente, des chercheur.es de l'Université McGill confirment de façon significative cette tendance : au centre-ville, c'est un logement complet sur 10 qui est ainsi mis en location fréquemment sur les plateformes d'hébergement touristique²⁹.
- **Du côté de la demande**, nous l'avons vu, le nombre d'étudiant.es internationaux et de résident.es temporaires a continué d'augmenter à Montréal au cours des dernières années. Les effets de cette croissance soutenue se font particulièrement sentir sur le marché locatif, puisque c'est vers ce segment de l'offre que se tournent la plupart des résident.es temporaires. Les besoins de cette population s'ajoutent à ceux de la population permanente de Montréal qui continue de croître chaque année. La combinaison de ces tendances mène donc à un déséquilibre entre l'offre et la demande au sein du marché locatif privé.

26 À Montréal, un taux équilibré se situe entre 3 et 4 % (SCHL, 2020).

27 Gaudreau et Johnson, 2019.

28 CLPMR, 2016.

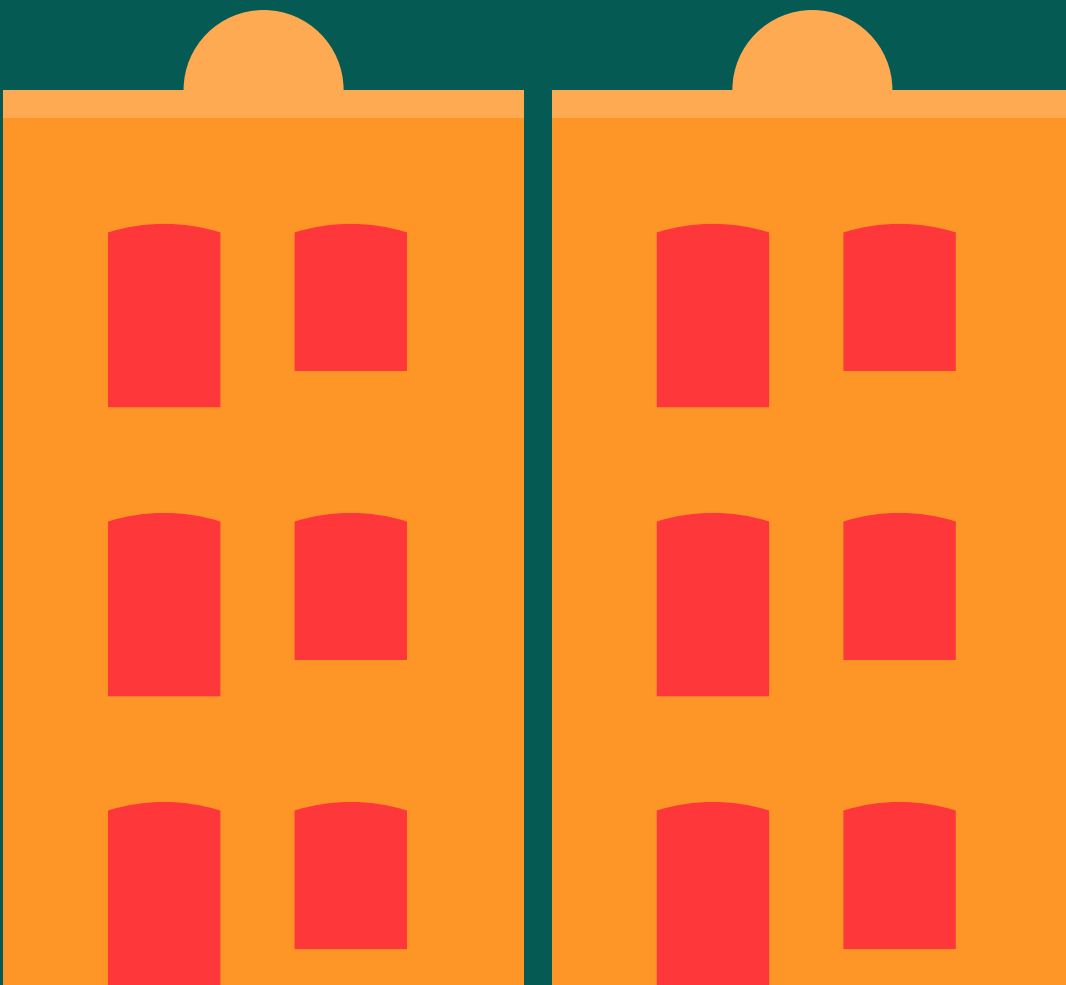
29 Combs, Kerrigan et Wachsmuth, 2019.

Depuis 2020, la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 a de surcroît généré des tendances contradictoires sur le marché du logement locatif. D'une part, le contexte de confinement a contribué à rendre plus difficile la recherche de logement des ménages. Plus d'un mois après le 1^{er} juillet, l'OMHM recensait cinq fois plus de ménages sans logement qu'à la même date l'année précédente³⁰. Dans le même temps, la crise sanitaire pourrait libérer une certaine pression sur le marché locatif, étant donné le nombre limité de résident.es temporaires qui s'installent présentement à Montréal et la baisse prononcée de la demande pour des services de type Airbnb.

Fondamentalement, la crise sanitaire a donc mis en exergue la vulnérabilité des ménages à revenu modeste et particulièrement celle des jeunes locataires en situation de précarité.

30 QMI, 2020.

Chapitre 2



Les réalités de la précarité résidentielle chez les jeunes

Au regard des constats qui viennent d'être effectués, la situation des jeunes sur le marché locatif montréalais laisse entrevoir un triste paradoxe. Alors que cette classe d'âge est caractérisée par des ressources financières limitées, elle est aussi celle qui consacre une part disproportionnée de son budget au loyer.

Près de la moitié des ménages locataires de moins de 24 ans consacre plus de 30 % du revenu aux dépenses de logement¹. Les jeunes sont donc directement exposés aux effets de l'augmentation des loyers et de la précarisation résidentielle².

Cette précarité se décline sous différentes formes en fonction des profils de jeunes et de leur position dans l'espace social. Les entrevues

réalisées en préparation de l'avis nous ont permis de mettre en lumière cette diversité d'expériences vécues par les jeunes Montréalais.es. Elles ont également permis de cerner un ensemble de dénominateurs communs à ces profils hétérogènes, et d'obstacles systémiques qui entravent aujourd'hui l'accès à un logement abordable.

1 Statistique Canada, 2017.

2 Richez, 2015.

2.1 Les différents visages de la précarité résidentielle

La population étudiante

Une forte dépendance au marché privé conventionnel

La population étudiante est particulièrement vulnérable aux aléas du marché locatif et de la disponibilité des logements au moment de son installation en ville. À Montréal, les étudiant.es sont près de **68 % à être locataires de leur logement** tandis que les non-locataires regroupent majoritairement les jeunes restés chez leurs parents (25 %) et, plus ponctuellement, propriétaires ou copropriétaires de leur logement (7 %)³. Parmi ces locataires, seuls **7 % vivent en résidence étudiante et 0,7 % résident en logement social**. Les conditions d'accès au logement social, qui excluent la majorité des étudiant.es à temps plein et exigent de longues durées d'attente, font du logement social une alternative quasi-inexistante pour les étudiant.es à l'heure actuelle. Dès lors, c'est environ 60 % de la population étudiante qui se retrouve locataire dans le marché privé conventionnel à Montréal ; elle doit donc s'adapter en permanence aux conditions du marché immobilier local.

Une population « entre le marteau et l'enclume » de la précarité

À Montréal, comme dans le reste du Québec, les étudiant.es paient des loyers supérieurs à ceux du reste de la population. **Pour se loger dans un studio, les étudiant.es déboursent ainsi 46 % de plus que le loyer médian du marché locatif montréalais**. Ce chiffre décroît à 30 % de plus pour un 3 ½, et à 21 % de plus pour un 4 ½⁴. Ce constat s'explique notamment par la forte concentration des étudiant.es dans les quartiers centraux, par leur faible mobilité motorisée, mais aussi par une disposition plus générale à accepter des prix élevés face à l'incertitude de trouver un logement adéquat.

Outre ce « marteau » du coût du loyer, la population étudiante est également à faible revenu. Seuls 7 % des étudiant.es locataires occupent un emploi à temps plein ; l'essentiel d'entre eux et elles occupent un emploi atypique : travail à temps partiel ou temporaire, travail autonome, cumul de postes, voire recours au travail invisible⁵. **Leur revenu médian annuel total, en incluant l'aide financière parentale et les prêts et bourses, se situe entre 10 000 \$ et 15 000 \$**⁶.

Difficile, dans ce contexte, d'absorber une hausse des coûts de la vie et de loyer. Le logement constitue d'ailleurs le premier poste de dépenses et d'endettement étudiant, devant les frais de scolarité et autres dépenses du quotidien⁷.

3 UTILE, 2017.

4 UTILE, 2017.

5 Noiseux, 2012.

6 UTILE, 2017.

7 UTILE, 2017.

Une population concentrée dans les quartiers centraux

Les principales institutions d'enseignement étant localisées au centre-ville, la population étudiante se concentre dans une poignée de secteurs situés près de son lieu d'étude, ou adéquatement desservis par le transport en commun. Ainsi, selon les données de l'enquête PHARE de 2017, 48 % des étudiant.es locataires vivent dans trois arrondissements centraux (Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, Le Plateau-Mont-Royal et Ville-Marie). Deux grands impacts en découlent sur le marché locatif. Le premier tient à la compétition accrue que cette situation fait peser sur l'ensemble des autres ménages. **Les étudiant.es vont privilégier la colocation pour se loger à moindre coût dans les quartiers centraux, et ce, au détriment d'autres ménages en recherche de grands logements, tels que les familles montréalaises.** Dans la métropole, 72 % des étudiant.es locataires sont en colocation, parmi lesquels 32 % vivent dans des ménages de 3 étudiant.es et plus⁸.

Le second impact tient à la dégradation des conditions de logement des étudiant.es à mesure que le marché se resserre. **Le rapport qualité/prix empire progressivement sous l'impulsion de propriétaires sans trop de scrupules**, conscient.es de la demande active en logement parmi cette population. À l'Université Concordia, ce sont près de 200 propriétaires qui ont été répertoriés par la seule association étudiante *Housing and Jobs* pour des plaintes graves émanant des jeunes locataires : propriétaires absents, entretien défaillant, pratiques abusives de sélection, irrespect des normes de logement, suroccupation, insalubrité⁹. Parallèlement, de nouvelles formules de résidences privées, le plus souvent développées par des groupes immobiliers internationaux, sont offertes aux étudiant.es à des coûts prohibitifs pour de très petites unités. En l'absence de solutions de logement adaptées, la concurrence générée par les ménages étudiants sur le marché locatif participe donc de l'érosion de l'abordabilité et de la qualité du parc locatif ; érosion dont ils sont également les premières victimes.

8 Statistique Canada, 2017.

9 Gherbi, à paraître.

Les jeunes familles

Les jeunes familles urbaines sont elles aussi particulièrement exposées aux aléas de la conjoncture immobilière et locative. Pour une partie des ménages, l'arrivée du premier enfant matérialise les aspirations d'accès à la propriété et à un logement plus grand. Les prix de vente pratiqués en ville étant toujours plus élevés, voire dissuasifs, la majorité des ménages privilégie alors l'installation en banlieue. Ainsi, l'analyse de la démographie montréalaise en 2019 témoigne des tendances conjuguées de départ des ménages de plus de 25 ans (- 1,14 % pour les 25 à 29 ans) et de déclin parallèle du nombre d'enfants âgés de 0 à 4 ans¹⁰. Avec un déficit marqué de - 3,21 % chez ce dernier groupe d'âge, tout indique que les familles avec jeunes enfants sont plus nombreuses à quitter l'île qu'à s'y établir. **Confrontées à la raréfaction de l'offre locative et à la montée des loyers, les jeunes familles préfèrent s'exiler de la métropole.** Pour une autre partie des jeunes parents, cependant, et bien que l'injonction à la propriété demeure forte, d'autres modes sont privilégiés. Davantage à la recherche d'un milieu de vie attrayant, de réseaux de sociabilité et d'un accès aux ressources et services d'un quartier, ces ménages sont le plus souvent portés à faire des compromis afin d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Ces compromis sont d'autant plus poussés (superficie limitée, absence d'espaces extérieurs, augmentation du loyer) que les revenus des ménages sont modestes ou que la structure de la famille évolue¹¹. Or chez les jeunes, comme dans le reste de la société, la multiplication de nouvelles formes familiales (monoparentales, recomposées, séparées) génère de nouveaux besoins en logement et fragilise durablement la situation financière et résidentielle des ménages¹².

Les jeunes arrivant.es immigrant.es et Autochtones

L'accès à un logement abordable et adapté représente une étape fondamentale dans l'établissement des jeunes immigrant.es et des jeunes Autochtones à Montréal. Les différentes entrevues réalisées soulignent le rôle pivot joué par le logement dans la vie quotidienne de ces populations, notamment en ce qui concerne l'accès à d'autres droits sociaux et services, la capacité à se maintenir en bonne santé ou encore le sentiment plus général de bien-être. Pourtant, bien que l'ancrage résidentiel constitue le déterminant préalable à de nombreuses démarches, telles que la recherche d'emploi, l'accès à des cours de langue ou à une protection sociale, différents obstacles jonchent le parcours de ces jeunes arrivant.es. D'une façon générale, **la qualité de leur logement est largement affectée par le faible capital économique et les ressources limitées dont disposent ces jeunes, auxquels se conjugue le plus souvent l'appartenance à une minorité ethnoculturelle ou racisée.** Ainsi, les ménages immigrants

10 ISQ, 2019b.

11 Germain et Jean, 2014.

12 Kertudo et Vanoni, 2013.

à Montréal apparaissent davantage défavorisés quant au nombre de pièces par logement auxquels ils peuvent prétendre par rapport aux non-immigrant.es¹³ et sont à ce titre davantage exposés à des phénomènes de suroccupation de leur logement. De la même manière, les conclusions récentes de la Direction régionale de la santé publique de Montréal (2020) attestent des moins bonnes conditions d'habitation des Autochtones à Montréal. Ils et elles sont environ 41 % à consacrer plus de 30 % de leur revenu à leur logement et sont près de deux fois plus nombreux à vivre dans un logement nécessitant des rénovations majeures (14 % en 2016).

La mauvaise qualité des logements occupés constitue dès lors un puissant moteur **d'instabilité résidentielle**. Entre 2001 et 2006, on constatait déjà que « plus de la moitié de la population autochtone aurait déménagé au moins une fois » durant cette période¹⁴, tandis que près de 12 % d'Autochtones étaient comptabilisé.es au titre du dénombrement des personnes en situation d'itinérance en 2018, alors même qu'ils et elles représentent moins de 1 % de la population montréalaise¹⁵. La mobilité est aussi particulièrement élevée chez les immigrant.es récent.es, alors que 90 % d'entre elles et eux ont changé de logement au cours des cinq dernières années¹⁶. Enfin, l'accès au logement des jeunes populations arrivantes est le plus souvent complexifié par un ensemble de discriminations systémiques et de processus sélectifs préalables à l'obtention d'un bail. Aux préjugés racistes, s'ajoutent des paramètres plus indirects (absence de dossier de crédit, barrière linguistique, méconnaissance de leurs droits en tant que locataires, etc.) qui entravent l'insertion résidentielle de ces jeunes nouvellement établi.es à Montréal.

Les jeunes en situation ou à risque d'itinérance

L'itinérance constitue le visage le plus exacerbé de la précarité résidentielle vécue par une partie des jeunes Montréalais.es. Elle renvoie, selon la définition de l'Observatoire canadien sur l'itinérance¹⁷, à la situation des jeunes « ne disposant pas de logement stable, permanent et adéquat, ou [n'ayant pas de] possibilité ou [de] possibilité immédiate de s'en procurer un ». Cette dénomination comprend une diversité de réalités allant du sans-abrisme au logement provisoire, en passant par l'hébergement d'urgence, et peut s'étendre aux individus disposant d'un logement permanent à fort risque de sombrer dans l'itinérance. **Le dénombrement réalisé en 2018 à Montréal rapporte que les 18-24 ans représentent environ 20 % du total des répondant.es en situation d'itinérance**, confirmant ainsi d'autres études menées au Canada ces dernières années¹⁸. Par ailleurs, il est estimé que près d'un tiers des jeunes en situation d'itinérance âgé.es de 14 à 24 ans sont des jeunes qui s'identifient à la communauté

13 Leloup et Zhu, 2006.

14 CjM, 2016.

15 Latimer et Bordeleau, 2019.

16 Ville de Montréal, 2019a.

17 OCI, 2012.

18 Gaetz, 2014.

LGBTQ¹⁹. Ces chiffres restent néanmoins à prendre avec précaution étant donné le caractère par essence « invisible » d'une grande partie de l'itinérance jeunesse. Gaetz considère ainsi qu'entre 81 et 86 % des jeunes itinérant.es canadien.nes sont en situation d'itinérance situationnelle ou invisible (2014) et développent des stratégies qui rendent leur identification difficile (hébergement chez des ami.es, squats, changements réguliers de lieu de résidence).

La réalité de cette jeunesse se révèle donc étroitement liée à l'abordabilité du marché locatif, qui constitue le plus souvent l'ultime palier d'insertion résidentielle mais aussi de déclassement des jeunes en contexte de crise du logement. Là encore, des discriminations systémiques contraignent les jeunes qui ne peuvent satisfaire aux exigences des bailleurs (cautionnement, enquête de crédit) ou qui présentent certains types de comportements et de troubles cognitifs²⁰. Relégués à des solutions de débrouille, les jeunes voient leur situation se dégrader rapidement dans différents aspects de leur vie (santé mentale, emploi, sociabilité, dépendances, parentalité). C'est donc toute la chaîne de l'accès à un logement autonome qui est fragilisée en période de tension locative.

Le développement d'un continuum de solutions de logement dédiées, et surtout de logements permanents avec services, apparaît donc indispensable pour pallier cette instabilité résidentielle.

19 Gaetz *et al.*, 2016.

20 CjM, 2017.

2.2 Des difficultés partagées dans l'accès à un logement abordable et adapté

Souvent réduite à une catégorie d'âge volatile et éclatée, la jeunesse montréalaise présente dans les faits des particularités qui contraignent son accès à un logement adapté et abordable. Derrière l'hétérogénéité de profils des jeunes, quatre grands dénominateurs communs peuvent être dégagés afin de rendre compte de leurs difficultés en matière de logement.

1 Une hypermobilité résidentielle.

La mobilité résidentielle dépend fortement de l'âge, du niveau de scolarité et du statut d'emploi des individus. Sans surprise, les jeunes sont plus propices à s'insérer dans des parcours géographiques et résidentiels mouvants au fur et à mesure de leur processus d'insertion sociale et professionnelle. Les migrations interrégionales et internationales décrites dans le chapitre 1 en témoignent : Montréal observe de nombreux phénomènes d'allées et venues, en particulier parmi les moins de 30 ans, attirés temporairement par les opportunités qu'offre la métropole. Cette surmobilité résidentielle peut être choisie (aspiration personnelle, conjugale et familiale), mais aussi subie (départ d'un logement au loyer trop cher ou inadapté, aléas de la colocation, séparation, fin d'un bail en résidence étudiante, etc.). En somme, les jeunes sont soumis aux exigences contradictoires entre, d'une part, un parcours académique et professionnel qui demande de la flexibilité et, d'autre part, un marché du logement resserré et hautement compétitif.

2 Des modes d'habiter contraints et réversibles.

Habiter seul.e reste un luxe à Montréal. Selon la dernière enquête du RCLALQ, le prix moyen d'un studio mis en ligne entre le 21 février et le 27 mai 2020 s'élève à 935 \$ à Montréal²¹. Pour de nombreux jeunes disposant d'un faible revenu, la colocation constitue une alternative indispensable pour se loger dans la métropole à moindre coût. Ceci est particulièrement vrai pour les étudiant.es, dont on sait qu'ils et elles sont près des trois quarts à vivre en colocation²². Ils et elles doivent notamment faire face à des contraintes particulières, telles que la durée aléatoire de location, les ressources financières et matérielles limitées, ou encore la dépendance au transport collectif.

