



Comité logement Lachine-LaSalle

L'accès à un logement suffisant, c'est un droit.

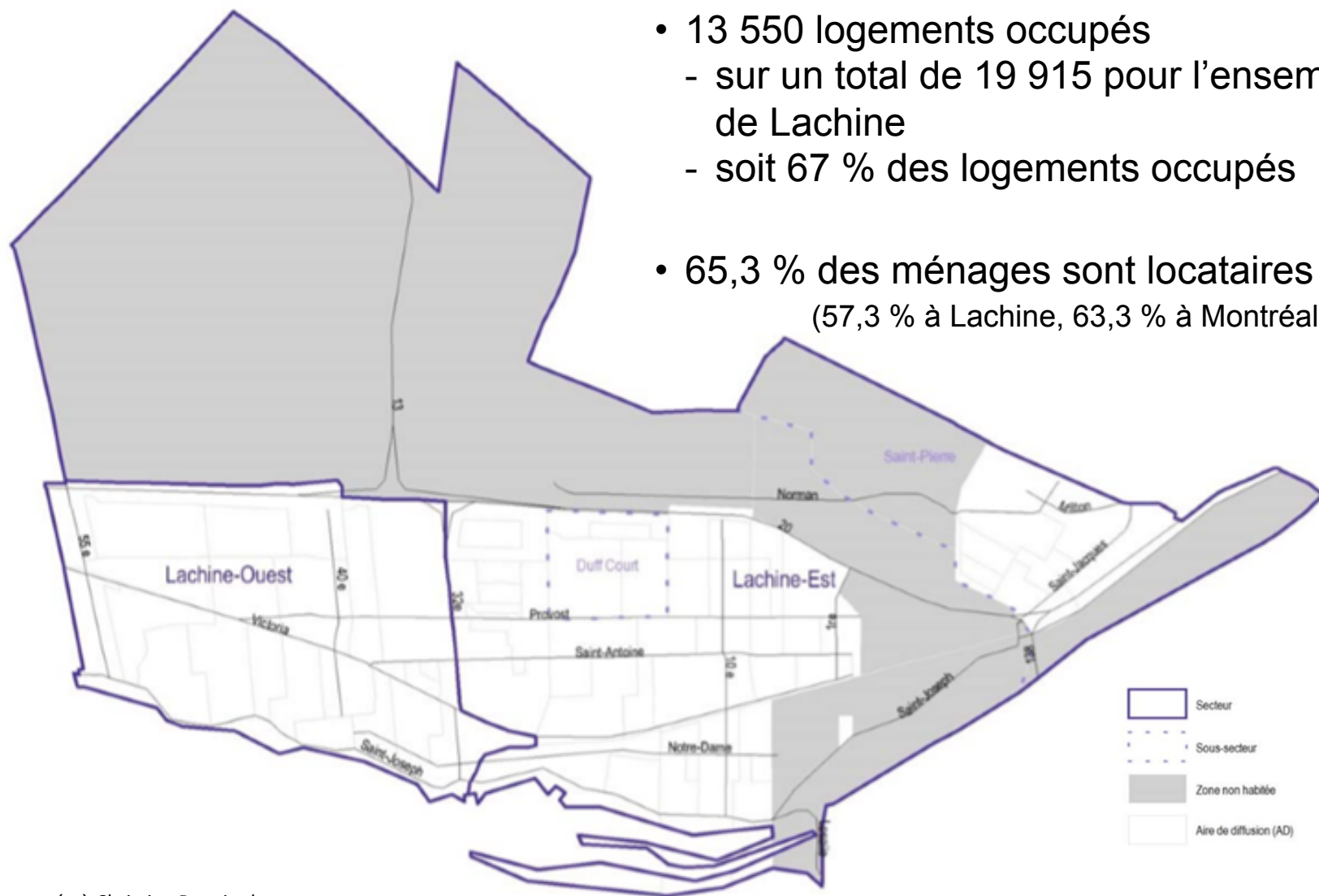
- Sa mission est de protéger et promouvoir l'accès à un logement suffisant

Intérêt face au développement projeté dans Lachine-Est :

