



Communauté de Compétence de l'INTA: Habitat de demain

Axe thématique: logement

La situation de l'habitation à Montréal

Contribution de Robert Olivier, membre du conseil d'administration de la Société d'Habitation de Montréal.

Montréal est une ville où la situation de l'habitation a beaucoup évolué au cours des dernières années.

Les Montréalais sont en grande partie des locataires qui ont l'habitude de déménager le 1^{er} juillet de chaque année ce qui entraîne beaucoup de mouvance. Il y a quelques années, tous appréhendaient le 1^{er} juillet car il existait un manque chronique de logement en particulier pour les familles. Cette situation s'est résorbée depuis trois ans.

L'accès à la propriété pour garder les familles sur le territoire de l'île de Montréal a été une priorité pour l'administration municipale et le programme ACCÈS CONDO a été lancé. Ce programme se veut une aide de la part de la municipalité pour les acheteurs. Le programme consiste à donner une réduction de prix à l'acheteur et un prêt sans intérêt remboursable à la vente. La plus-value de la propriété est toutefois prise en compte dans le calcul du remboursement.

Un autre programme a également été mis de l'avant pour favoriser l'accès des locataires à la propriété. En effet, la Ville de Montréal rembourse aux nouveaux premiers acheteurs de propriétés neuves ou usagées la taxe de mutation sur la valeur des ventes des dites propriétés.

La crise financière des dernières années a eu peu d'impact sur l'acquisition ou la vente de propriétés car les banques exigeaient déjà une mise de fond de base des acheteurs de l'ordre de 10% de la valeur du prix d'achat. La crise a fait en sorte que les banques exigent dorénavant 20% de la valeur ce qui a pour effet de sécuriser l'économie et de permettre aux acheteurs de ne pas trop s'endetter à court terme.

La volonté affirmée par la Communauté Métropolitaine de Montréal qui regroupe 83 municipalités est de densifier au maximum le territoire et de mettre en œuvre les programmes nécessaires pour y arriver. On voit d'ailleurs depuis plusieurs mois une accélération des programmes TOD autour des grands équipements existants qu'il soit ou non en zone centrale.

Je terminerai ce bref survol de Montréal en précisant que les nouveaux projets sur le territoire de Montréal doivent obligatoirement tenir compte de la mixité sociale et d'un taux de motorisation tenant de plus en plus en compte du transport collectif ce qui amène une baisse du nombre de stationnement dans les nouveaux projets.