21 RCLALQ, 2020.

22 UTILE, 2017.

En période de turbulences liées au contexte locatif, les jeunes sont aussi les premiers exposés au moindre accident de parcours (perte d'emploi, accident de santé, rupture amoureuse, décrochage scolaire), marquant ainsi le retour dans le foyer parental ou encore l'entrée dans l'itinérance. Pour d'autres, la stratégie consiste à ne pas quitter le domicile familial. À Montréal, plus d'un.e jeune adulte sur trois âgé.es de 20 à 34 ans vivait chez ses parents en 2016, soit près de 10 points de plus qu'en 2001²³. Loin d'être linéaires, les modes d'habiter des jeunes générations se révèlent donc réversibles et fortement incertains.

3 Un rapport de force locatif défavorable aux jeunes.

En contexte de rareté du logement, les exigences des propriétaires tendent également à renforcer la vulnérabilité des jeunes dans l'accès à un logement autonome²⁴. La demande accrue pour des logements locatifs dans certains secteurs contribue à une multiplication des critères de sélection, et ce, même si le Québec régule étroitement les conditions exigibles par les propriétaires. À la traditionnelle enquête de crédit, s'ajoutent des demandes de garanties souvent abusives, telles que le paiement des premiers mois de location, la caution d'un parent, ou encore les preuves de citoyenneté canadienne, en particulier dans le cas de résidents temporaires internationaux. Certains profils de jeunes peuvent également être ciblés de façon arbitraire : location réservée pour les étudiant.es uniquement, sélection sur l'âge, ou colocation privilégiée au détriment des jeunes familles²⁵. Les préjugés attribués à la jeunesse sont le plus souvent renforcés lorsqu'ils s'amalgament à d'autres formes de discrimination, économique, raciale mais aussi liées à l'apparence physique ou à l'orientation sexuelle. Il existe donc différents standards dans l'accès au logement des jeunes, qui sont d'autant plus difficiles à dénoncer qu'ils relèvent d'enjeux systémiques non régulés par la Régie du logement en l'absence de bail locatif.

4 Une méconnaissance des droits et des devoirs locatifs.

Conséquence des facteurs précédemment nommés, les jeunes sont davantage enclin.es à accepter des conditions de logement inadaptées. Selon Jauneau et Vanovermeir²⁶, les ménages de jeunes ont d'ailleurs une plus forte propension à surestimer leurs conditions de logement au regard de leurs qualités objectives. La dimension provisoire du logement et l'intériorisation de la précarité résidentielle renforcent le sentiment de ne pas pouvoir prétendre à un lieu de vie de meilleure qualité. La méconnaissance des droits dont bénéficient les locataires, en particulier parmi les jeunes arrivant.es au Québec,

23 Statistique Canada, 2017.

24 Maunaye, 2016.

25 Gherbi, à paraître.

26 Jauneau et Vanovermeir, 2008.

facilite d'autant plus les situations abusives dans un rapport de force déséquilibré. Celles-ci se manifestent sous des formes variées : faible entretien du logement, absence de mise aux normes, demandes de paiement pour des dépenses relevant du propriétaire, demandes d'avances, augmentations de loyer abusives, etc. Parallèlement, la méconnaissance des devoirs associés au statut de locataire (transfert de bail, notification de départ) plonge également les jeunes dans des situations litigieuses avec leur bailleur, et ce, parfois même plusieurs années après leur départ du logement.

La vulnérabilité des jeunes sur le marché locatif appelle donc une réponse adaptée de la part des pouvoirs publics. Le diagnostic étant posé, quelle marge de manœuvre la Ville de Montréal possède-t-elle pour répondre à la problématique résidentielle des jeunes sur son territoire ? quels pouvoirs et leviers peut-elle mobiliser ? et comment les mobilise-t-elle dans les faits ? Les prochains chapitres permettront de répondre à ces interrogations et d'ouvrir la voie aux alternatives nécessaires pour aller plus loin.

PHOTO- REPORTAGE

Les histoires de courage et de résilience de chacun.e des jeunes rencontrés dans le cadre de ce projet m'ont permis de constater deux grands points communs, peu importe la thématique.

Premièrement, la presque totalité des enjeux sont, à la base, de nature économique. On vit en HLM faute d'argent. On est prêt à endurer des coquerelles moyennant un loyer moins élevé. On se fait évincer par des propriétaires cupides.

Deuxièmement, la bureaucratie freine beaucoup l'amélioration des conditions des jeunes. Beaucoup ont témoigné être découragés par le processus, sa longueur et la difficulté de communication pour ceux et celles dont le français n'est pas la langue première. Que ce soit pour refuser un avis d'éviction ou pour demander une réparation dans un HLM, le processus est lourd. Aussi, le peu de contacts humains est une critique qui revient souvent.

Le photographe, Drowster

2

WELCOME



ERICK

Erick a grandi dans cette habitation à loyer modique (HLM) située dans la Petite-Bourgogne. Malgré leurs longues journées au travail, les parents d'Erick, originaires du Guatemala, n'arrivaient pas à joindre les deux bouts. Ils ont failli se retrouver à la rue. Heureusement, le déménagement au HLM les a épargnés. Aujourd'hui, Erick soutient sa mère et ses frères avec qui il demeure toujours. Il est également père d'un enfant de trois ans. Ayant vu sa mère souffrir toute sa vie à travailler de longues journées tout en élevant une famille de plusieurs enfants, il veut maintenant lui redonner ce qu'il peut. Son rêve ultime? Travailler fort pour lui trouver une maison au Guatemala, là où elle se sent réellement chez elle.

ERICK





L'espace de télétravail d'Erick se trouve entre son lit et le lit de son enfant, faute de place. Pour lui, le manque d'espace et de confort est le prix à payer pour la relative aisance monétaire que le HLM lui permet. Il affirme que son expérience en HLM est extrêmement positive, lui attribuant une note de 9 sur 10. La violence dans le quartier est le seul problème qui l'empêche d'attribuer une note parfaite. Sans l'aide financière que le logement social lui procure, il aurait de la difficulté à élever son enfant. L'argent qui paierait normalement un loyer non-subventionné va maintenant directement dans la garderie de son enfant, lui permettant d'avoir une éducation de qualité. Le HLM a sauvé son enfant, dit-il.

Erick a développé un fort sentiment d'appartenance envers son quartier même s'il est critique des changements qu'il voit prendre forme sous ses yeux. A-t-il un message pour les élu.es municipaux? « Continuez à vous concentrer sur le peuple et ses besoins et non sur le projet de rendre Montréal beau. Il ne faut pas oublier qui vit à Montréal. » Il prend pour exemple l'embourgeoisement de la rue Notre-Dame qui la rend certainement belle, mais qui dessert les habitant.es du quartier, forcés d'aller plus loin pour subvenir à leurs besoins essentiels.





ERICK

Jesse est né en Abitibi, où il a passé la majorité de sa jeunesse à aller d'une famille d'accueil à une autre. Algonquin et trans, il a fui sa région natale blâmant le manque d'éducation et les préjugés de ses habitant.es autant par rapport à son origine ethnique que son identité sexuelle.

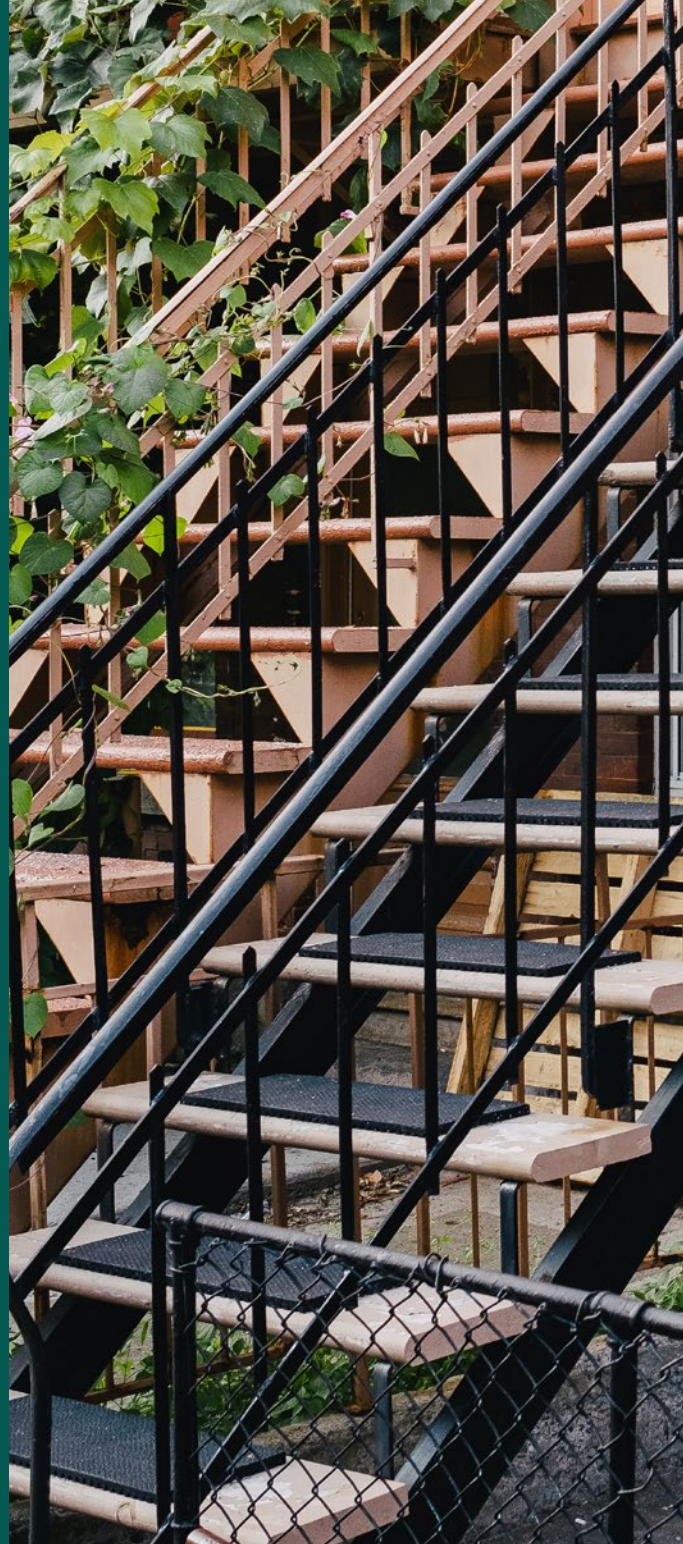
Cependant, arrivé à Montréal, il lui a été difficile de survivre monétairement et d'économiser le peu d'argent qu'il gagnait, une situation le forçant à passer d'un foyer d'itinérance à un autre. Une dépression et des idées suicidaires l'ont alors rattrapé et il a dû être hospitalisé l'automne dernier. Ce parcours tumultueux ainsi qu'une distanciation de sa famille biologique ont eu comme conséquence un détachement de qui il est vraiment : Autochtone. En famille d'accueil, par exemple, Jesse n'osait pas s'informer sur sa culture et ses origines. Il préférait se taire.

Questionné à savoir comment les élu.es municipaux pouvaient aider les jeunes dans sa situation, il répond qu'il voudrait voir plus de soutien psychologique, autant dans les foyers d'itinérance que pour les membres de la communauté LGBTQ+.

JESSE



Vincent et Gabriel prennent l'apéro sur leur terrasse au cœur du Plateau-Mont-Royal. Les deux jeunes sont amis depuis qu'ils ont 13 ans et colocataires depuis quelques mois. Ils préfèrent la colocation parce que ça leur permet d'avoir une meilleure qualité de vie en plus de combattre la solitude. La fin de semaine précédente, ils sont allés dans un verger et ont ramené des sacs de pommes et du cidre qu'ils savourent ensemble. Avec le confinement, ils ont cru bon agencer leur mode de vie afin de combattre l'ennui. Ils font des activités de tout genre allant de la confection de tartes à la course à pied aux débats philosophiques. L'aspect le plus difficile de la colocation, selon Gabriel, est le fait que son émotion du jour a le pouvoir d'influencer ses colocataires. Il est donc important selon lui de savoir quelles émotions garder pour soi et lesquelles partager. Si les moyens le lui permettent un jour, Gabriel aimerait essayer de vivre seul en studio, mais il appréhende la solitude et la monotonie.





VINCENT ET GABRIEL

Vincent et Gabriel fréquentent tous les deux l'université à distance à cause de la pandémie. Ayant une chambre libre, ils ont aménagé une salle d'étude commune pour mieux se concentrer, ce qui leur est particulièrement difficile à la maison. Les distractions sont nombreuses: téléphone intelligent, tâches ménagères, divertissement et colocataires. Gabriel se dit plus sérieux à l'université étant donné qu'il se déplace et doit poliment écouter le professeur tandis que chez lui il peut simplement se plonger dans son téléphone sans culpabilité.





VINCENT ET GABRIEL

Avant d’emménager en résidence universitaire, Marilou habitait chez ses parents à L’Île-Bizard. Excédée de perdre deux heures de transport par jour pour se rendre à l’école, elle a décidé de vivre directement sur le campus pour sa troisième année. Le processus d’inscription facile et en ligne lui a permis de gagner rapidement en indépendance face à ses parents. Selon elle, le plus gros avantage de vivre en résidence est la proximité des services : elle est à quelques minutes à pied de ses cours, d’une épicerie et d’une pharmacie, les deux offrant des rabais spéciaux aux étudiant.es. Elle a donc plus de temps, d’énergie et de motivation pour étudier et elle s’en trouve ravie.





MARILLOU

MARILLOU





Les résidences de l'École de technologie supérieure se situent au cœur du campus. Des espaces verts ont remplacé les rues, offrant aux étudiant.es un quartier axé sur les gens et non la voiture. Les nouvelles constructions sont à la fois de haute qualité et écologiques, bâties selon les normes de la certification LEED. Comparativement aux autres types de logement similaire à proximité, les résidences constituent une solution moins coûteuse tout en favorisant un sens de la communauté et une appartenance. Parmi les étudiant.es locataires, seul.es 7 % bénéficient d'une chambre en résidence étudiante¹⁹.

19 UTILE, 2017.



JOHANIE

Pendant quatre ans, Johanie demeurait dans un 7 ½ sur le Plateau-Mont-Royal avec deux colocataires. À la suite de l'achat du triplex par de nouveaux propriétaires, elle et ses colocataires ont reçu une lettre d'éviction pour cause d'agrandissement substantiel. S'est ensuivi un processus qu'elle considère juste, mais chronophage et pour le moins drainant émotionnellement. Refusant le premier avis, elle s'est présentée à un comité de logement pour obtenir des informations sur ses droits et a par la suite entrepris des démarches auprès de la Régie du logement qui se sont finalement soldées par une entente à l'amiable avec les propriétaires. Le plus difficile selon elle? La recherche d'un logement à la suite de l'éviction. Ayant payé un bon prix pendant toutes ces années avec l'ancien propriétaire du triplex, elle a dû faire face à la crise du logement actuelle la forçant à trouver un appartement soit plus cher ou plus loin des quartiers centraux auxquels elle était habituée.

Mohammad se tient devant son immeuble à Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce où certain.es locataires vivent dans des conditions insalubres: coquerelles, rats, moisissure, tuiles brisées, etc. Depuis quelques années, il est activiste pour la cause du logement, une bataille qui lui tient à cœur. Ayant vécu la précarité, il veut aider les immigrant.es à connaître leurs droits en matière de logement. Selon lui, l'insalubrité est en lien étroit avec les loyers à coût modique. Deux scénarios se répètent: les familles sont là depuis longtemps et paient un loyer peu élevé, empêchant le propriétaire d'accumuler les profits pour faire les rénovations appropriées, ou encore les familles sont tout simplement prêtes à vivre dans l'insalubrité en échange d'un loyer bas. C'est un enjeu en grande partie économique, selon lui. Il a toutefois espoir que cette problématique puisse être éradiquée à Montréal avec l'implantation, notamment, d'un plus grand nombre de logements sociaux.





MUHAMMAD

SAMIHA





Samiha se souvient de la première fois qu'elle a vu un rat dans son appartement : elle avait 5 ans et était sous le choc. Depuis 24 ans, elle vit avec sa famille dans le même lieu insalubre à Parc-Extension. Les rats et les coquerelles font partie du quotidien. Honteuse de sa situation, elle a toujours refusé d'inviter des ami.es chez elle. L'enjeu de l'insalubrité est principalement d'ordre économique, selon elle. La visite d'un exterminateur est une solution peu coûteuse à court terme qui ne fait que repousser le problème. D'un autre côté, rénover l'immeuble est une solution à long terme qui réglerait certes le problème, mais augmenterait conséquemment le loyer. L'insalubrité est un sacrifice que sa famille est prête à faire pour un loyer à bas prix et vivre dans la communauté sud-asiatique de Parc-Extension. Bien qu'elle se considère chanceuse dans sa situation, elle continue de se battre pour l'équité en logement affirmant qu'avoir un toit sécuritaire est un droit humain fondamental. Elle aide notamment ses voisin.es avec de la traduction afin qu'ils puissent connaître leurs recours légaux et aller de l'avant, au besoin.

Chapitre 3



Marge de manœuvre et compétences de la Ville de Montréal en matière de logement

La Ville de Montréal dispose de différentes ressources lui permettant d'agir sur la production et la régulation du parc de logements locatifs abordables, notamment à l'intention des jeunes Montréalais.es.

Elle s'engage depuis plusieurs années dans l'élaboration de stratégies en ce sens, grâce à de nouvelles compétences déléguées en matière d'habitation. Toutefois, la Ville n'est pas seule maître à bord : elle doit composer avec un vaste écosystème d'acteurs et actrices et de paliers décisionnels habilités à intervenir sur le marché du logement. C'est donc dans le cadre de cette équation à facteurs multiples que doit être considérée l'action publique municipale, en considérant à la fois la marge de manœuvre dont elle dispose et les leviers qu'elle mobilise dans les faits.

3.1 Un continuum d'intervention

Le secteur de l'habitation fait l'objet d'un continuum d'intervention publique entre échelons gouvernementaux fédéral, provincial et municipal, qui conditionnent fortement les possibilités de la Ville de Montréal.

À l'échelle fédérale

La Ville doit d'abord composer avec les prérogatives particulières du gouvernement fédéral, qui, en vertu de son pouvoir de dépenser, finance des programmes dédiés dans le secteur de l'habitation. Dans le prolongement de sa *Loi nationale sur l'habitation* adoptée en 1944, le gouvernement fédéral a mandaté la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour assurer la mise en œuvre de ses politiques. La SCHL remplit ainsi une double mission de **financement hypothécaire du marché du logement et d'implémentation de programmes variés** (aide à l'accèsion à la propriété, programmes de remise en état des logements ou d'aide à la construction, etc.). Elle s'est notamment investie dans la production de logements pour les ménages à faible revenu à travers la mise en place d'aides aux instances publiques, aux organismes à but non lucratif et aux coopératives¹. À partir des années 1980, son champ d'action s'est resserré pour se concentrer sur la bonification de programmes provinciaux et locaux, et la subvention de nouvelles initiatives en matière de logement. En vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec, la gestion et le financement à long terme du logement social sont pour leur part délégués aux provinces et aux partenaires locaux².

Dans le cadre de sa **Stratégie nationale sur le logement (2017)**, la SCHL renouvelle malgré tout son engagement en matière de logement abordable. Elle pilote un plan fédéral de 55 milliards de dollars sur 10 ans visant à réduire l'itinérance, financer la construction de nouveaux logements³ et moderniser le parc de logements existants⁴. La SCHL constitue donc un partenaire financier majeur dans l'opérationnalisation de certains programmes de logement locatif abordable. Toutefois, **l'intervention du gouvernement fédéral en matière de logement suscite certains litiges**, dans la mesure où l'habitation relève de la compétence provinciale. Elle doit donc faire l'objet d'une entente entre les deux paliers de gouvernement, condition indispensable pour permettre le financement fédéral des projets d'habitation au Québec⁵. En septembre 2020, après plusieurs années de tergiversations, un accord de principe a finalement été conclu afin de sceller la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement dans la province et de débloquer de nouveaux fonds pour la construction de logement social.

1 L'Écuyer, 1975.

2 McAfee, 2015.

3 Voir à ce sujet le *Fonds national de co-investissement pour le logement – volet construction de logements*, le *Fonds d'innovation pour le logement abordable* ainsi que le *Financement de la construction de logements locatifs (FCLL)* présentés sur le site de la SCHL.