- L'impacte de ce développement sur l'accès au logement dans l'ensemble du secteur Lachine-Est
- L'inclusion de logements communautaires sur le site en développement

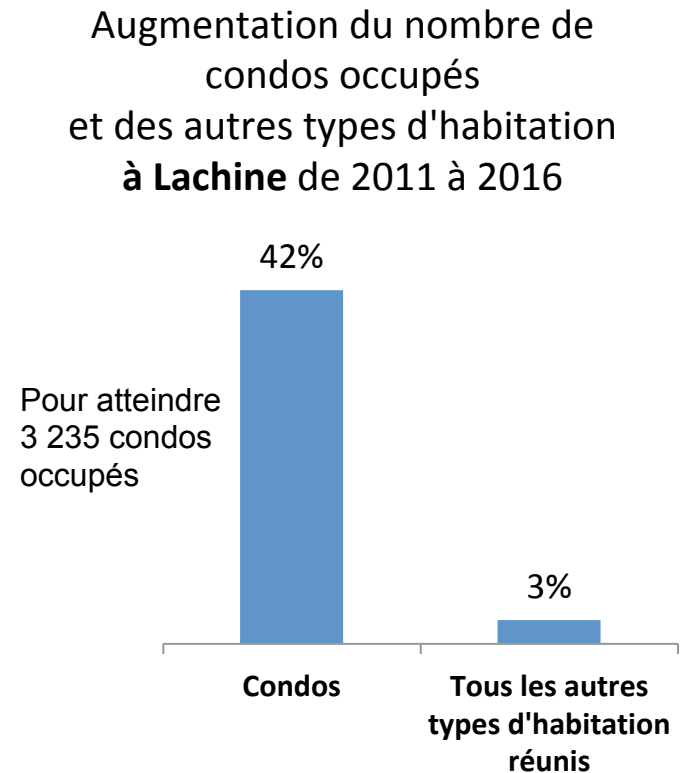
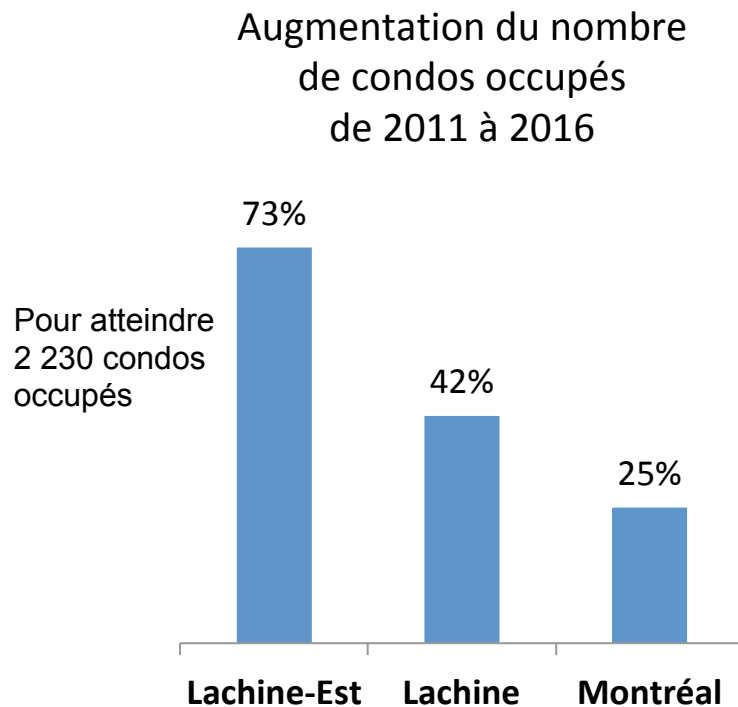
Lachine-Est (incluant Saint-Pierre) lors du recensement de 2016

- 13 550 logements occupés
 - sur un total de 19 915 pour l'ensemble de Lachine
 - soit 67 % des logements occupés
- 65,3 % des ménages sont locataires (57,3 % à Lachine, 63,3 % à Montréal)



Augmentation de la proportion des ménages propriétaires dans Lachine-Est de 2011 à 2016