4 Gouvernement du Canada, 2019.

5 Dutrisac, 2019.

À l'échelle provinciale

En vertu de la *Loi constitutionnelle de 1867*, les provinces disposent de la compétence exclusive en matière d'institutions municipales et, *a fortiori*, en matière de logement sur leur territoire⁶. Il leur revient donc de décider quelles compétences elles souhaitent conférer aux municipalités dans ces domaines. L'adoption d'une série de lois dans la période d'après-guerre⁷ a permis de formaliser les premières formes de délégation de compétences aux municipalités et de consacrer le rôle du gouvernement provincial en ce qui a trait à l'accessibilité des logements et à la régulation des relations entre locataires et propriétaires⁸. En 1967, un nouvel appareil institutionnel est ainsi créé, la Société d'habitation du Québec (SHQ), en charge de régir les activités municipales dans le domaine de l'habitation, de contribuer financièrement à la réalisation de divers programmes et de veiller à leur mise en œuvre⁹. Plus tard, la mise en place de la Régie du logement permet d'instaurer, sous la forme d'un tribunal administratif, un organe de contrôle des obligations entre locataires et propriétaires. En matière de logement abordable, le gouvernement provincial intervient essentiellement dans **l'élaboration, la supervision et le financement de programmes dédiés par l'entremise de la SHQ**, et ce, sous la forme :

1. **de programmes visant à accroître l'offre de logements abordables** (programmes *Logement abordable Québec*, *AccèsLogis*, etc.);
2. **de programmes visant à améliorer l'accessibilité des logements** (*Programme de supplément au loyer*, *Allocation-logement*, etc.);
3. **de programmes de rénovation et de réparation de logements existants** au service des propriétaires occupants comme des propriétaires bailleurs (*RénoRégion*, *Rénovation Québec*, etc.).

La Ville de Montréal reste ainsi étroitement dépendante du gouvernement provincial dans sa capacité d'intervention juridique et financière sur les enjeux de logement.

6 Loi constitutionnelle de 1867, 30 et 31 Vict., ch. 3 (R.U.), art. 92(8).

7 *Loi pour améliorer les conditions de l'habitation* (1948), *Loi accordant aux municipalités des pouvoirs spéciaux pour remédier à la crise du logement* (1948), *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* (1951), *Loi sur l'habitation familiale* (1985).

8 Thibodeau, 2001.

9 L'Écuyer, 1975.

À l'échelle municipale

La Ville détient un rôle néanmoins significatif pour influencer sur les composantes résidentielles de son territoire. En vertu de la *Loi sur les compétences municipales*¹⁰, la Ville de Montréal est, d'une part, responsable d'assurer la salubrité des logements locatifs et peut à ce titre adopter des règlements et des mesures coercitives à l'égard des propriétaires concernés. Conformément à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*¹¹ et à l'article 87(5) de sa charte¹², la Ville détient également une compétence particulière en matière de logement social, lui permettant de contribuer financièrement à sa réalisation et d'assurer la gestion déléguée des programmes de la SHQ.

Enfin, étant donné les liens étroits qui existent entre planification résidentielle et développement urbain, la Ville détient de nombreux pouvoirs au titre des compétences qui lui sont conférées par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) ainsi que par l'article 87(1) de la *Charte de la Ville de Montréal*. Elle peut ainsi intervenir, entre autres choses, sur le contrôle des usages résidentiels par l'entremise du zonage, mettre à disposition des terrains par la constitution de réserves foncières, définir des normes d'habitabilité ou encore s'engager financièrement pour soutenir la réalisation de certains projets¹³. La Ville dispose donc d'une latitude non négligeable pour agir sur les conditions de logement des ménages, mais aussi sur les modalités de production et de maintien de l'abordabilité des logements.

10 *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1).

11 *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8).

12 *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (chapitre C-11.4).

13 MAMH, s. d.

3.2 Le renforcement des compétences municipales

Cette latitude dont dispose la Ville a été particulièrement renforcée ces dernières années à la suite de différentes évolutions législatives. Trois principaux changements méritent ainsi d'être soulignés.

- **La conclusion de l'Entente-cadre Réflexe Montréal**, officialisant le statut de métropole de la Ville de Montréal, a d'abord permis de définir les termes d'un nouveau partenariat en matière d'habitation entre le gouvernement du Québec et la Ville. En vertu de ce nouveau statut, l'Entente concernant le transfert des budgets et de la responsabilité en habitation est signée en 2018 entre la Ville de Montréal et le gouvernement. La métropole se voit ainsi conférer les budgets de la SHQ affectés à certains programmes d'habitation pour un montant s'élevant à 103,9 millions de dollars en 2018-2019, sur une enveloppe totale de 280 millions de dollars destinée à l'ensemble de la province¹⁴. Elle est en charge d'administrer directement le programme *AccèsLogis Québec*, principal programme de production de logements sociaux et communautaires sur son territoire, de même que les programmes d'aide à la rénovation (*Rénovation Québec*) et d'adaptation de domicile pour personnes avec un handicap. Selon cette entente, et en raison des besoins particuliers de la métropole en matière de logement, 40 %



Signature de l'Entente-cadre Réflexe Montréal le 18 mars 2018.
Photo: Alain Roberge, *La Presse*.

14 SHQ, 2018.

des sommes totales du budget du Québec consacrées à ces trois programmes devraient revenir à la Ville de Montréal en 2021-2022.

- De son côté, la **Loi 122 visant à redéfinir les relations Québec-municipalités**¹⁵, a permis de consacrer le pouvoir d'inclusion de la Ville de Montréal dans la conduite de ses projets d'habitation. La **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**¹⁶ se trouve ainsi modifiée pour permettre aux municipalités d'adopter un règlement portant sur l'inclusion de logement abordable, social et familial dans les nouveaux développements résidentiels. Cette nouvelle disposition offre à la Ville un levier significatif pour intervenir sur l'accès au logement des populations à revenu modeste sur son territoire, en assujettissant la délivrance de tout permis de construction résidentielle à la conclusion d'une entente avec le promoteur¹⁷.
- Finalement, le droit de préemption (ou droit de premier refus), consenti à la Ville de Montréal en 2017, constitue un des nouveaux pouvoirs issus de la **Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec**¹⁸. Il lui permet d'acquérir des immeubles et terrains en priorité sur tout autre acheteur lors de leur mise en vente par les propriétaires. Le droit de préemption constitue un mécanisme juridique clé pour faciliter la réalisation des projets bénéficiant à la communauté, notamment en matière de logement social et abordable. Il a été mis en œuvre pour la première fois en septembre 2020, dans le cadre de l'acquisition du bâtiment vacant de la Plaza Hutchison à Parc-Extension, afin de permettre la création de logements sociaux sur ce site.

Ces nouvelles dispositions ouvrent ainsi la voie à une plus grande autonomie municipale pour influencer l'offre de logements locatifs abordables. À partir des compétences et pouvoirs qui lui sont accordés, la Ville peut donc agir sur différents fronts d'action publique qu'il convient de rappeler ici.

15 Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (LQ 2017, c. 13).

16 LAU, article 13 (RLRQ c. A-19.1).

17 MAMH, 2017.

18 RLRQ, c. C-11.4, articles 151.1 à 151.7 de l'annexe C.

3.3 Les leviers d'action mobilisés

La Ville de Montréal dispose de trois principaux modes d'action qu'elle s'emploie à mobiliser depuis plusieurs années au service de la production de logements abordables ou de leur accès par ses citoyen.nes. Ce coffre à outils, articulé autour du triptyque « encadrement, intervention, gouvernance¹⁹ », reste cependant axé sur une approche globale du marché du logement et ne vise que très indirectement la catégorie des jeunes dans son déploiement.

L'encadrement

Sur le plan stratégique, la Ville de Montréal s'est engagée dans différentes démarches afin de formaliser son horizon d'action publique.

- Elle a ainsi mis sur pied, dès 2005, une première **Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels** visant à stimuler la production de logements sociaux et communautaires sur son territoire. Dans son prolongement, des stratégies d'inclusion locales ont été adoptées à partir de 2012 par plusieurs arrondissements afin d'inciter les promoteurs à inclure une proportion de logements abordables dans la réalisation de leur projet. Au 31 décembre 2018, la stratégie a permis la production de 2 714 logements abordables privés, 4 019 unités de logement social, et la conclusion d'une centaine d'engagements²⁰ pour un total de 44 212 futures unités privées sociales et abordables. Comme l'évoque le document d'analyse des retombées 2005-2018, cette stratégie reste néanmoins principalement « axée sur les engagements de promoteurs pris dans le contexte d'une demande de modification réglementaire à la hauteur, la densité ou l'usage²¹ ». Elle est dépendante des engagements volontaires des promoteurs et n'implique aucun mécanisme juridiquement contraignant à leur égard.
- À la faveur du transfert de nouvelles compétences à la Ville, à partir de 2017, la **Stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables 2018-2021** voit le jour à son tour. Cette stratégie vise à produire et à rénover, à terme, 6 000 logements sociaux et communautaires ainsi que 6 000 logements de catégorie dite abordable²² sur le territoire montréalais, en mobilisant notamment son pouvoir d'inclusion.

19 Divay, Leloup et Séguin, 2005.

20 L'engagement renvoie à un degré de validation et d'aboutissement administratif du projet en vue de sa réalisation. Il regroupe à la fois les engagements définitifs et conditionnels. L'engagement conditionnel désigne une étape préliminaire en vertu de laquelle il est reconnu que le projet rencontre un certain nombre de normes et d'exigences. L'engagement définitif constitue la phase finale autorisant la réalisation du projet.

21 Ville de Montréal, 2019b.

22 La catégorie de logement dit *abordable* concerne, pour les logements locatifs, les logements dont le montant du loyer se situe entre celui du logement social et les valeurs médianes du marché locatif local. Voir à ce titre la définition donnée sur le site internet de la Ville de Montréal. Cette définition est néanmoins appelée à changer avec la refonte du *Règlement pour une métropole mixte*.

- La Ville s'investit également dans l'élaboration d'un **Plan d'action pour des conditions de logement décentes 2018-2021** afin d'améliorer les logements dégradés ou insalubres, particulièrement du marché locatif. Sa stratégie se décline autour de mesures de prévention, de soutien, de contrôle et de transparence destinées à limiter la vétusté des logements sur son territoire. Elle a notamment permis l'intensification du nombre d'inspections en salubrité, la publication des données associées, ainsi que de la liste des propriétaires contrevenants condamnés en 2018-2019²³.
- Enfin, le **Plan d'action montréalais en itinérance 2018-2020** constitue un autre fondement de l'action municipale. Il vise notamment à œuvrer pour la mise en place de solutions de logement et de services de maintien en logement visant les populations les plus vulnérables face à cette problématique.

Sur le plan réglementaire, la Ville dispose de multiples documents-cadres pour édicter des normes générales et avoir une plus grande mainmise sur l'offre de logements locatifs abordables. L'adoption d'un **règlement mettant en œuvre le droit de préemption, ou droit de premier refus**, adopté en 2018, ou l'élaboration du **Règlement pour une métropole mixte**, en 2019, en sont les plus récents. Plus généralement, la Ville peut aussi, par le biais des compétences sub-déléguées à ses arrondissements, mobiliser un ensemble de leviers réglementaires afin de réserver de nouveaux secteurs pour des usages résidentiels, limiter la conversion d'immeubles en copropriétés divisées ou la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel²⁴. Elle puise notamment dans ses pouvoirs pour déployer la double approche de la « carotte » et du « bâton » et ainsi fixer un cadre d'opération aux acteurs et actrices du milieu.

23 Ville de Montréal, 2020.

24 McAfee, 2015.

L'intervention

Le rôle de la Ville ne se limite cependant pas à la régulation et à l'arbitrage du système résidentiel. À travers certaines de ses mesures, elle intervient directement dans l'offre ou la demande de logements abordables et devient ainsi actrice à part entière de ce système²⁵. Dans le cadre de sa **Stratégie 12 000 logements**, elle intervient sur 5 grands axes : le financement du développement de logement sociaux et communautaires (axe 1), les pratiques d'inclusion de logement abordable (axe 2), l'aide à de nouveaux modèles de logement abordable (axe 3), l'aide à la rénovation de logements pour sauvegarder des logements sociaux et abordables existants (axe 4) et le soutien à l'acquisition de propriétés abordables (axe 5). Le tableau ci-après résume l'ensemble des composantes de son intervention.

Au 30 juin 2020, **8 742 interventions ont été menées au titre de la Stratégie 12 000 logements** afin de faciliter l'accès des Montréalais.es à un logement social ou abordable. **C'est donc près de 73 % de la cible définie pour 2021 qui a été atteinte** selon les données du Service de l'habitation municipal²⁶. Sur ce chiffre total, on dénombre **3 309 interventions au titre du volet social (axe 1) et 5 433 interventions réalisées au titre du volet abordable (axes 2, 3, 4 et 5)**²⁷. Si le volet abordable a réussi à atteindre 90 % de sa cible, le volet social est pour sa part nettement au ralenti, avec un avancement de l'ordre de 55 % de sa cible pour 2021. La fluctuation des fonds provinciaux ces dernières années, les blocages autour d'une entente entre Ottawa et Québec, de même que l'arrêt des chantiers de construction en contexte de COVID-19 ont pu contribuer directement à ce ralentissement.

Au-delà des différentes mesures de **financement, d'incitation et de contrainte** qu'elle mobilise, la Ville peut également s'appuyer sur un autre levier de taille : la **maîtrise foncière**. En vertu de ses pouvoirs en matière de réserve foncière, elle peut procéder à l'acquisition et la vente d'immeubles ou de terrains à des fins de développement de logements sociaux et communautaires. Ce levier est d'autant plus utile dans un contexte de rareté de terrains, de spéculation ou d'augmentation accrue du prix des immeubles. Annoncée en février 2020, la mise en application du droit de préemption sur près de 300 terrains situés dans les quartiers centraux de la métropole va dans le même sens²⁸. Les terrains et immeubles publics acquis, qui plus est dans des secteurs très prisés des acheteurs, pourront ainsi faire l'objet de disponibilité ciblée, de don ou de vente à coût réduit auprès de développeurs communautaires.

25 Divay, Leloup et Séguin, 2005.

26 Ville de Montréal, 2020.

27 Il est à noter que pour les fins de la reddition de comptes de la Stratégie 12 000 logements, les dépassements de cibles dans les axes 2 et 5 ne sont pas comptabilisés dans le calcul global.

28 Ville de Montréal, 2020.

Tableau 2
Les 5 grands axes de la
Stratégie 12 000 logements

Axes de la stratégie	Public visé	Fonctionnement	Résultats	Portée et limites
<p>Axe 1. Financement du développement de logements sociaux et communautaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ménages à revenu faible ou modeste Citoyen.nes ayant des besoins particuliers en habitation (<i>personnes âgées en perte d'autonomie, personnes en situation d'itinérance, etc.</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> Appui aux organismes à but non lucratif, aux coopératives et à l'OMHM pour l'achat, la rénovation ou la construction de nouveaux logements Axe financé à travers les programmes <i>AccèsLogis Québec</i> et <i>AccèsLogis Montréal</i> (2018) 	<ul style="list-style-type: none"> 3 309 unités de logement livrées ou en voie de développement au 30 juin 2020 (comprend les engagements définitifs ou conditionnels) 	<ul style="list-style-type: none"> Financement essentiel pour les clientèles à faible revenu ou avec besoins de services communautaires Critères d'admissibilité souvent restrictifs pour les jeunes (voir chapitre 4) Financement fortement dépendant des variations de fonds alloués par la SHQ
<p>Axe 2. Pratiques d'inclusion</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ménages à revenu faible ou modeste Citoyen.nes ayant des besoins particuliers en habitation Familles et ménages en quête d'un logement abordable 	<ul style="list-style-type: none"> Poursuite de la stratégie d'inclusion de la Ville Introduction d'une nouvelle obligation d'inclusion à travers le <i>Règlement pour une métropole mixte</i> prévoyant dans sa première mouture une contribution de 20 % de logement social, 20 % de logement abordable et 20 % de logement familial pour tout nouveau projet résidentiel de 5 logements et plus 	<ul style="list-style-type: none"> 1133 unités de logement mises en chantier par les promoteurs privés au 30 juin 2020 (pour le volet abordable et sur une cible de 1000 unités) <i>Règlement pour une métropole mixte</i> en cours de modification dans la foulée de la publication du rapport de l'OCPM (2020) 	<ul style="list-style-type: none"> Signal fort pour la production de logements abordables à Montréal Bénéfices limités pour la majorité de la population jeune (voir chapitre 4) Notion d'abordabilité relative, notamment au regard de l'accession à la propriété
<p>Axe 3. Aide à de nouveaux modèles de logement abordable</p>	<ul style="list-style-type: none"> Public non spécifié et souvent exclu des programmes de logement traditionnels 	<ul style="list-style-type: none"> Appui aux projets pilotes de promoteurs solidaires proposant de nouvelles formules de logement abordable pour répondre aux besoins émergents Aide aux partenaires sollicitant les nouveaux programmes fédéraux de logement abordable 	<ul style="list-style-type: none"> 645 unités de logement ayant reçu l'engagement de financement approuvé par le conseil municipal au 30 juin 2020 	<ul style="list-style-type: none"> Un soutien précieux à des organismes locaux dont les projets ne répondant pas aux exigences d'autres programmes (UTILE, L'Anonyme, etc.) Axe bénéficiant le plus activement à la création de formules innovantes de logement abordable pour les jeunes

Axes de la stratégie	Public visé	Fonctionnement	Résultats	Portée et limites
<p>Axe 4. Aide à la rénovation de logements pour sauvegarder les logements sociaux et abordables existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires d'immeubles de moins de 5 étages et de plus de 6 logements • OBNL, coopératives d'habitation, maisons de chambres 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition du programme <i>Réno logement abordable</i> aux propriétaires dont le tiers des loyers est abordable, c'est-à-dire sous le loyer médian de l'arrondissement concerné, afin d'améliorer les conditions de vie des locataires sans augmenter leur loyer. • Mise à disposition du programme <i>Rénovation résidentielle majeure</i> aux OBNL et coopératives d'habitation dont le projet consiste à démolir et reconstruire un immeuble résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> • 288 unités de logement ayant reçu une subvention d'aide à la rénovation au 30 juin 2020 • Programmes toujours en cours d'élaboration 	<ul style="list-style-type: none"> • Portée générale pour l'amélioration des conditions de vie des locataires et la lutte contre le phénomène des « rénovictions » • Bénéfice indirect pour les jeunes ménages
<p>Axe 5. Soutien à l'acquisition de propriétés abordables</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Primo-accédants • Propriétaires • Ménages familiaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Bonification des programmes d'appui à l'acquisition résidentielle (aide forfaitaire, remboursement des droits de mutation) • Poursuite du programme <i>Accès Condos</i>, qui propose d'avancer 10 % de la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une unité abordable accréditée par la SHDM, sous condition de partage de la plus-value à la revente 	<ul style="list-style-type: none"> • 3 543 propriétés acquises en deçà du seuil d'abordabilité* au 30 juin 2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Bénéfice essentiellement pour les jeunes familles en capacité d'acheter un logement • Non applicable au marché locatif

* Est considérée comme abordable toute propriété dont le prix se situe en dessous de la médiane du marché de son secteur de référence.

La gouvernance

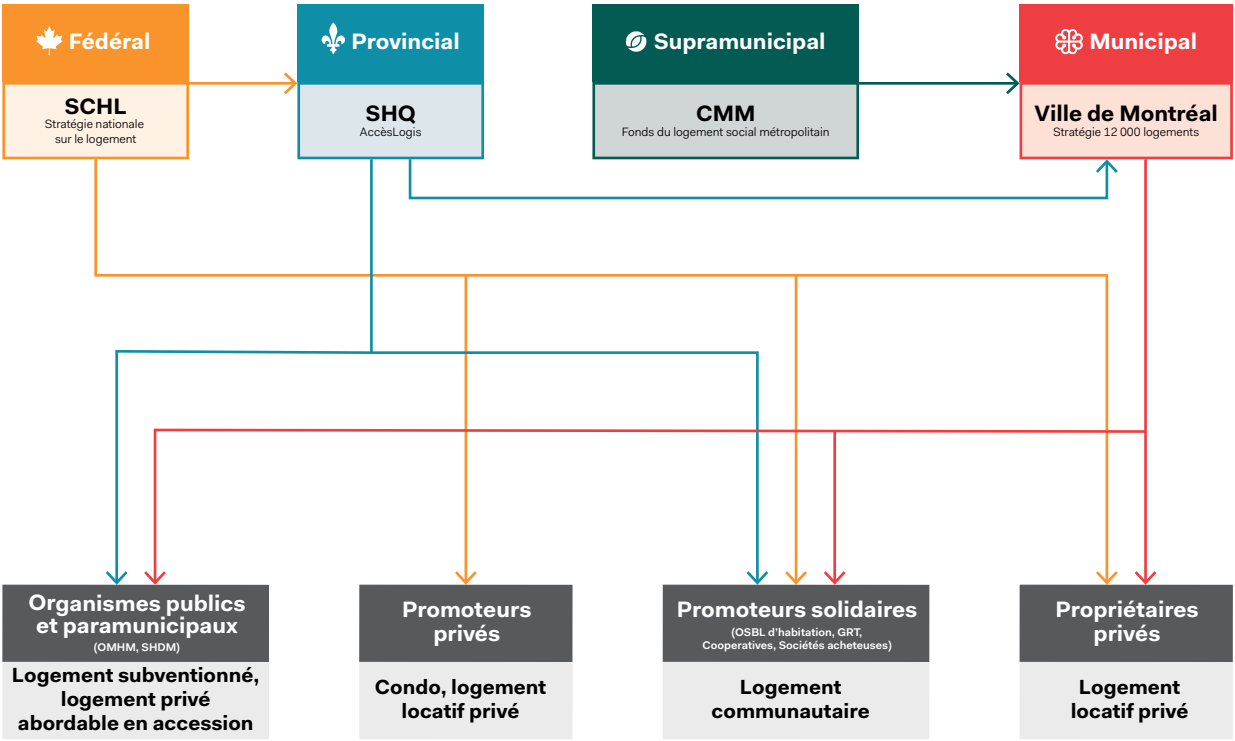
La Ville endosse un rôle d'influence et d'orientation du comportement des autres intervenant.es du milieu du logement afin de créer des conditions favorables à la production de logements abordables sur son territoire. Elle s'inscrit au cœur d'un système de gouvernance qui lui permet de négocier les modalités d'application de programmes ou l'octroi de fonds supplémentaires auprès des instances fédérale et provinciale. C'est notamment à ce titre que son champ d'action a pu se renforcer au cours des dernières années.

Elle met également à disposition des promoteurs privés, des organismes sociocommunautaires et des citoyen.nes, des ressources de sensibilisation ou de soutien technique destinées à faciliter la mise en œuvre de leur projet d'habitation. Le Service de l'habitation publie ainsi un ensemble de données statistiques, d'études et de documentation sur les besoins en logements montréalais, en lien notamment avec la question du logement social ou la problématique ciblée des jeunes familles urbaines²⁹.

L'outillage présenté, entre encadrement, intervention et gouvernance, permet donc de dresser un portrait sommaire des initiatives municipales actuellement à l'œuvre pour agir sur le système résidentiel. En intervenant en complémentarité avec d'autres échelons décisionnels, la Ville contribue au développement de formes multiples de logement sur son territoire (voir schéma) destinées à répondre à un vaste spectre de besoins parmi les ménages montréalais.

29 Voir à ce titre le *Survol de projets résidentiels pour jeunes familles urbaines*, disponible sur [le site de la Ville](#).

Figure 5
Schéma-synthèse des canaux de financement et écosystèmes des instances impliquées dans l'abordabilité du logement à Montréal



Le présent schéma ne constitue pas un portrait exhaustif de l'ensemble des programmes de financement et des acteurs et actrices impliqués. Il vise à rendre compte, de façon simplifiée, des grands types de contribution actuellement en place au service du parc de logements de Montréal.

Lexique de l'habitat montréalais

Coopérative d'habitation

Une coopérative d'habitation désigne un regroupement de membres résident.es étant à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de leur immeuble. À travers l'implication volontaire à la gestion et à l'entretien du bâtiment, la coopérative vise à offrir des logements de qualité et à prix abordable, avec une attention particulière pour les ménages à faible revenu. Elle permet également de retirer du marché privé lucratif des propriétés qui resteront communautaires et sans but lucratif à long terme.

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

La Communauté métropolitaine de Montréal est un organisme de planification, de coordination et de financement au service de la population de la région urbaine de Montréal. Elle regroupe 82 municipalités et contribue, parmi ses nombreuses autres fonctions, à la réalisation des projets de développement du logement social sur le territoire métropolitain par l'entremise de son Fonds du logement social, auquel contribuent les municipalités par la fiscalité municipale.

Groupe de ressources techniques (GRT)

Un groupe de ressources techniques en habitation est un organisme d'économie sociale à but non lucratif en charge d'accompagner et de fournir de l'expertise aux groupes promoteurs de projets de coopératives ou d'OSBL d'habitation. Il assiste également les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale (notamment les CPE) afin de leur permettre d'exercer leur mission auprès de leurs clientèles.

Habitations à loyer modique (HLM)

Les Habitations à loyer modique désignent des logements permettant à des ménages à faible

revenu de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Leur gestion est confiée aux offices municipaux d'habitation.

Institut de la statistique du Québec (ISQ)

L'Institut de la statistique du Québec est l'organisme responsable de la collecte, de la production et de la diffusion de l'information statistique d'intérêt général au Québec. Sa mission est définie par la *Loi sur l'Institut de la statistique du Québec* du 19 juin 1998.

Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

L'Office de consultation publique de Montréal est un organisme indépendant en charge de la réalisation de consultations publiques en lien avec les compétences de la Ville ou portant sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

L'Office municipal d'habitation de Montréal est l'organisme public en charge d'administrer les logements subventionnés et les programmes d'habitation sur l'île de Montréal. L'Office a la responsabilité de 23 000 logements sociaux et de 55 000 locataires sur l'ensemble de l'île.

Organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL-H)

Un Organisme sans but lucratif d'habitation est un organisme communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu. Il se caractérise par un mode de gestion démocratique, qui offre aux locataires une place dans la gestion de l'organisation. Contrairement à une coopérative, l'OSBL ne contraint cependant pas ses locataires à s'impliquer dans l'entretien et la gestion de l'immeuble.

Plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA)

Le Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale vise à assurer la qualité d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments, tout en tenant compte des particularités de chaque projet. Il encadre la construction de nouveaux bâtiments et les travaux de rénovation extérieurs des bâtiments existants sur la base d'une évaluation qualitative complémentaire à la réglementation normative existante en urbanisme.

Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, la réalisation d'un projet qui déroge à la réglementation d'urbanisme de la municipalité ou de l'arrondissement. Il constitue un outil d'exception pour encadrer le développement de projets urbains d'envergure ou présentant certaines caractéristiques particulières.

Programme Supplément au loyer (PSL)

Le programme Supplément au loyer est un programme d'aide au logement permettant à des ménages à faible revenu de payer un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique au sein de logements issus du marché locatif privé, de coopératives d'habitation (COOP) ou d'organismes sans but lucratif (OSBL). Sur conditions de ressources et d'éligibilité, les locataires bénéficiant de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

Société acheteuse

Une **société acheteuse** est un organisme à but non lucratif œuvrant à la mise en valeur, à l'acquisition, à la réalisation et à l'exploitation d'immeubles afin d'offrir des logements locatifs à des personnes à faible revenu ou encore à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement est une société d'État de la Couronne canadienne responsable de l'habitation au Canada. À ce titre, elle est le premier fournisseur d'assurance prêt hypothécaire et de titres hypothécaires dans le pays, et œuvre à l'élaboration de programmes et de mandats de recherche relatifs au domaine de l'habitation.

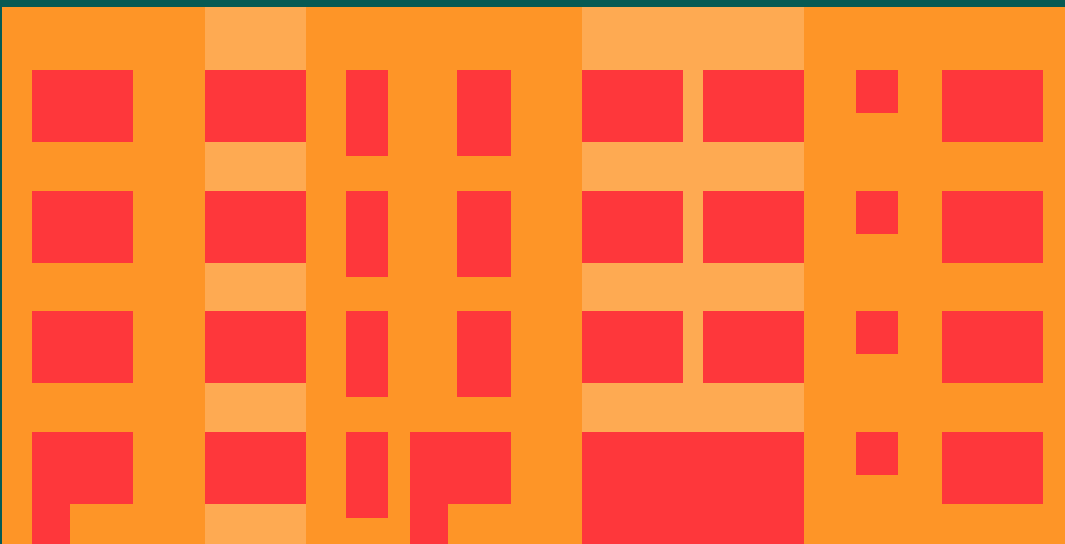
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

La Société d'habitation et de développement de Montréal est une société paramunicipale à but non lucratif et financièrement autonome. Mandataire de la Ville, elle facilite l'accession à la propriété à Montréal par son programme *AccèsCondos*, et assure le maintien d'une offre résidentielle abordable et de qualité au sein d'un parc locatif de 4 700 logements.

Société d'habitation du Québec (SHQ)

La Société d'habitation du Québec est un organisme gouvernemental québécois dont la mission est de répondre aux besoins en habitation des citoyen.nes québécois.es, à travers une approche intégrée et durable. Elle est en charge de l'offre de logements à loyer modique et abordables sur le territoire provincial, et intervient auprès des citoyen.nes par le biais de nombreux programmes et services d'accompagnement en matière d'habitation.

Chapitre 4



Portée et limites de l'action municipale pour la jeunesse montréalaise

Tel que constaté dans le chapitre précédent, le rôle de la Ville de Montréal consiste à maintenir une offre locative équilibrée à l'échelle de l'ensemble de la population, tout en assurant une accessibilité des logements aux ménages éprouvant le plus de besoins.

Parmi les efforts soulevés, néanmoins, certains méritent une attention plus particulière au regard de leur portée (anticipée ou effective) sur l'abordabilité du marché locatif existant, mais aussi de leur capacité à répondre aux besoins de certains segments de la jeunesse montréalaise en matière d'habitation.

4.1 Coup d'œil sur des initiatives d'intérêt

Le Règlement pour une métropole mixte

Le *Règlement pour une métropole mixte* introduit l'exigence pour tous les promoteurs de projets résidentiels de 450 mètres carrés et plus (environ cinq logements) de conclure une entente avec la Ville sur l'offre de logement abordable, social ou familial dans un projet immobilier. Outre la construction de ces unités à même un projet, l'entente peut prendre la forme d'une contribution financière de la part du promoteur ou d'une cession de terrains. Les modalités de calcul de la contribution diffèrent en fonction des territoires d'application¹ (quartier central ou en périphérie) et du type de logement (social, abordable ou familial). Pour chaque nouveau projet résidentiel, la cible demeure toutefois la même : l'inclusion de 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux, cette dernière catégorie pouvant être répartie dans les pourcentages affectés aux logements sociaux et abordables eux-mêmes.

Le *Règlement pour une métropole mixte* est précédé de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* dans les nouveaux projets résidentiels introduite en 2005. À ce moment, le contexte juridique ne permettait pas aux villes d'exiger l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets immobiliers. C'est pourquoi l'outil repose sur une approche incitative, qui vise l'inclusion de 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables dans les projets de 200 logements ou plus nécessitant une modification réglementaire majeure. En 2017, un amendement à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* a conféré aux municipalités le pouvoir de réglementer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux sur leur territoire.

Le projet de règlement a fait l'objet d'une consultation publique menée par l'OCPM à l'automne 2019, à laquelle plus de 1000 personnes ont participé. Dans son rapport rendu public le 30 avril 2020, l'OCPM recommande à la Ville d'aller de l'avant avec le volet « logement social » selon les paramètres prévus dans la mouture initiale du règlement, mais d'attendre avant de procéder à l'adoption des volets « abordable » et « familial », pour lesquels de nombreux paramètres ont été remis en cause dans le cadre du processus consultatif. Pour l'instant, l'entrée en vigueur du règlement est prévue au début de l'année 2021.

¹ Quatre territoires sont établis aux fins de l'application du règlement. Ces zones sont définies sur la base d'une analyse des valeurs foncières recoupant autant que possible les limites des arrondissements.

Défis et enjeux

Il est difficile de prédire les répercussions qu'aura ce nouveau levier réglementaire à Montréal. À cet effet, le rapport de consultation de l'OCPM dresse un portrait exhaustif des multiples préoccupations exprimées à l'égard de la première mouture du règlement. Dans une perspective ciblée, il est pressenti que le règlement ne bénéficiera pas de façon significative aux jeunes. D'emblée, le volet social exclut largement la population étudiante, qui représente une part importante des jeunes Montréalais.es. Les programmes de logements subventionnés n'étant pas admissibles aux étudiant.es à temps plein sans enfant à charge, ils restent ciblés sur certains profils de ménages jeunes que nous évoquerons plus bas dans cette section. Le volet abordable du règlement, pour sa part, concerne les unités de logement privé «à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste²». Bien qu'inférieur au marché, ce prix demeure dispendieux pour de nombreux ménages n'ayant pas les moyens de se loger aux coûts exigés par la construction actuelle. D'autre part, il cible principalement une clientèle de premiers acheteurs par l'entremise d'une aide à la mise de fonds pour l'achat d'un condo. La première version du règlement ne prévoit toutefois aucun mécanisme pour assurer la pérennité du caractère abordable de ces unités, tant privatives que locatives. La Ville aurait pourtant le pouvoir, en vertu de l'article 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, de définir des paramètres pour assurer le caractère abordable de ces unités pour la durée qu'elle détermine.

L'opérationnalisation d'AccèsLogis auprès des jeunes en difficulté

Depuis sa mise en place en 1997, le programme *AccèsLogis* constitue le principal canal permettant d'accroître l'offre de logements sociaux et communautaires sur le territoire montréalais. Il vise à produire, par l'intermédiaire de coopératives d'habitation, d'organismes à but non lucratif (OBNL), ou d'offices municipaux d'habitation, des logements sociaux et communautaires à l'intention des ménages à faible revenu ou des clientèles présentant des besoins particuliers en habitation³. À ce jour, *AccèsLogis Québec* a permis le développement de plus de 32 000 nouveaux logements abordables pour un montant total d'investissement de 2,4 milliards de dollars⁴. Il recouvre trois volets de financement.

Volet 1 Logements pour ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules et personnes âgées ou handicapées autonomes)

2 OCPM, 2020: 14.

3 CMM, 2012.

4 SHQ, 2019.

Volet 2 Logements permanents avec services pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie

Volet 3 Logements avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation (itinérant.es, jeunes en difficulté, femmes victimes de violence, personnes ayant une déficience intellectuelle, etc.)

La Ville, qui a vu s'accroître progressivement son rôle dans la mise en œuvre de ce programme d'aide, bénéficie depuis 2018 d'une formule dédiée : *AccèsLogis Montréal*. Ce programme, à frais partagés avec la SHQ et la CMM, poursuit la mission d'origine et les mêmes volets de financement que le programme *AccèsLogis Québec*. Toutefois, il se révèle mieux adapté au contexte et aux besoins importants de la Ville en matière de logement ainsi qu'aux normes budgétaires associées.

Dans le cadre de son volet 3, le programme *AccèsLogis* s'adresse plus particulièrement aux ménages éprouvant des besoins de logement, temporaire ou permanent⁵, et offre des solutions de logement avec services pour divers profils de jeunes en difficulté (jeunes familles, itinérant.es, femmes victimes de violence, etc.). L'aide financière accordée par *AccèsLogis Québec* prend la forme d'une subvention à la réalisation des projets de logement portés par les organismes du milieu, mais aussi d'un supplément au loyer à destination des ménages⁶ (PSL). Versé pour une période de 5 ans, le supplément au loyer permet aux locataires de payer un loyer qui ne dépasse pas 25 % de leur revenu. Pour y être admissibles, plusieurs conditions restrictives s'appliquent cependant : avoir plus de 18 ans, disposer du statut de citoyen.ne canadien.ne ou résident.e permanent.e et produire des déclarations d'impôt. Par ailleurs, ils ne peuvent être étudiant.es à temps plein sans enfant à charge⁷.

Le volet 3 offre donc des options de logement abordable adaptées aux problématiques rencontrées par certain.es jeunes en situation de précarité financière, de décrochage scolaire, de dépendances ou à risque d'itinérance. L'enjeu étant ici de faciliter leur réinsertion résidentielle dans un cadre locatif dédié, tout en leur procurant un ensemble de ressources et de services d'accompagnement. Entre 2002 et 2019, ce sont au total 21 projets et 320 unités de logement qui ont été financés pour la clientèle jeune à risque d'itinérance au titre de ce 3^e volet⁸. Sur la même période, ce volet d'*AccèsLogis* a permis plus généralement la réalisation de 126 projets et de 2 653 unités pour des profils variés d'occupant.es, recoupant

5 On entend par logement permanent une formule de logement subventionné accompagné de services de soutien sur place. On entend par logement temporaire une formule pour laquelle l'organisme (le propriétaire) décide lui-même ou participe à la décision de mettre fin au bail ou, en l'absence de bail, à l'utilisation du logement par l'usager.ère. Le logement temporaire comprend le logement d'urgence et le logement de transition.

6 Les ménages locataires ne sont admissibles au supplément au loyer que pour les logements permanents ou de transition.

7 OMHM, s. d.

8 Ville de Montréal, 2019c.

notamment des profils jeunes (personnes vulnérables avec problématiques de dépendance, de santé mentale, etc.).

Parmi les projets réalisés ces dernières années pour le public jeune, on relève notamment les logements permanents pour jeunes sans-abri portés par les organismes communautaires *Dans la rue* ou *L'Avenue*, les appartements supervisés pour jeunes parents du *Relais des jeunes familles*, ou encore les logements pour jeunes en situation de décrochage scolaire développés par l'organisme *Logis-Rap*.

Défis et enjeux

L'opérationnalisation d'*AccèsLogis* à Montréal résulte de plusieurs paramètres qui conditionnent étroitement sa portée d'action. D'une part, elle reste dépendante des fonds accordés à l'échelle provinciale, dont les montants restent peu prévisibles d'une période de financement à l'autre, et sur lesquels pèse la production globale de logements abordables pour une grande diversité de besoins. Pour la période 2019-2020, la Ville a ainsi reçu 42,9 M\$ pour la gestion des programmes municipaux d'habitation découlant de l'Entente-cadre Réflexe Montréal, contre 103,86 M\$ en 2018-2019, et 93,7 M\$ en 2017-2018⁹.

D'autre part, le soutien des initiatives de logement abordable pour jeunes tient essentiellement à la nature des projets et au fait qu'ils soient présentés. En d'autres termes, si la Ville peut encourager leur mise en œuvre, elle ne se substitue pas aux organismes communautaires qui se dédient aux clientèles concernées et sont les plus aptes à porter les projets. Son action dépend donc des démarches qui lui sont proposées, de leur nombre ainsi que de leur capacité d'autopromotion.

Enfin, *AccèsLogis* comprend des modalités de financement relativement précises et circonscrites à certaines catégories de bénéficiaires. Le programme se révèle peu adapté à des projets aux formules mixtes et atypiques, ou à des projets qui répondent à des enjeux de logement émergents. Par ailleurs, les conditions restrictives d'accès aux programmes excluent de fait une part importante de la jeunesse : étudiant.es, nouveaux arrivant.es, résident.es temporaires.

Par conséquent, les impacts d'*AccèsLogis* sur le logement abordable restent particulièrement ciblés au regard des problématiques rencontrées par l'ensemble de la jeunesse montrealaise. Ils répondent à des besoins essentiels d'une clientèle particulière bien plus qu'à un enjeu structurel de précarisation des ménages jeunes sur le marché locatif.