- Accroissement des ménages propriétaires : 13,3 %
- Accroissement des ménages locataires : 3,7 %



Concernant les logements en copropriété offerts en location

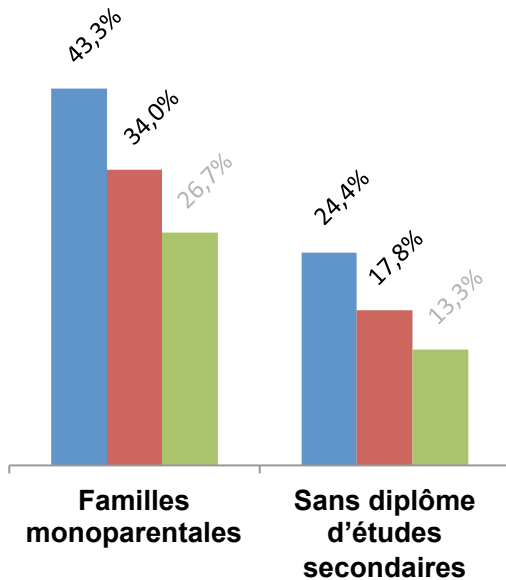
Pour l'ensemble de la Région métropolitaine
de recensement de Montréal (octobre 2019)

- Le taux d'inoccupation des condos locatifs : 1,8 %.
(près du marché locatif traditionnel: 1,6 %)
- Le loyer moyen pour un logement de deux chambres : 1 275 \$,
(49 % plus élevé que marché locatif traditionnel: 855 \$)

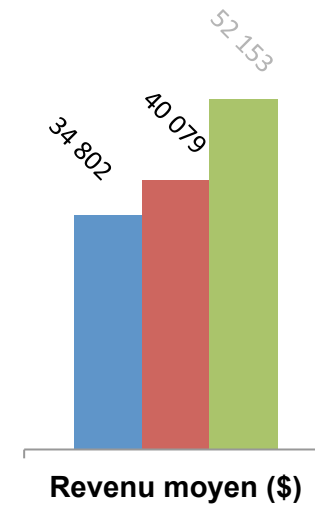
Source: Rapport sur le marché locatif, SCHL, année de diffusion: 2020