9 Bureau du vérificateur général de la Ville de Montréal, 2020: 359.

Projet Note des bois.
Source: UTILE, 2019.



Le logement étudiant coopératif : les projets Note des bois et UTILE Angus

Premiers projets immobiliers destinés expressément au logement étudiant coopératif à Montréal, **la Note des bois** et **UTILE Angus** constituent de véritables laboratoires de logement abordable pour les jeunes Montréalais.es. Promus par l'UTILE, un organisme sans but lucratif pionnier en la matière, ces projets visent à offrir une solution locative durable à une population en renouvellement permanent.

L'engagement de l'UTILE part d'un double constat. D'une part, comme nous l'avons vu, le statut transitoire des étudiant.es les exclut en grande partie des programmes de logement subventionnés permanents (PSL, HLM) et de nombreuses politiques publiques de logement à l'œuvre. D'autre part, la situation socioéconomique et le taux de rotation de ces ménages les rendent particulièrement vulnérables sur le marché locatif. Dans ce contexte, l'UTILE a souhaité mettre sur pied une alternative communautaire pérenne, permettant ① d'augmenter le parc d'unités en propriété collective à perpétuité, ② de libérer des logements habituellement occupés par cette population sur le marché locatif régulier, ③ de réduire la pression sur les loyers du parc locatif existant¹⁰.

Son premier projet de coopérative étudiante, la Note des bois, loge depuis l'automne 2020 un total de 144 étudiant.es de l'Université Concordia au sein de 90 logements allant du studio au six et demi. Situé en plein cœur du Plateau-Mont-Royal, ce projet d'un montant total de 18 millions de dollars a reçu l'appui combiné de principaux bailleurs de fonds, parmi lesquels la Concordia Student Union, la Ville de Montréal, la Caisse d'économie solidaire, la Fiducie du Chantier de l'économie sociale et le Fonds d'investissement pour logement étudiant développé sur mesure avec l'UTILE. Projet reconnu comme approche innovante en logement abordable, il est cofinancé à hauteur de 7 M\$ par le Fonds d'investissement pour le logement abordable de la SCHL¹¹.

Dans son prolongement, le projet UTILE Angus vise le développement futur de 122 logements abordables pour étudiant.es sur le site

10 UTILE, 2019b.

11 UTILE, 2020.

de l'écoquartier du Technopôle Angus. Provenant de tous horizons d'enseignement confondus, les membres occupant.es bénéficieront de loyers « de 15 % à 25 % inférieurs aux normes d'abordabilité de la Ville pour le secteur¹² ». D'un montant estimé à 22 M\$, le projet bénéficie du soutien financier particulier de la Ville dans le cadre de l'axe 3 de sa *Stratégie 12 000 logements* ainsi que celui de la Fiducie du Chantier de l'économie sociale et de la Société de patrimoine Angus (SPA).

Défis et enjeux

En tant que premier opérateur de logement étudiant abordable au Canada, l'UTILE a dû mettre en place un écosystème de partenariats *ad hoc* pour mener à bien ses projets immobiliers. Le logement étudiant coopératif, en raison du statut transitoire de cette catégorie de la population, n'est pas admissible aux programmes usuels d'habitation communautaire à l'échelle provinciale comme fédérale. Il n'entre donc pas dans les cadres de l'action publique actuelle et contraint ses promoteurs à développer des montages financiers complexes et sur mesure.

Au-delà des défis liés au financement, les projets se sont également heurtés à un ensemble d'obstacles réglementaires au développement immobilier. Les règlements d'urbanisme ne reconnaissant pas l'objectif intrinsèque d'abordabilité, ils imposent le plus souvent des critères de conception propres à démultiplier les coûts de construction. Un ensemble de formalités techniques et esthétiques sont ainsi requises à travers les règlements des PIIA et des PPCMOI en vue de l'intégration au cadre bâti et paysager. Or, les impacts de ces contraintes affectent grandement la viabilité du projet (retard de mise en chantier, difficulté d'adaptation aux normes prescrites, explosion du coût financier initial, etc.)

Finalement, un autre défi de taille tient à l'accessibilité même des terrains. En l'absence de financement prévisible, il est difficile d'acquérir un site sur le marché privé et de bénéficier par la suite d'un soutien financier appuyé des instances publiques. D'autre part, la lenteur des procédures liées à la programmation d'un projet immobilier subventionné contraste avec la rapidité de transaction du foncier exigée par le marché privé. Dans bien des cas, enfin, le coût du terrain et des traitements qu'il nécessite (décontamination, raccordement et mises aux normes d'infrastructures) reste prohibitif pour les promoteurs et promotrices solidaires, et se répercute sur le coût total du projet. C'est donc l'ensemble de la chaîne de développement qui est mise en difficulté en l'absence de soutien financier préalable ou de mise à disposition de terrains par la Ville.

12 UTILE, 2019a.

4.2 L'enjeu d'une action structurelle pour la jeunesse d'aujourd'hui et de demain

Le survol des actions déployées par la Ville de Montréal permet de poser plusieurs constats dans la perspective du présent avis.

Le premier tient au **pouvoir d'agir effectif** dont elle dispose pour favoriser l'abordabilité du marché locatif en vertu des compétences et des pouvoirs qui lui sont conférés. Bien que son champ d'action s'arrime étroitement à celui des gouvernements provincial et fédéral, la Ville bénéficie d'une marge de manœuvre importante pour encourager les développements abordables, notamment auprès des jeunes. Elle peut puiser dans un large spectre d'outils lui permettant d'encadrer, mais aussi d'apporter un soutien financier ou foncier à des projets répondant aux besoins croissants de la jeunesse montréalaise sur son territoire.

En dépit de cette marge et de ses engagements actifs, **les difficultés propres aux jeunes sur le marché locatif demeurent un angle mort de l'action publique municipale**. C'est là le deuxième principal constat de ce portrait. Contrairement à d'autres segments de la population, qui font l'objet d'une attention particulière dans les programmes et politiques en place (personnes âgées, familles urbaines¹³), les jeunes ne sont pas particulièrement ciblés en tant que catégorie objectivée. Leur statut résidentiel volatil et transitoire de même que la faible construction d'un « problème public »¹⁴ autour de la réalité des jeunes dans le milieu du logement y contribuent directement. Face à la diversité des situations qu'elle recouvre, la jeunesse montréalaise peine à *se reconnaître* et à *se faire reconnaître* comme un ensemble collectif nécessitant une action dédiée.

Ainsi, les programmes d'aide à l'acquisition de propriétés abordables et à la rénovation de logements ont des retombées qui, bien que par ailleurs souhaitables, profitent peu aux jeunes locataires dans leur cheminement résidentiel. Pour rappel, les ménages québécois âgés de 15 à 29 ans restent avant tout caractérisés par une nette surreprésentation de la proportion de locataires (71 % en 2016), de même qu'une capacité d'accession à la propriété qui augmente avant tout avec l'âge jusqu'au début de la quarantaine¹⁵. Parallèlement, les programmes de logement social et communautaire, tels qu'ils existent dans le contexte actuel, ne favorisent pas l'entrée structurelle des jeunes ménages dans ce type de logements, à l'exception de certains ménages familiaux ou en difficulté. Le taux de rotation

13 Voir à ce titre le *Plan de fidélisation des familles 2014-2017* ainsi que le programme *Habitations urbaines pour familles* destiné à soutenir la construction de propriétés convenant aux besoins des familles urbaines. Le programme *AccèsLogis* finance pour sa part le logement social et communautaire pour personnes âgées autonomes (volet I) ou en perte d'autonomie (volet II).

14 Hassenteufel, 2011.

15 ISQ, 2019a.

propre aux logements subventionnés, la longueur des listes d'attente (23 000 ménages estimés pour des logements de l'OMHM¹⁶), ou encore les critères de sélection restent des obstacles majeurs¹⁷. Pour l'heure, avec un âge moyen de ses résident.es qui s'élève à 54 ans¹⁸, les coopératives d'habitation ne constituent pas encore davantage une alternative tangible pour les jeunes Montréalais.es, et ce, malgré leur fort potentiel en ce sens. Les conditions exigées à l'entrée (critères de sélection, implication active, liste d'attente) ainsi que le manque de connaissance de cette formule de logement parmi les jeunes permettent d'expliquer en partie cette tendance.

La dimension passagère de la condition jeune sur le marché du logement joue donc le plus souvent contre elle. Pourtant, cette population doit faire face à des difficultés systémiques qui se renouvellent, quand elles ne s'amplifient pas, d'une génération à l'autre. L'enjeu d'une action à long terme pour la jeunesse d'aujourd'hui et de demain reste entier. Le troisième constat de ce chapitre réside donc dans la nécessité de favoriser **une abordabilité pérenne du marché locatif pour les jeunes**. Si le rapport de l'OCPM a permis d'entrevoir les apports et les limites du *Règlement pour une métropole mixte* quant à cette dimension, d'autres initiatives déployées par ailleurs par la Ville, comme le financement de projets novateurs en habitation pour les jeunes, vont déjà dans ce sens. Dans d'autres régions du monde, un ensemble d'initiatives promues par les municipalités, le secteur privé ou le secteur communautaire ouvrent pourtant la voie à des solutions envisageables pour le territoire montréalais. Elles donnent à voir de nouvelles façons de faire une place aux jeunes dans un système résidentiel planifié pour répondre plus particulièrement à leurs besoins.

16 Ville de Montréal, 2019d.

17 Molgat, 1999.

18 CQCH, 2019.

Le Foyer des jeunes travailleurs et travailleuses de Montréal (FJTMM) vient en aide aux jeunes en situation précaire qui répondent à certaines conditions : être âgé.e de 17 à 24 ans, avoir un minimum de 600 \$ de revenu par mois et avoir un projet de vie (retour aux études, recherche d'emploi, formation, thérapie, etc.) tout en acceptant d'être accompagné.e par un.e intervenant.e en cours de route. La durée du séjour est limitée à un an. En plus d'offrir un loyer à prix modique, le Foyer organise différentes activités et formations : réalisation d'un budget, cours de cuisine, ateliers sur les relations interpersonnelles, etc. Sur l'image, Aurélie, intervenante au Foyer, ramasse un dégât d'eau provenant du réfrigérateur. Étant locataire, le Foyer est à la merci des décisions et des politiques du propriétaire. Un édifice dont le FJTMM serait lui-même propriétaire aiderait grandement sur une multitude de plans : financièrement, administrativement, pour l'exécution des travaux, etc.



FUTTM



Annabelle est l'une des résidentes du FJTTM. Contrainte de déménager à Montréal afin de soutenir sa grand-mère atteinte d'un cancer, elle trouve l'adaptation à la vie urbaine difficile, particulièrement les moyens de transport. Ne se sentant pas prête à habiter seule, elle a décidé d'opter pour le FJTTM. Après trois mois, elle affirme adorer y résider en raison des nombreuses activités organisées et de la gentillesse des intervenantes. Elle aime particulièrement les échanges après le visionnement de documentaires, les soupers en groupe, les jeux de société et les activités physiques proposées. La structure du Foyer lui donne l'impression d'habiter seule tout en bénéficiant d'un bon accueil lorsqu'elle en ressent le besoin. Malgré un TDAH diagnostiqué, ce soutien lui permet de poursuivre son parcours scolaire pour devenir aide-cuisinière et son objectif de devenir pâtissière.





ANNABELLE

Des animaux en peluche qu'une résidente du FJTTM garde précieusement avec elle malgré ses déménagements fréquents.





MILF

La coopérative La note des bois est une initiative de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) et est financée par l'Association étudiante de Concordia et divers investisseurs institutionnels et paliers gouvernementaux. La coopérative se révèle une formule entre la résidence universitaire et l'appartement autonome. Les résident.es y sont libres de choisir leurs colocataires et se chargent de se nourrir, mais ils et elles font partie d'une habitation communautaire où sont organisées plusieurs activités. Des comités de résident.es prennent forme pour adapter l'espace à leurs besoins, par exemple installer des stationnements de vélos ou voter sur la création d'une murale pour l'entrée. L'organisme UTILE, propriétaire du terrain et du bâtiment, compte utiliser les surplus générés par cette coopérative pour en créer d'autres sur le même modèle. Ultimement, il souhaite bâtir un parc immobilier offrant aux étudiant.es un logement abordable de qualité, tout en valorisant le sens de la communauté.





NOTRE DES BOIS

Lucas participe à ses cours à distance. Originaire de Waterloo, il étudie la littérature à l'Université Concordia. La première année, il habitait en résidence universitaire, ce qu'il a adoré. Cependant, la deuxième année, fatigué par l'intensité du rythme de vie et en quête d'autonomie, il s'est tourné vers la colocation à l'extérieur du campus. Il a été déçu par l'expérience en raison du manque de vie communautaire et de la distance à parcourir pour voir ses amis. Selon lui, la coopérative est la balance parfaite entre les deux options: il gère ses affaires lui-même, mais participe tout de même à la vie communautaire proposée en jouant au soccer avec ses voisins ainsi qu'à des jeux de société en vidéoconférence.





LUCAS

Chapitre 5



Les initiatives inspirantes d'ici et d'ailleurs

Au Canada comme ailleurs dans le monde, de nombreuses villes ont tenté de trouver des solutions opérationnelles au manque de logements abordables pour les jeunes sur leur territoire. Expérimentant les mêmes difficultés systémiques, elles ont mobilisé des stratégies variées afin de répondre à leurs constats : précarité résidentielle des nouvelles générations, dégradation des conditions de logement, recherche de modes de vie alternatifs, etc.

Le présent chapitre propose donc un survol de l'hétérogénéité des solutions apportées à ces problématiques à travers les exemples de Boston, Séoul et Toronto.

Véritable cheffe de file en la matière, Boston se démarque ces dernières années par la stratégie massive qu'elle déploie afin d'améliorer l'accès de ses citoyen.nes à un logement abordable, ciblant la question du logement étudiant comme levier d'intervention. Dans un autre registre, Séoul et Toronto ont développé des politiques publiques destinées à encourager de nouvelles formules de

logement partagé chez les jeunes, promues par des organismes à vocation sociale pour la première ou organisées selon un modèle intergénérationnel pour la seconde. Toutes les trois sont ainsi parvenues à offrir des logements à des prix inférieurs au marché tout en adaptant leur stratégie aux réalités de leur territoire.

Afin de mieux saisir la portée de ces initiatives, une présentation du contexte général, des modalités d'intervention ainsi que des résultats et enseignements à tirer pour Montréal seront successivement présentés.

5.1 Boston, États-Unis

Contexte

Vingt-et-unième plus grande ville des États-Unis, la capitale du Massachusetts connaît depuis le début des années 2000 une croissance économique et démographique majeure. Après une longue période de déclin industriel dans la seconde moitié du XX^e siècle, la ville a su renouer avec l'attractivité en orientant son économie autour de l'industrie de l'innovation et de la connaissance. Résultat : Boston a vu sa population augmenter de près de 40 000 habitant.es en à peine quatre ans, entre 2010 et 2014, et accueille plus de 694 000 habitant.es aujourd'hui¹. En ce sens, Boston connaît une augmentation démographique comparable à celle de Montréal depuis le début des années 2010², tout en devant absorber ce nouvel afflux de population sur un territoire presque deux fois inférieur. Parmi ces résident.es, près de 35 % sont âgé.es de 20 à 34 ans, faisant de Boston la première destination des milléniaux pour s'établir aux États-Unis³. La ville se révèle particulièrement attractive pour les jeunes adultes, grâce à ses 35 établissements d'enseignement supérieur, sa proximité avec les grands campus universitaires (Harvard, MIT) et son fort capital d'emploi.

Toutefois, le rayonnement de Boston est aussi synonyme de nombreux défis. La ville est connue comme étant l'une des plus inégalitaires des États-Unis en termes de revenu par habitant⁴ tandis que le nombre de logements disponibles peine à suivre le rythme de la croissance démographique. Pour répondre à la demande actuelle, Boston devrait produire approximativement 7 200 logements par an, soit 36 000 logements supplémentaires par rapport au stock résidentiel actuel en cinq ans⁵. Dans le même temps, le prix médian des logements dans les quartiers centraux atteint des sommets, avec une augmentation de 76 % depuis 2000 et un loyer mensuel de près de 1 850 dollars pour un simple studio. Plus que jamais, la question de l'offre de logements abordables pour les citoyen.nes se pose, notamment pour les jeunes, qui présentent une part significative des besoins en logement de la population bostonienne.

Modalités d'intervention

Afin de répondre à ces besoins croissants, le maire de Boston, Martin J. Walsh, lance en 2014 un vaste plan municipal intitulé *Housing a Changing City: Boston 2030*. Ce programme vise à déployer une stratégie de logement locatif globale pour l'ensemble du territoire et particulièrement pour certaines catégories de la population (classes moyennes, familles, personnes âgées, étudiant.es). Révisé en 2018, il prévoit la production de 69 000 nouveaux logements accessibles à une grande variété de revenus, parmi lesquels 16 000 nouveaux logements strictement réservés aux ménages à faible revenu.

1 US Census Bureau, 2019.

2 La population totale de Montréal est passée de 1 649 519 habitant.es en 2011 à 1 704 694 habitant.es en 2016, soit 55 175 habitant.es de plus en l'espace de 5 ans. Source : Statistique Canada, 2017.

3 Vance et Ciurczak, 2017.

4 Florida, 2019.

5 Northeastern University, 2015.



Source : *The Harvard Gazette*, 2019.

Dans son chapitre 5, le plan municipal définit un cadre d'action ciblé à destination des **147 000 étudiant.es** que la métropole accueille. À titre de comparaison, rappelons que la métropole mont-réalaise compte 200 000 étudiant.es et une concentration similaire d'établissements d'enseignement supérieur. Ce chapitre part du triple constat selon lequel :

1. **la majorité des étudiant.es résidant à Boston se retrouvent sur le marché locatif privé**, notamment dans les secteurs situés à proximité des institutions d'enseignement (Allston-Brighton, Fenway-Kenmore et Jamaica Plain-Mission Hill) ;
2. **cette concentration de ménages étudiants contribue à exercer une forte pression sur les prix du marché locatif local** : elle crée une compétition avec d'autres types de ménages, comme les familles, et encourage les pratiques de colocation afin de réduire le coût des mensualités ;
3. **les étudiant.es sont davantage enclin.es à accepter des conditions de vie peu décentes malgré des prix de location élevés.** Faiblement informés sur leurs droits en tant que locataires, ils et elles font partie des ménages les plus vulnérables dans un contexte de marché hautement sélectif.

La production de logement étudiant constitue donc une « soupape de décompression » essentielle pour le marché locatif bostonien⁶. Elle pourrait libérer près de 5 000 unités de logement pour d'autres types de ménages éprouvant des difficultés à se loger. Dans cette optique, le programme *Housing a Changing City* se donne pour

6 City of Boston, 2014 : 73.

objectif de créer **18 500 nouveaux logements étudiants d'ici 2030, dont 16 000 pour les étudiant.es de premier cycle et 2 500 pour les étudiant.es de second cycle**. La Ville entend ainsi réduire le nombre d'étudiant.es résidant hors campus de 50 %, en soutenant activement les établissements d'enseignement locaux afin de garantir des logements universitaires à coût abordable. Parallèlement, la Ville mobilise également la formule du partenariat public-privé en vue de faciliter le développement de logements hors campus. Enfin, des actions concrètes sont aussi prévues par le plan pour **améliorer les conditions de vie des étudiant.es demeurant sur le marché locatif privé**.

8 mesures opérationnelles sont de plus envisagées par le plan pour parvenir à cet objectif :

- 1.** Tisser un partenariat étroit avec les établissements collégiaux et les universités pour définir des engagements communs en matière de logement étudiant ;
- 2.** Explorer les partenariats public-privé pour créer du logement étudiant hors campus ;
- 3.** Travailler avec les intervenant.es du milieu (universités, développeurs, membres de la communauté) pour définir les sites et quartiers appropriés pour la création de nouvelles unités ;
- 4.** Collaborer activement avec les maires et mairesses et dirigeant.es d'établissements académiques du Grand Boston, pour aborder collectivement les problématiques de logement étudiant dans la région ;
- 5.** Mettre en application l'Ordonnance de responsabilité universitaire⁷ (*University Accountability Ordinance*) votée en conseil municipal, qui impose aux institutions d'enseignement supérieur de faire un suivi semestriel ou bimestriel de la situation de logement de ses étudiant.es. Les données devront recenser le nombre total d'étudiant.es vivant sur le campus ou sur le marché privé ainsi que leur localisation exacte.
- 6.** Établir des inspections de routine pour l'ensemble des logements étudiants situés hors campus ;
- 7.** Sensibiliser les étudiant.es et les familles quant aux conditions de vie et aux droits des locataires (production de documentation distribuée dans les universités, mise en ligne d'un site web localisant l'ensemble des plaintes et violations de droits recensées dans la ville) ;

⁷ Traduction libre de l'anglais.

8. Appliquer les mesures de contravention prévues par l'Ordonnance de propriété à problèmes⁸ (*Problem Property Ordinance*) afin de compromettre la viabilité financière de certaines locations insalubres ou suroccupées. Une amende de 300 \$ par jour de violation des droits des locataires pourra être infligée aux propriétaires incriminés⁹.

Résultats

Des avancées effectives

Sur les 69 000 nouveaux logements prévus pour 2030, plus de 30 000 ont déjà obtenu un permis de construction parmi lesquels 6 000 sont réservés aux ménages à faible revenu. Ces nouvelles unités s'accompagnent d'une stabilisation des prix locatifs depuis le début de l'année 2018, avec une augmentation générale des loyers qui est passée de 3,3 % de 2017 à 2018, à 1,5 % de 2018 à 2019¹⁰. En matière de logement étudiant, la Ville comptabilisait en 2018 une production nette de 8 530 nouvelles unités complétées ou en cours, atteignant 46 % de son objectif global pour 2030¹¹. Ces chambres sont proposées, selon les établissements, à un prix allant de 900 à 1 500 \$ par mois, soit un coût mensuel bien en dessous du marché locatif privé.

Sensibilisation, partenariat, suivi

Conformément à ses objectifs, la Ville s'est engagée dans un vaste plan d'action articulé autour du triple enjeu « sensibilisation, partenariat, suivi ». Parmi les outils de sensibilisation déployés, on notera la mise en ligne du site *Rentsmart Boston*, qui recense diverses informations concernant le parc locatif bostonien. Chaque utilisateur.trice du site peut ainsi, en entrant l'adresse de l'unité locative qu'il ou elle souhaite habiter, avoir un état des lieux complet (nom du ou de la propriétaire, nombre de chambres, superficie) ainsi que des plaintes qui y sont associées. Un partenariat étroit avec les établissements d'enseignement locaux a également été mis en place dans le cadre de plans directeurs institutionnels (*Institutional Master Plans*), afin d'arriver à des objectifs communs en matière de logement. Ce partenariat a notamment permis la réhabilitation, en 2019, du bâtiment *Little Building* situé en plein cœur du quartier des théâtres, qui offre désormais 1 035 chambres aux étudiant.es du Emerson College de Boston. Enfin, la Ville assure un suivi serré des conditions de logement des étudiant.es au moyen de son service d'inspection et des recensements effectués chaque année par les universités partenaires¹².

Une approche intégrée autour de l'abordabilité du logement

Le programme *Housing a Changing City* constitue le fer de lance d'une démarche globale menée par la Ville de Boston pour améliorer

8 Traduction libre de l'anglais.

9 City of Boston, 2014.

10 BPDA, 2019.

11 City of Boston, 2019.

12 City of Boston, 2019.

l'abordabilité des parcours résidentiels et la prise en compte des préoccupations jeunes sur son territoire. L'administration municipale a ainsi mis en place le *Housing Innovation Lab* en 2015 en tant que bureau de recherche permanent sur l'innovation dans le logement. Il explore les options possibles pour réduire les coûts de construction, de location et d'acquisition d'un logement et développe un ensemble de projets pilotes en ce sens (*Compact Living Pilot, Intergenerational Homeshare Pilot, Additional Dwelling Unit Pilot, Microlofts, etc.*). Le laboratoire s'associe à la *Boston Society for Architecture* afin d'expérimenter et d'évaluer de nouvelles formules d'habitation qui puissent bénéficier aux citoyen.nes en situation de précarité résidentielle.

Les enseignements pour Montréal

La Ville de Boston a su élaborer une politique publique autour de l'abordabilité résidentielle **incluant pleinement la question des étudiant.es**. Au regard de ce cas d'étude, la Ville de Montréal devrait considérer les pistes d'intervention suivantes :

- définir des objectifs ciblés pour accroître l'offre de logements pour les étudiant.es dans le cadre de sa stratégie globale en matière de logement abordable ;
- assurer un suivi annuel des tendances et besoins en matière de logement étudiant, à travers la collaboration avec les institutions universitaires et collégiales de la ville ;
- développer un partenariat stratégique avec les acteurs et actrices du milieu du logement étudiant (établissements d'enseignement, développeurs, OBNL, etc.) afin de fixer des objectifs communs et formalisés pour la programmation de nouvelles unités ;
- informer et sensibiliser les étudiant.es et leurs familles sur leurs droits en tant que locataires ;
- assurer un recensement et un suivi des logements ayant fait l'objet de plaintes et d'inspections (mise en ligne d'une plateforme web du type *Rentsmart*, mise à disposition d'un numéro de signalement dédié) ;
- encourager la recherche de solutions d'abordabilité innovantes (réduction des coûts de construction, permettre la construction et l'aménagement d'unités d'habitation accessoires, etc.).

Tableau 3
 État des lieux de la production
 de logements étudiants en 2018

Objectif pour l'ensemble des unités étudiantes	18 500	% du total
Unités construites entre 2011 et 2018	6 022	33
Unités en construction	1 119	6
Unités prévues	2 723	15
Total d'unités construites ou planifiées	9 864	53
Démolitions effectives entre 2011 et 2018	-1 334	53
Démolitions prévues	0	0
Total net d'unités construites ou planifiées	8 530	46
Unités à construire restantes	9 970	54

5.2 Séoul, Corée du Sud

Contexte

Capitale politique, économique et culturelle de la Corée du Sud, Séoul se présente aujourd'hui comme une cheffe de file internationale de l'économie du partage, qu'elle déploie jusque dans son système de logement. Avec ses 10 millions d'habitants, la métropole absorbe depuis plusieurs décennies une grande partie de la croissance démographique du pays et des flux migratoires provenant des régions rurales. Cet envol démographique, à l'instar de celui de Boston, repose particulièrement sur les choix résidentiels de la population jeune. Au total, 15 000 à 26 000 jeunes résidents décident de s'installer annuellement dans la capitale, attirés par le dynamisme économique et les opportunités offertes¹³.

Dans le même temps, Séoul doit faire face à une double problématique structurelle en matière de logements locatifs sur son territoire. Contrainte par la rareté du foncier et du nombre de logements disponibles sur le marché, la ville fait l'objet depuis les années 1980 d'une forte spéculation immobilière impactant directement le prix des logements de la métropole¹⁴.

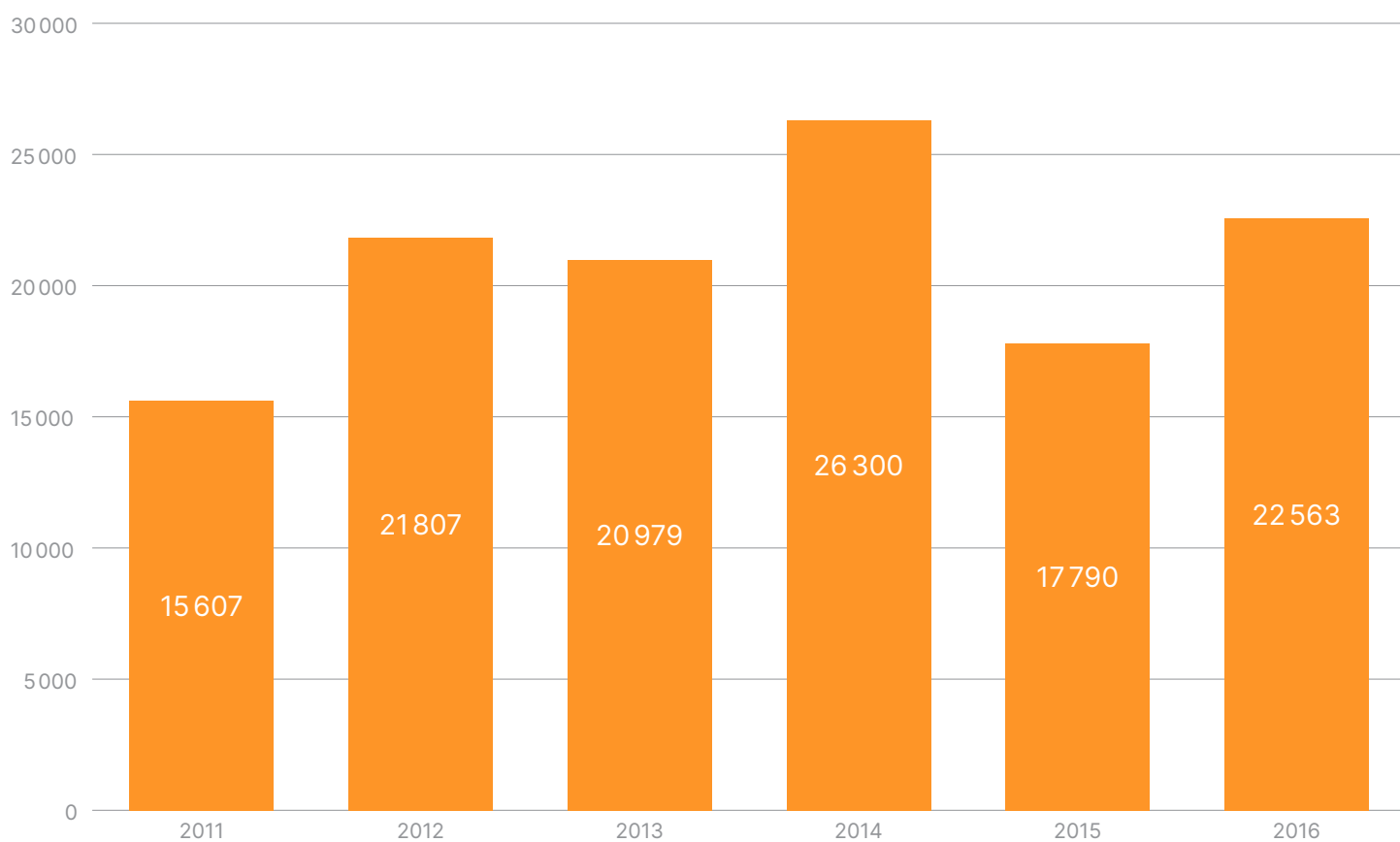
Parallèlement, le système de garantie locative coréen, appelé *chon-se* ou *Jeonse*, limite fortement l'accès à un logement abordable pour les jeunes ménages. Selon ce mécanisme, les locataires coréens doivent payer un dépôt de garantie particulièrement exorbitant aux propriétaires avant de s'installer dans leur logement : près de la moitié du prix de vente du logement. En lieu et place d'un loyer mensuel, les locataires déposent cette somme caution pour une durée de 2 ans aux propriétaires de leur logement, somme qui leur est retournée à l'issue du contrat. Les bénéfices dégagés par le ou la propriétaire durant cette période de transfert de fonds constituent pour leur part une source de revenu locatif. Toutefois, dans un contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier, de plus en plus de propriétaires imposent désormais un loyer mensuel additionnel au système de garantie du *chon-se*, contribuant plus que jamais à une nouvelle forme de pauvreté résidentielle parmi les moins de 35 ans. Ainsi, selon l'institut de recherches statistiques coréen, 450 000 jeunes ménages vivent dans des logements atypiques ou ne répondant pas aux standards d'habitation exigés par la loi¹⁵. Face à cette dégradation des conditions de vie des jeunes générations, de nouvelles formes de convivialité ont émergé ces dix dernières années à travers des formules novatrices de logements partagés.

13 Nam, 2017.

14 Xiao et Park, 2010.

15 Ki-yong, 2017.

Figure 6
Nombre annuel de nouveaux
résident.es à Séoul (20-29 ans)



Source : Service d'information statistique coréen, 2017.

Modalités d'intervention

À Séoul, la question de l'accès des jeunes à un logement décent et abordable a d'abord été traitée par le biais d'initiatives menées par les jeunes eux-mêmes puisqu'elle était encore peu abordée par les politiques municipales. Dès 2013, l'entreprise à vocation sociale Woozoo est fondée pour proposer un modèle alternatif de logement pour les jeunes. Pionnière en la matière, la société se spécialise dans la location de logements partagés à prix abordable, aussi appelés *Sharehouse*. Cette nouvelle formule, d'abord conçue comme expérimentale, fait rapidement ses preuves tant sur le plan de la viabilité de son modèle d'affaires que des impacts sociaux qu'elle génère.

Sharehouse, le principe

Trois grands fondements guident le modèle d'habitat partagé développé par Woozoo :

- 1. Retirer des bâtiments du marché spéculatif pour garantir des logements abordables.** Woozoo assure un rôle d'intermédiaire entre les jeunes ménages et les propriétaires. L'entreprise intervient directement auprès des propriétaires de la capitale afin de louer certains bâtiments, le plus souvent vacants ou dégradés, et de les rénover. Elle les sous-loue ensuite à bas prix à des jeunes ménages.
- 2. Mettre en commun les espaces, services et intérêts des résident.es.** Afin de limiter les coûts afférents au logement, Woozoo maximise la mise en commun de certains services de base (internet, entretien et maintenance) et assure un règlement centralisé des factures (eau, électricité, gaz). L'entreprise mise également sur le partage d'espaces communs de qualité, de même que sur la prise en compte des goûts des personnes intéressées à rejoindre la location. Elle décline son concept sous forme de logement partagé thématique afin de garantir plus de convivialité entre ses futur.es occupant.es.
- 3. Répondre aux besoins des jeunes en situation de précarité résidentielle.** Les logements proposés par Woozoo s'adressent exclusivement aux moins de 35 ans, qu'ils ou elles étudient ou travaillent. Cette limite d'âge est fixée afin de répondre aux problématiques particulièrement rencontrées par les jeunes sur le marché locatif.



Source :
Koreana.or.kr, 2020.

En concentrant son activité sur ces trois fondamentaux, Wozoo permet d'offrir des logements de qualité à prix réduit. Le coût mensuel d'un appartement au centre-ville est ainsi réduit par cinq tandis que le dépôt de garantie initial revient à l'équivalent de 1 350 \$ canadiens pour chaque nouveau ou nouvelle locataire¹⁶. Le modèle développé est également hautement avantageux pour les propriétaires en ce qu'il assure l'occupation permanente des bâtiments et la rénovation des espaces délaissés. Enfin, le principe du logement partagé a pour grand intérêt de proposer un milieu de vie global aux résident.es. Il est conçu comme un écosystème de services destinés à faciliter la vie locative des jeunes et à créer de nouvelles formes de liens sociaux au quotidien.

Résultats

En à peine sept ans, la formule du *Sharehouse* s'est imposée comme une avenue efficace pour améliorer l'offre de logements abordables pour les jeunes Séoulien.nes. Le modèle d'affaires à vocation sociale développé par Wozoo reste à ce jour celui qui domine le marché du logement partagé en Corée du Sud. L'entreprise a permis d'offrir une nouvelle expérience résidentielle à près de 5 000 jeunes au sein de 130 antennes de logement partagé dans la capitale¹⁷. Elle prévoit étendre son champ d'intervention sur l'ensemble de la région Asie-Pacifique et devait inaugurer en 2020 son premier site autopromu de 240 unités supplémentaires.

Au-delà de ce succès, l'émergence du logement partagé a surtout permis la mise en place de nouvelles politiques de logement au service des jeunes générations. D'abord centré sur la négociation directe avec les propriétaires privés, Wozoo a progressivement pu bénéficier du soutien du gouvernement métropolitain de Séoul afin de

16 Kyu-wook et Gee-hyun, 2014.

17 Lee, 2020.

développer le marché du logement partagé. Différentes mesures ont ainsi été prises par les autorités publiques en ce sens :

- **La mise à disposition de terrains par une politique de bail foncier pour les logements à vocation sociale (2015)**¹⁸. Selon cette politique, le gouvernement métropolitain de Séoul procure des terrains publics à coût réduit pour les développeurs de logements sociaux ou similaires. Il accompagne également l'achat de terrains privés par ces développeurs sous forme de contribution pouvant couvrir jusqu'à 330 m² de la superficie acquise, et ce, pour des terrains dont la valeur totale est inférieure à 1,1 M\$.
- **La mise à disposition de prêts publics avantageux pour les spécialistes en développement de logement social (2015)**. Afin de faciliter les opérations d'acquisition et de rénovation des logements, le gouvernement local peut octroyer des prêts de cinq ans à un taux d'intérêt de 2 % à l'ensemble des entreprises sociales et à but non lucratif certifiées. Le prêt peut s'élever jusqu'à un montant maximal équivalent à 70 % du coût total du bâtiment ou des dépenses de rénovations¹⁹. Il offre aussi la possibilité d'ouvrir le marché du logement partagé à d'autres entreprises que Wozoo et ainsi essaimer la formule à travers la métropole.
- **Le déploiement d'un programme de logement pour les jeunes, 2030 Housing Project for Young People (2016)**. Ce programme vise à produire du logement locatif abordable dédié aux jeunes (étudiant.es ou non, jeunes familles) à proximité des stations de métro de la capitale. Il s'agit de fournir du logement dans des secteurs convoités et stratégiquement bien desservis par le transport en commun, tout en assouplissant les réglementations d'urbanisme prohibitives qui s'appliquent aux promoteurs dans ces zones. En échange, les unités nouvellement construites acquièrent un statut semi-public afin de pérenniser leur vocation auprès des jeunes ménages. Le programme cible des prix de location inférieurs de 20 à 40 % à ceux pratiqués dans leurs quartiers d'insertion et fixe l'augmentation annuelle du loyer à un taux maximum de 5 %²⁰. Bien que pouvant bénéficier aux logements partagés, cette initiative du gouvernement vise aussi à offrir une gamme de logements élargie aux jeunes en fonction de leurs besoins (petites unités de moins de 45 m², logements familiaux, etc.).

18 Ce mécanisme s'apparente à un bail emphytéotique. Le Code civil du Québec définit l'emphytéose comme étant « le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous les avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable ».

19 Japan Research Institute, 2016.

20 SMG, 2016.

Les enseignements pour Montréal

L'exemple de Séoul permet de mesurer la portée d'initiatives novatrices pour répondre aux besoins systémiques de la jeunesse locale. Au regard de ce cas d'étude, la Ville devrait considérer les pistes d'intervention suivantes :

- Étudier le potentiel du logement partagé abordable comme alternative à la colocation traditionnelle pratiquée dans le marché privé ;
- Encourager les initiatives novatrices à vocation sociale sur son territoire en facilitant l'accès aux terrains (vente à prix préférentiel à des OBNL, recours au bail emphytéotique, etc.) ou en offrant un programme de soutien financier permanent ;
- Assurer un suivi des terrains et bâtiments vacants pouvant faire l'objet d'une revalorisation par des structures issues de l'économie sociale et solidaire ;
- Garantir une place, dans les nouveaux développements, pour du logement dédié aux jeunes en situation de précarité résidentielle ;
- Cibler des développements aisément accessibles en transport en commun et dans les quartiers où la demande en logement des jeunes ménages est la plus forte.
- S'assurer que les logements abordables nouvellement créés restent abordables à perpétuité.

5.3 Toronto, Canada

Contexte

Métropole la plus peuplée du Canada, Toronto concentre à elle seule 3 millions d'habitant.es et près de 17 % de la population totale du pays au sein de sa région métropolitaine²¹. La vitalité économique et culturelle de la capitale de l'Ontario la place en tête des villes les plus attractives au monde pour les jeunes de moins de 30 ans, au point de dépasser New York et Berlin selon l'étude réalisée par l'organisme Youthful Cities²². Derrière ce dynamisme, les indicateurs en matière de logement et d'accroissement des inégalités sont au rouge. La Ville peine à offrir des logements abordables et en bonne condition à sa population, avec un total de 712 000 ménages dépensant plus de 30 % de leur revenu dans le logement en 2016. Alors que 100 000 personnes attendent un logement subventionné, le fossé dans l'accès au logement ne cesse de se creuser et affecte particulièrement les ménages les plus vulnérables sur le marché locatif privé.

Pourtant, selon une étude du *Canadian Centre for Economic Analysis* de 2018, 56 % des résident.es de la métropole vivent dans des logements trop grands pour eux. Ce sont ainsi 2 millions de chambres qui se révèlent vides chaque année dans la capitale alors même que 11 % de la population torontoise endure de mauvaises conditions de logement au sein d'appartements suroccupés.

En poussant l'analyse, on remarque que la majorité des gens vivant dans des logements plus spacieux que nécessaires sont des personnes âgées. Elles sont ainsi 70 % à avoir plus de 65 ans dans la région métropolitaine de Toronto, contre 40 % de jeunes âgé.es de moins de 30 ans. Cette inégalité observée en matière de conditions de logement, en pleine période de flambée des prix immobiliers, constitue le point de départ d'une nouvelle forme d'intervention publique pour la Ville de Toronto.

Modalités d'intervention

En mai 2018, la Ville de Toronto décide d'expérimenter un projet pilote de logement partagé intergénérationnel, le *Toronto HomeShare Pilot Project*. Né d'une collaboration avec le ministère des Services aux aînés et de l'Accessibilité (MSA) ainsi que le *National Initiative for the Care of the Elderly* (NICE - réseau d'initiative nationale pour le soin aux personnes âgées), il s'agit du premier projet du genre mené par une municipalité au Canada²³. La démarche vise à offrir une alternative d'accompagnement et de maintien à domicile des personnes âgées, qui vivent le plus souvent dans des logements sous-occupés, tout en palliant le manque de logements abordables dans la métropole, en particulier pour les étudiant.es. Dans sa formule initiale, elle a permis la constitution de 12 tandems résidentiels entre, d'une part, des propriétaires sénior.es désireux et désireuses de louer leurs chambres inutilisées et, d'autre part, des étudiant.es des universités

21 City of Toronto, 2018.

22 City of Toronto, 2014.

23 Université de Toronto, 2019.



Source : Angelo Cordeschi, TheTyee.ca, 2018.

de Toronto, Ryerson et York en recherche d'une formule de logement accessible durant leur formation académique. Face au succès de ce premier projet pilote, le conseil municipal vote en 2019 le prolongement du *HomeShare Pilot* sous la forme d'un programme dédié.

HomeShare Pilot Program, le principe

Le programme de logement intergénérationnel développé à Toronto s'appuie sur une formule *ad hoc* bâtie en lien étroit avec le personnel en travail social selon les modalités suivantes :

- 1. Un loyer réduit pour les étudiant.es.** En participant au programme, les jeunes candidat.es bénéficient d'un loyer mensuel largement inférieur au prix du marché, pouvant aller de 400 à 600 \$ selon l'accord conclu avec le ou la propriétaire. En comparaison, le prix moyen d'un studio à Toronto s'élève à 1148 \$ d'après les dernières données, tandis qu'il faut compter 1374 \$ pour accéder à un logement d'une pièce²⁴.
- 2. Une contrepartie d'accompagnement et d'aide auprès des aîné.es.** Les jeunes locataires s'engagent, en échange de leur loyer, à offrir 5 à 7 heures par semaine de compagnie et de soutien pour la réalisation de tâches ménagères quotidiennes. Ils et elles peuvent s'impliquer sous des formes différentes (préparation de repas, jardinage, entretien du logement, promenade d'animaux de compagnie, etc.).
- 3. Une mise en lien et un suivi assuré par des travailleuses et travailleurs sociaux.** Le *HomeShare Pilot* se distingue particulièrement par la médiation assurée tout au long du processus par des professionnel.les du lien social. Ils et elles sont en charge de la sélection des participant.es en fonction des besoins respectifs exprimés, de la vérification des

24 City of Toronto, 2020a.

antécédents de chacun.e et sensibilisent la population jeune aux enjeux rattachés à l'âge et à la perte d'autonomie.

Le programme de logement partagé intergénérationnel offre donc une solution gagnante pour les deux parties. Il permet une sécurisation croissante des personnes âgées dont une grande partie souhaite se maintenir aussi tard que possible dans son logement. Il permet également de rompre avec le sentiment d'isolement qui affecte tout autant les aîné.es que les jeunes adultes dans un contexte de distanciation familiale et d'instabilité financière rattachée aux études.

En parallèle de son nouveau programme, la Ville met également à profit son office d'habitation, la *Toronto Community Housing Corporation*, afin de proposer des solutions de logement abordable aux jeunes. L'office procure actuellement des logements à près de 100 000 locataires, parmi lesquels 40 % sont âgé.es de moins de 25 ans²⁵. Les logements subventionnés et suppléments au loyer sont ouverts aux 16 ans et plus, sur critère de revenu, et restent admissibles à un large éventail de bénéficiaires (étudiant.es à temps plein, demandeur.euses d'asile, réfugié.es, citoyen.nes en attente de résidence permanente).

Résultats

Un programme en développement

Encore à ses premiers pas, le programme de partage de logement intergénérationnel s'ouvre progressivement à de nouveaux ménages à mesure que l'expérimentation porte ses fruits. Le projet pilote, initialement testé sur une douzaine de tandems, a pu s'étendre au cours de l'année académique 2019-2020 à près de 55 étudiant.es. Les indicateurs préliminaires observés (baisse du sentiment d'isolement, économies réalisées par les jeunes et satisfaction des participant.es) font désormais l'objet d'une recherche académique approfondie par le NICE afin de mieux cerner la portée et les limites de la démarche²⁶. Les résultats produits devraient permettre d'envisager des pistes d'amélioration et de généralisation du programme à un bassin élargi de participant.es.

Des réalisations encourageantes à l'étranger

Le *HomeShare Pilot* s'inspire d'expériences déjà en place dans d'autres régions du monde. La municipalité d'Alicante en Espagne est la première à avoir construit, en 2003, un ensemble de 244 logements intergénérationnels et abordables afin de répondre aux besoins des ménages jeunes et âgés à faible revenu²⁷. Le projet a permis à ces ménages d'accéder à des logements de grande qualité en secteur central mais aussi de créer des nouvelles formes de solidarité entre

25 Toronto Community Housing Corporation, s. d.

26 Mirza *et al.* ; à paraître.

27 World Habitat, 2012.

Figure 7
Conditions d'occupation des logements en Ontario et à Toronto

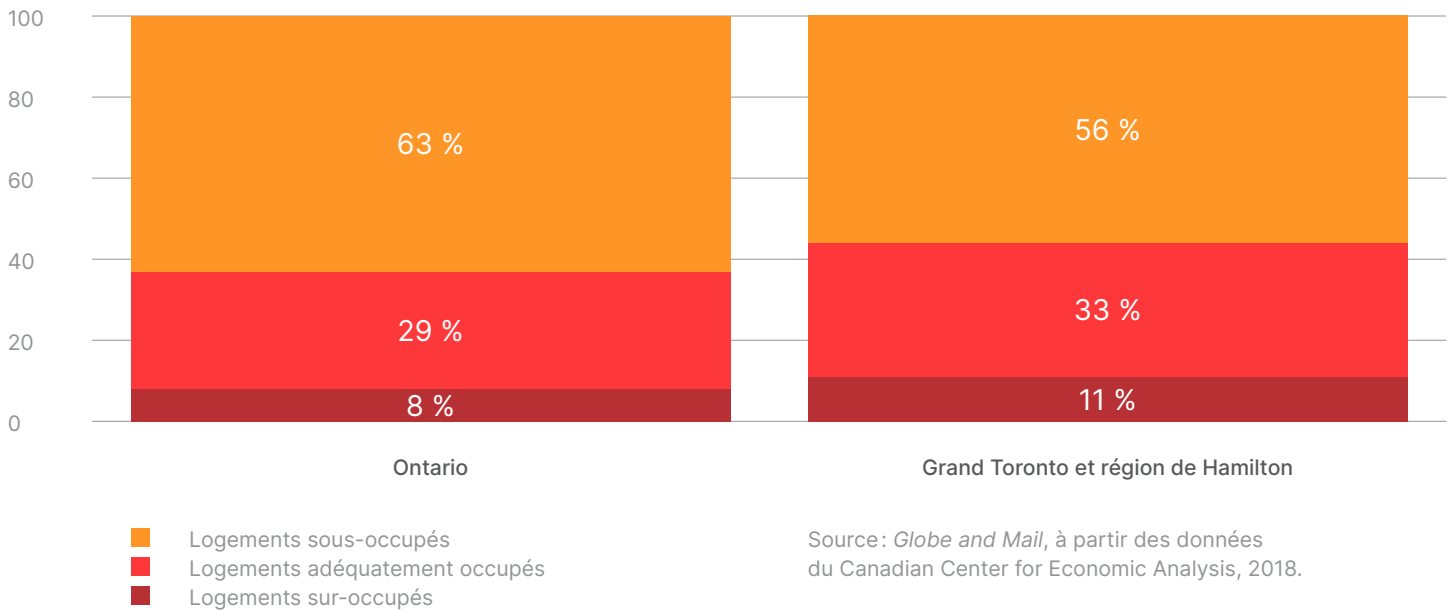
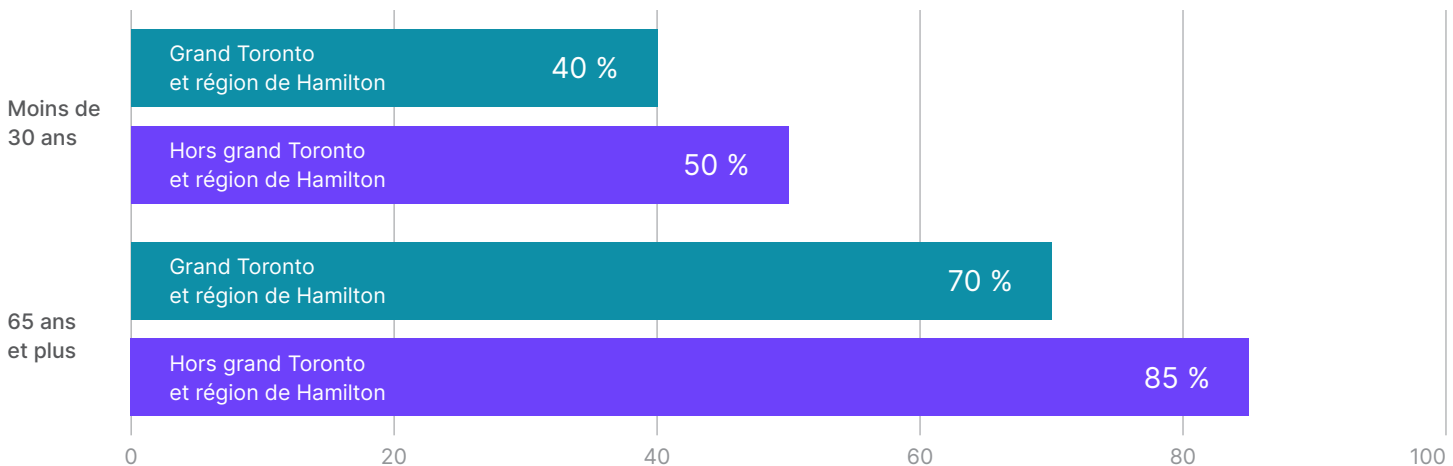


Figure 8
Catégories d'âge des personnes vivant en logement sous-occupé en Ontario et à Toronto



Source: *Globe and Mail*, à partir des données du Canadian Center for Economic Analysis, 2018.

résident.es, au point de contribuer à la revitalisation plus générale des quartiers de Benalúa et de Lonja Mercado. Plus récemment, la ville de Boston a elle aussi fait une place au partage de logement intergénérationnel au sein de sa stratégie globale de logements abordables. Elle capitalise pour sa part sur l'application *Nesterly*, qui met actuellement en lien près de 613 hôtes avec des jeunes aux profils variés (étudiant.es ou non) par le biais de sa plateforme en ligne). Les loyers affichés y sont inférieurs de 20 à 30 % aux prix du marché locatif bostonien et les jeunes peuvent réserver une chambre ou une unité de logement pour une durée variable en fonction de leurs besoins.

Une solution parmi d'autres

Le partage de logement intergénérationnel offre une piste de réflexion et d'intervention publique face au vieillissement de la population et à l'érosion de l'abordabilité des loyers pour les jeunes. Pour autant, elle reste une option parmi un éventail d'autres et ne se substitue pas à des actions plus structurelles afin de répondre aux besoins en logement de la jeunesse.

Les enseignements pour Montréal

Toronto explore avec pragmatisme le potentiel que présentent les logements sous-utilisés sur son territoire. Au regard de ce cas d'étude, la Ville de Montréal devrait considérer les pistes d'intervention suivantes :

- Étudier l'ampleur de la sous-occupation des logements à Montréal et procéder à un sondage approfondi afin de mieux connaître la réalité des ménages vivant dans ces logements ;
- Développer un projet pilote de logement partagé intergénérationnel inspiré du *HomeShare Pilot*, ouvert à des jeunes qui ne sont pas nécessairement aux études ;
- Coordonner pleinement la démarche avec les établissements d'enseignement supérieur montréalais.

Conclusion et recommandations



L'accès à un logement abordable et adapté fait partie des étapes fondamentales du processus d'insertion sociale et économique des jeunes Montréalais.es. En contexte de rareté du logement et de hausse du coût des loyers, les difficultés que les jeunes rencontrent pour se loger convenablement sont démultipliées et fragilisent leur parcours de vie.

Il ressort de cet avis que les réalités de la précarité résidentielle des jeunes doivent être traitées de façon prioritaire. D'abord parce que cette population doit faire face à des difficultés systémiques qui se renouvellent, quand elles ne s'amplifient pas, d'une génération de jeunes à l'autre. Ensuite, parce que les jeunes d'aujourd'hui seront les familles, les ménages actifs et les personnes âgées de demain. Fragiliser leur parcours résidentiel revient donc à affecter leur stabilité et leur sécurité future, de surcroît face à un marché du logement en tension.

Enfin, et sans surprise, parce que les spécificités liées aux modes d'habiter des jeunes ont également un impact sur la capacité à se loger d'autres types de ménages, et en particulier des familles et des plus démunis.es.

L'ensemble des constats posés dans le présent avis appelle donc à **une intervention publique active et rapide pour améliorer l'accès des jeunes Montréalais.es à un logement abordable et adapté**. Dans cette optique, le Conseil jeunesse de Montréal formule les recommandations suivantes :

- 1 Que la Ville de Montréal intègre la réalité particulière des jeunes** dans les différentes composantes de son action publique en matière de logement, en s'assurant de leur place dans les analyses de marché et les développements immobiliers, au sein desquels ils et elles restent encore largement invisibilisés.
- 2 Que la Ville de Montréal détermine une cible ambitieuse à atteindre d'ici 2030 pour la création de logements perpétuellement abordables pour les jeunes**, et en particulier pour les étudiant.es, à l'image de la politique conduite par la Ville de Boston en la matière.
- 3 Que la Ville de Montréal exploite davantage les outils dont elle dispose pour la création d'unités de logement perpétuellement abordables pour les jeunes** à travers le financement direct et la mise à disposition de terrains ou d'immeubles dédiés à cet objectif.
- 4 Que la Ville de Montréal et les arrondissements adaptent leur cadre réglementaire afin d'encourager le développement de projets de logements perpétuellement abordables pour les jeunes** à travers la reconnaissance de l'objectif d'abordabilité dans leur réglementation discrétionnaire ou encore l'allègement des frais et des processus administratifs.
- 5 Que la Ville de Montréal mobilise ses compétences nouvellement acquises et son pouvoir d'influence afin d'intensifier la production de logements sociaux et communautaires** pour les jeunes en difficulté, en accordant une attention particulière aux logements de transition et aux services d'accompagnement des jeunes vers l'autonomie dans le logement.
- 6 Que la Ville de Montréal mette en place un registre des loyers comme outil d'information et de suivi de l'évolution du prix des loyers** afin d'assurer la transparence autour des variations réelles des prix locatifs et de limiter les augmentations abusives.
- 7 Que la Ville de Montréal et les arrondissements protègent, par leur réglementation, le parc locatif existant** en explorant le potentiel du zonage locatif et en interdisant la réduction du nombre de logements dans les bâtiments existants, la division et la subdivision de logements, ou encore la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel.

- 8 Que la Ville de Montréal développe un partenariat stratégique avec les acteurs et actrices du milieu du logement étudiant** (universités, comités logement, associations étudiantes, développeurs privés et solidaires) afin de se fixer des objectifs communs et d'assurer un suivi étroit des tendances de logement de la population étudiante.
- 9 Que la Ville de Montréal garantisse une meilleure connaissance des droits et devoirs afférents au logement parmi les locataires**, à travers l'organisation d'une campagne d'information multilingue dirigée par la Ville, en partenariat avec les universités et les organismes affiliés en droit du logement.
- 10 Que la Ville de Montréal facilite la résolution de conflits entre locateur et locataire sur son territoire**, par la mise en place d'une ligne d'information des droits des locataires/locateurs, mais aussi le déploiement d'un service de médiation ou d'une clinique juridique affiliée à la Ville.
- 11 Que la Ville de Montréal développe un répertoire en ligne de recensement des logements ayant fait l'objet de plaintes, d'inspections et de condamnations** afin de renforcer la transparence autour des propriétaires frauduleux ou négligents à l'égard de leurs locataires.
- 12 Que la Ville de Montréal renforce sa capacité d'innovation en matière d'habitation abordable et antispéculative** en développant un laboratoire de recherche dédié et en expérimentant des projets pilotes annuels comme le font les villes de Boston et de Toronto.
- 13 Que la Ville de Montréal étudie le potentiel de la sous-occupation des logements à Montréal et assure un suivi des terrains, bâtiments et locaux vacants** pouvant faire l'objet d'une revalorisation prioritaire pour la création de logements abordables.
- 14 Que la Ville de Montréal améliore sa coordination avec les paliers de gouvernement supérieurs** afin de définir un cadre d'action partagé et d'assurer une meilleure réactivité des canaux de financement bénéficiant au logement abordable sur son territoire.

Bibliographie

- ADEUS (2013).** « La précarité liée au logement : Des difficultés récurrentes pour les ménages fragiles », *Notes de l'ADEUS*, juillet 2013, 8 p., [En ligne], http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg101-habitat/files/note-101-precarite_web2.pdf
- Anderssen, E. (2018).** « Seniors have too much house. Millennials have none. And a business model is born », *The Globe and mail Canada*, 19 juillet 2018, [En ligne], <https://www.theglobeandmail.com/canada/article-seniors-have-too-much-house-millennials-have-none-and-a-business/>
- BCI (2018).** *Données préliminaires relatives aux inscriptions au trimestre d'automne 2018*, Bureau de coopération interuniversitaire, 34 p.
- Bernier, J. (2007).** « Les mutations dans les formes d'emploi et leurs conséquences sur les jeunes », dans Sylvain Bourdon et Mircea Vultur (dir), *Les jeunes et le travail*, Québec, Les Éditions de l'IQRC et Les Presses de l'Université Laval, p. 247-258.
- Bézy, S., et M. St-Amour (2020).** « La migration interrégionale au Québec en 2018-2019: Montréal accroît ses pertes, tandis que le Bas-Saint-Laurent se hisse parmi les régions gagnantes », *Bulletin sociodémographique*, vol. 24, n° 3, mars 2020.
- Boston planning & development agency (2019).** *Mayor Walsh announces Boston's housing plan has crossed the 30,000 unit mark, including 6,000 income restricted units*, 4 octobre 2019, [En ligne], <http://www.bostonplans.org/news-calendar/news-updates/2019/10/4/mayor-walsh-announces-boston-s-housing-plan-has-cr>
- Boston planning & development agency (s. d.).** *Connecting Boston's Young Adult Population*, [En ligne], <http://www.bostonplans.org/business-dev/initiatives/onein3/overview>
- Bureau du directeur parlementaire du budget (2019).** *Dépenses fédérales de programmes consacrées à l'abordabilité du logement*, Ottawa, 52 p.
- Bureau du vérificateur général de la Ville de Montréal (2020).** *Gestion des programmes municipaux d'habitation découlant de l'Entente-cadre Réflexe*
- Montréal* (Service de l'habitation), rapport annuel, chapitre 4.6., 64 p.
- City of Boston (2014).** *Housing a changing city, Boston 2030*, chapitre 5, 17 p., [En ligne], https://www.boston.gov/sites/default/files/embed/b/boston2030_chapter_5_housing_bostons_students.pdf
- City of Boston (2017).** *Housing a changing city, Boston 2030*, Q 4 report, 13 p., [En ligne], https://www.boston.gov/sites/default/files/embed/q/q4_2017_boston_2030_final.pdf
- City of Boston (2019).** *Student housing trends 2018-2019 Academic year*, 27 p., [En ligne], https://www.boston.gov/sites/default/files/embed/b/boston_student_housing_trends_ay_18-19_190509.pdf
- City of Toronto (2014).** *Youthful cities*, [En ligne], <https://www.toronto.ca/city-government/data-research-maps/toronto-progress-portal/world-rankings-for-toronto/youthful-cities/>
- City of Toronto (2018).** *Toronto at a glance*, [En ligne], <https://www.toronto.ca/city-government/data-research-maps/toronto-at-a-glance/>
- City of Toronto (2020a).** *Current City of Toronto Average Market Rents & Utility Allowances*, [En ligne], <https://www.toronto.ca/community-people/community-partners/social-housing-providers/affordable-housing-operators/current-city-of-toronto-average-market-rents-and-utility-allowances/>
- City of Toronto (2020b).** *Toronto HomeShare Program, NICE*, [En ligne], <http://www.oacao.org/wp-content/uploads/2020/12/M10-Supporting-Older-Adults-to-Age-in-Place-New-Insights-from-the-City-of-Toronto-Part-Two.pdf>
- CJM (2016).** *Avis sur la réalité montréalaise des jeunes autochtones*, 114 p., [En ligne], http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_jeunesse_fr/media/documents/CJM_Avis_Autochtone_final_simple.pdf
- CJM (2017).** *Jeunes et itinérance : dévoiler une réalité peu visible. Avis sur la prévention de l'itinérance jeunesse à Montréal*, 52 p., [En ligne], http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_jeunesse_fr/media/documents/cjm_itinerance_montage_imp_page.pdf
- CLPMR (2016).** *Le phénomène Airbnb, bienfait ou calamité pour les locataires ?*, Comité logement du Plateau-Mont-Royal, 28 p., [En ligne], http://clpmr.com/wp-content/uploads/2016/11/CLPMR_phenomene_airbnb_FINAL_web.pdf
- Combs, J., D. Kerrigan et D. Wachsmuth (2019).** « Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts », *Canadian Journal of Urban Research*, p. 18.
- Confédération québécoise des coopératives d'habitation (2019).** *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents des coopératives d'habitation - 2017*, Québec, 95 p.
- CMM (2012).** *Répertoire. Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, Montréal: Communauté métropolitaine de Montréal, 112 p.
- CMM (2019).** « L'immigration internationale: principal facteur d'accroissement démographique dans le Grand Montréal. Perspective Grand Montréal », *Bulletin de l'observatoire du Grand Montréal*, n° 38, mai 2019, 9 p.
- Dansereau, F. (dir.), avec la collaboration de L. Aubrée, G. Divay, D. Rose, A.-M. Séguin et G. Sénécal (2005).** *Politiques et interventions en habitation; analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*, Presses de l'Université Laval et Société d'habitation du Québec, 240 p.
- Dietrich-Ragon, P. (2015).** « L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle: Force et faiblesse des liens sociaux dans l'exclusion du logement », *Revue française de sociologie*, vol. 56(2), p. 301-330, [En ligne], <https://doi.org/10.3917/rfs.562.0301>
- Direction régionale de santé publique de Montréal (2020).** *La santé des populations autochtones à Montréal. Un portrait réalisé par la Direction régionale de santé publique de Montréal*, 52 p. [En ligne], https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/user_upload/Uploads/tx_assmpublications/pdf/publications/2020_Portrait-Populations-Autochtones.pdf
- Divay, G., X Leloup et A.-M. Séguin (2005).** *Stratégie municipale d'habitation. Éléments d'un prototype*, Institut national

- de la recherche scientifique. Urbanisation, Culture et Société, 120 p.
- Dubuc, A. (2017).** « Accès Condos : 300 condos abordables en 2017 », *La Presse*, 24 avril 2017, [En ligne], <https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/201704/24/01-5091324-acces-condos-300-condos-abordables-en-2017.php>
- Dutrisac, R. (2019).** « Le pouvoir de dépenser version Trudeau », *Le Devoir*, 4 juillet 2019, [En ligne], <https://www.ledevoir.com/opinion/editoriaux/557981/logements-sociaux-le-pouvoir-de-depenser-version-trudeau>
- Flcury, C., M. Lizotte et P.-O. Paré (2016).** « L'Accession à la propriété chez les jeunes ménages québécois au cours de la dernière décennie », *Recherches socio-graphiques*, 57 (1), p. 47-77, [En ligne], <https://doi.org/10.7202/1036621ar>
- Florida, R. (2019).** « Ranking Cities by the New Urban Crisis, When cities rather than metros are measured by inequality, economic segregation, and affordability, the New Urban Crisis has surprising hits and misses », *Bloomberg City Lab*, [En ligne], <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-08-29/ranking-cities-by-the-new-urban-crisis>
- FRAPRU (2018).** « Logement et pauvreté au Québec », *Dossier noir*, 7^e édition, 21 p., [En ligne], <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>
- Gaetz, S. (2014).** *Coming of Age: Reimagining the Response to Youth Homelessness in Canada*, Toronto: The Canadian Observatory on Homelessness Press, 128 p.
- Gaetz, S., B. O'Grady, S. Kidd et K. Schwan (2016).** *Sans domicile : un sondage national sur l'itinérance chez les jeunes. Sommaire exécutif*, Toronto: Observatoire canadien sur l'itinérance, 17 p.
- Gaudreau, L., M.-A. Houle, H. Bélanger et T. Rutland (2018).** *Droit au logement fragilisé par la financiarisation*, Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH), [En ligne], <https://liguededroits.ca/droit-au-logement-fragilise-par-la-financiarisation/#:~:text=La%20financiarisation%20renvoie%20au%20pouvoir,du%20logement%2C%20donc%20sur%20ses37>
- Gaudreau, L., et M. Johnson (2019).** *Spéculation immobilière et accès au logement : Trois propositions pour Montréal*, IRIS, Note socioéconomique, 16 p., [En ligne], https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2020/07/Speculation_immobiliere_-_Logement_locatif.pdf
- Germain, A., et S. Jean (2014).** « Des jeunes familles de plus en plus urbaines », *Architecture Québec*, mai, p. 14-15.
- Gherbi, A. (à paraître).** « International students' dwelling in downtown Montreal: Housing as enclosure or inclusive urban device? ».
- Gouvernement du Canada (s. d.).** *État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*, [En ligne], <https://www.chezoidabord.ca/progress-on-the-national-housing-strategy>
- Hassenteufel, P. (2011).** « Chapitre 2 - L'analyse de la construction et de la mise sur agenda des problèmes publics », dans P. Hassenteufel, *Sociologie politique: l'action publique*, p. 43-64, Paris: Armand Colin.
- ISQ (2019a).** *Regard statistique sur la jeunesse. État et évolution de la situation des Québécois âgés de 15 à 29 ans, 1996 à 2018*, Édition 2019, Québec, Institut de la statistique du Québec, 287 p., [En ligne], <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/3998460>
- ISQ (2019b).** *Le bilan démographique du Québec*, Édition 2019, 180 p., [En ligne], <https://creneaupaapa.uqam.ca/wpcontent/uploads/2019/12/bilandemographiquedunquebec2019.pdf>
- Jauneau, Y., et S. Vanovermeir (2008).** *Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement*, division Études sociales, Insee, [En ligne], <http://www.epsilon.insee.fr/jspui/bitstream/1/39/1/ip1209.pdf>
- Kesteman, N. (2010).** « Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes », *Politiques sociales et familiales*, n° 99, p. 113-120.
- Kertudo, P., et D. Vanoni (2013).** « Les familles à l'épreuve du mal logement », *Recherche sociale*, 207(3), p. 28-69, [En ligne], <https://doi.org/10.3917/recsoc.207.0028>
- Ki-yong, P. (2017).** « "Housing Poverty" on the rise for young singles in Seoul », [En ligne] http://english.hani.co.kr/english_english_edition/e_national/813941.html#:~:text=For%20young%20households%2C%20the%20housing,were%2037.2%25%20and%2022.6%25.
- Kyu-wook, O., et S.,. Gee-hyun (2014).** « Shared housing takes root, New forms of residency save space, facilities and foster interaction », *Korea Herald*, [En ligne], <http://www.koreaherald.com/view.php?ud=20140207001327>
- Labbé, J. (2020, 14 mai).** « Valérie Plante invitée à revoir sa stratégie en matière de logement », *Radio-Canada*, [En ligne], <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1702792/reglement-metropole-mixte-rapport-office-consultation-publique-montreal>
- Latimer, E., et F. Bordeleau, pour l'équipe de Je Compte MTL 2018 (2019).** *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance sur l'île de Montréal le 24 avril 2018*, Montréal: Ville de Montréal et Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.
- L'Avenue (2018).** *La rue n'est pas une avenue, rapport annuel 2017-2018*, 31 p., [En ligne], <http://lavenuehc.org/wp-content/uploads/2018/06/AHC-17-156-Rapport-annuel-2017-2018-2.pdf>
- L'Écuyer, G. (1975).** « La compétence législative en matière d'habitation », *Les Cahiers de droit*, 16(2), p. 217-323, [En ligne], <https://doi.org/10.7202/042026ar>
- Lee, A. (2020).** « Learn to share: what can the sharing economy bring to Korea? », *The economist corporate network*, [En ligne], <https://corporatenetwork.eventbank.com/event/learn-to-share-18373/speakers.html>
- Leloup, X., et N. Zhu (2006).** « Différence dans la qualité de logement : immigrants et non-immigrants à Montréal, Toronto et Vancouver », *Journal of International Migration and Integration/Revue de l'intégration et de la migration internationale*, 7, 2, p. 133-166.

- Leloup, X. (2005).** *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec, une réalité contrastée*, Société d'habitation du Québec, 192 p.
- Maunaye, E. (2016).** « L'accès au logement autonome pour les jeunes, un chemin semé d'embûches », *Informations sociales*, 195(4), p. 39-47, doi:10.3917/inso.195.0039.
- McAfee, A. (2015).** « Logement et politique du logement », *L'Encyclopédie canadienne*, [En ligne], <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/logement-et-politique-du-logement>
- MIFI (2018).** *L'immigration temporaire au Québec 2012-2017*, ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion, 35 p.
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (s. d.).** « Habitation et rénovation résidentielle », *guide La prise de décision en urbanisme*, [En ligne], <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/intervention/habitation-et-renovation-residentielle/>
- Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (2017).** « Projet de loi n° 122 — Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* », *Muni-express*, 31 p.
- Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science (2015).** *Enquête sur les conditions de vie des étudiantes et étudiants, de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université*, 321 p.
- Mirza, R. et al. (à paraître).** « More than just a room: results from an intergenerational home sharing program in Toronto », *Innovation in Aging*, 3. S154-S154. 10.1093/geron/igz038.553.
- Molgat, M. (1999).** *Les difficultés de l'insertion résidentielle et la détérioration des conditions de logement des jeunes ménages au Québec*, Société d'habitation du Québec, 116 p.
- Nam, L. (2017).** « Seoul's revitalisation of youth housing », *Retalk Asia*, 30 octobre 2017, [En ligne], <https://www.retalkasia.com/news/2017/10/30/seoul%E2%80%99s-revitalisation-youth-housing/1509329098>
- Noiseux, Y. (2012).** « Le travail atypique au Québec: les jeunes au cœur de la dynamique de précarisation par la centrifugation de l'emploi », *Revue multidisciplinaire sur l'emploi, le syndicalisme et le travail*, 7(1), p. 28-54, [En ligne], <https://doi.org/10.7202/1012695ar>
- Northeastern University (2015).** « The Greater Boston Housing Report Card 2014-2015, Fixing an Out-of-Sync Housing Market », *The Boston Foundation*, 82 p., [En ligne], https://www.tbf.org/-/media/tbforg/files/reports/2014^_-2015-housing_report.pdf
- Observatoire canadien sur l'itinérance (2012).** *La Définition canadienne de l'itinérance*, 5 p., [En ligne], <http://homelesshub.ca/sites/default/files/COHhomelessdefinitionFR.pdf>
- OCPM (2020).** *Rapport de consultation publique. Règlement pour une métropole mixte*, Office de consultation publique de Montréal, 179 p.
- OMHM (s. d.).** *Soumettre une demande, critères d'admissibilité*, [En ligne], <https://www.omhm.qc.ca/fr/soumettre-une-demande/criteres-dadmissibilite>
- OMHM (2018).** « Les types de logements offerts par l'OMHM », *À propos de nous*, récupéré de <https://www.omhm.qc.ca/fr/a-propos-de-nous/types-de-logements>
- ONU-Habitat (2016).** *Le droit à un logement convenable*, Haut commissariat aux droits de l'Homme, Fiche d'information n° 21, [En ligne], <https://knowledge.uclga.org/IMG/pdf/ledroitaulogementconvenable.pdf>
- Poirson, B. (2016).** *Boston, La Fabrique de la cité*, 28 p., [En ligne], <https://www.lafabriquedelacite.com/wp-content/uploads/5494A2A457427ABOC1257FC60035F753/notebostonvfhd.pdf>
- QMI (2020).** *Une centaine de familles toujours sans logement à Montréal*, 6 août 2020, [En ligne], <https://www.journaldemontreal.com/2020/08/06/une-centaine-de-familles-toujours-sans-logement-a-montreal-1>
- RCLALQ (2020).** *La flambée des loyers, Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, 16 p., https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2020/07/Speculation-immobiliere_-_Logement_locatif.pdf
- Richez J.-C., (2015).** « La question du logement », *Les fiches Repères*, Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire (Injep).
- Royal LePage (2020).** « Le marché immobilier du Grand Montréal connaissait un élan sans précédent au premier trimestre de 2020 avant la pandémie de COVID-19 », *Cision*, 14 avril 2020.
- SCHL (2018).** « À propos du logement abordable au Canada », dans *Programmes et information*, [En ligne], <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada>
- SCHL (2020).** *Rapport sur le marché locatif-RMR de Montréal*, [En ligne], <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/rental-market-reports/2019/rental-market-reports-montreal-64413-2020-a01-fr.pdf?rev=cdac4a23-a820-40c4-bd6c-74acc9957514>
- Seong-tae, P. (2020).** « Le logement en partage. L'habitat aujourd'hui entre rêves et réalités », *Koreana*, Printemps 2020, [En ligne], <https://koreana.or.kr/user/0017/nd23939.do?View&boardNo=00002952&zineInfoNo=0017&pubYear=2020&pubMonth=SPRING&pubLang=French>
- Seoul metropolitan government (2016).** *SMG to Supply Small-Sized Houses for the Young*, [En ligne], <http://english.seoul.go.kr/smg-to-supply-a-large-number-of-small-sized-houses-for-young-adults/>
- Service de l'habitation de la Ville de Montréal (2019).** *Présentation à la Commission sur les finances et l'administration, Budget 2020 et Programme triennal d'immobilisations 2020-2022*, 47 p., [En ligne], http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PRES_HAB_20191205.PDF
- Société d'habitation du Québec (2012).** *Programme Accèslogis Québec*, [En ligne], http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/depliant_acceslogis.pdf

- Société d'habitation du Québec (2018).** *Plus de 100M\$ pour l'habitation à Montréal*, communiqué de presse du 12 juin 2018, [En ligne], http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués_de_presse/communiqué_de_presse/article/plus_de_100_m_pour_lhabitation_a_montreal.html
- Société d'habitation du Québec (2019).** *Nombre de logements livrés et subvention totale, 2018-2019 – programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec*, [En ligne], http://www.habitation.gouv.qc.ca/statistiques/regroupements/interventions/les_faits_saillants_interventions_de_la_shq/tableau_logements_livres.html
- Statistique Canada (2017).** *Les jeunes adultes vivant avec leurs parents au Canada en 2016*, [En ligne], <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/98-200-x/2016008/98-200-x2016008-fra.cfm>
- The Japan Research Institute (2016).** *Study of Social Entrepreneurship and Innovation Ecosystems in South East and East Asian Countries*, Case Study: Woozoo, South Korea, Office of the Multilateral Investment Fund, Inter-American Development Bank, [En ligne], <https://publications.iadb.org/publications/english/document/Study-of-Social-Entrepreneurship-and-Innovation-Ecosystems-in-South-East-and-East-Asian-Countries-Case-Study-Woozoo-South-Korea.pdf>
- Thibodeau, J.-C. (2001).** *Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000*, Québec, Société d'habitation du Québec, 55 p.
- Toronto Community Housing (s. d.).** *Youth*, [En ligne], <https://www.torontohousing.ca/residents/community-services/Pages/youth-services.aspx>
- University of Toronto (2017).** *Roomies with a twist: U of T researchers help run home-sharing project that pairs seniors with students*, [En ligne], <https://www.utoronto.ca/news/roomies-twist-home-sharing-project-involving-u-t-researchers-pairs-seniors-students>
- UTILE (2013a).** *L'accessibilité aux études passe aussi par le logement étudiant*, mémoire déposé au ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie, 17 p.
- UTILE (2013b).** *Étudier à Montréal: une vision à étoffer*, mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal, 20 p.
- UTILE (2017).** *Le logement étudiant au Québec en 2017*, rapport de recherche, 34 p.
- UTILE (2019a).** *UTILE Angus*, communiqué de presse pour diffusion immédiate, [En ligne], <http://utile.org/communiquéUTILEangus.pdf>
- UTILE (2019b).** *Le logement étudiant et abordable*, mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre des consultations sur le Règlement pour une métropole mixte, 22 p.
- US Census Bureau (2019).** *Boston city, Massachusetts, QuickFacts*, [En ligne], <https://www.census.gov/quickfacts/bostoncitymassachusetts>
- Vance, A., et P. Ciurczak (2017).** *City of Millennials Improving the Future Prospects of Our Region and Its Young Adults, A Special Report from Boston Indicators in Partnership with City Awake and The Greater Boston Chamber of Commerce*, The Boston Foundation, 24 p., [En ligne], <https://www.bostonindicators.org/-/media/indicators/boston-indicators-reports/report-files/city-of-millennials-2017.pdf?la=en>
- Venne, J.-F. (2007).** *Le travail atypique au Québec*, avis, comité aiseur-jeunes, 92 p.
- Ville de Montréal (2013).** *Portraits démographiques, La population des jeunes de 10 à 34 ans à Montréal*, *Montréal en statistiques*, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme et du développement économique, 42 p.
- Ville de Montréal (2017).** *Population et démographie, Montréal en statistiques*, Service du développement économique, 2 p.
- Ville de Montréal (2019a).** *La dynamique migratoire de l'agglomération de Montréal 2017-2018*, *Montréal en statistiques*, Division de l'intelligence économique, Service du développement économique, 15 p.
- Ville de Montréal (2019b).** *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Bilan des retombées 2005-2018*, Montréal, 26 p.
- Ville de Montréal (2019c).** *Données du programme AccèsLogis - Volet 3*, document non paru, Montréal, 3 p.
- Ville de Montréal (2019d).** *Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019*, 40 p.
- Ville de Montréal (2020a).** *Communiqué, Droit de préemption à des fins de logements sociaux et communautaires - La Ville de Montréal se dote d'un nouvel outil qui lui permettra de favoriser la mixité*, 18 février 2020, [En ligne], http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=32412
- Ville de Montréal (2020b).** *Coup d'œil sur les immigrants récents, Agglomération de Montréal, Montréal en statistiques*, Division de l'intelligence économique, Service du développement économique, 4 p.
- Wong, Daniel (2019).** *Canadian Real Estate Price Growth Looks Absurd When Compared To Bubbly US Cities, Better Dwelling*, [En ligne], https://betterdwelling.com/canadian-real-estate-price-growth-looks-absurd-when-compared-to-bubbly-us-cities/#_
- World Habitat (2012).** *Municipal Project for Intergenerational Housing and Community Services in Alicante*, [En ligne], <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/municipal-project-for-intergenerational-housing-and-community-services-in-alicante/>
- Xiao, Q., & D. Park (2010).** « Seoul Housing Prices and the Role of Speculation », *Empirical Economics*, vol. 38, n° 3, p. 619-644.
- Zaouche Gaudron, C., et P. Sanchou (2005).** « Introduction », *Empan*, n° 60(4), p. 10-13, [En ligne], <https://doi.org/10.3917/empa.060.0010>



**CONSEIL
JEUNESSE
DE MONTRÉAL**