Indicateurs de défavorisation les plus marquant au recensement 2016

Défavorisation sociale

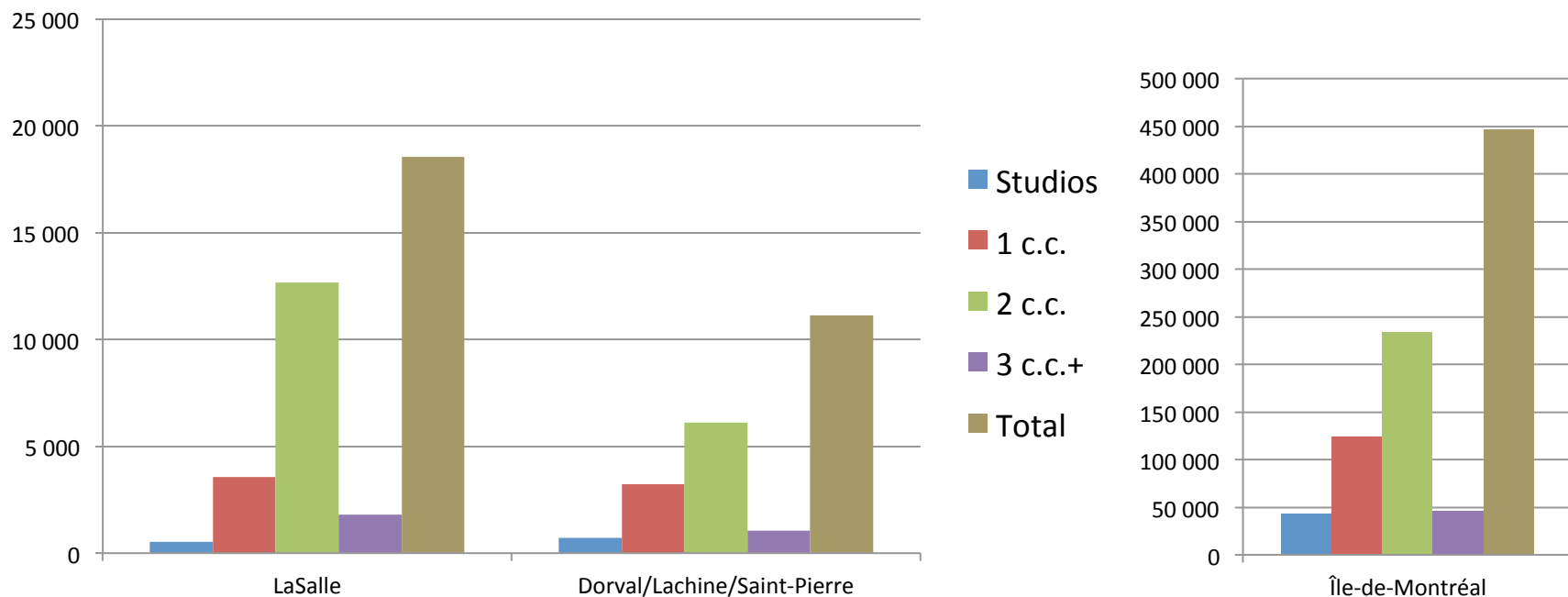


Défavorisation matérielle



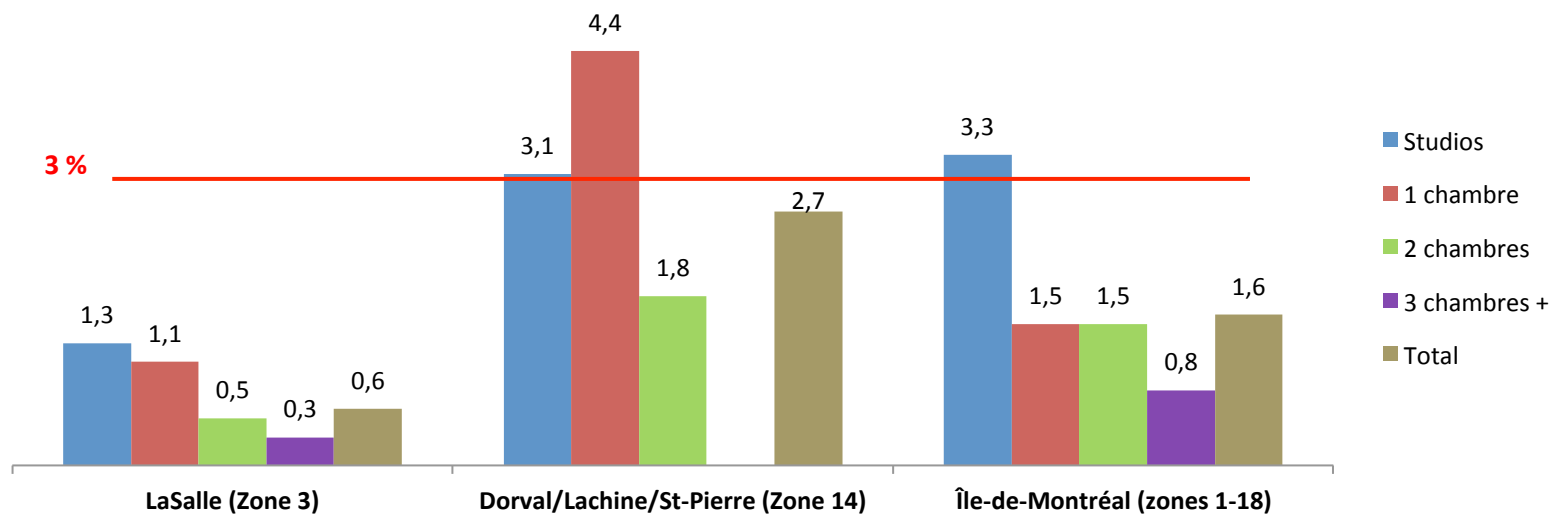
En 2016, la population des secteurs limitrophes aux secteurs en réaménagement est toujours plus défavorisée que celles de l'ensemble de Montréal.

**Univers de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (oct. 2019),
pour les zones de Dorval/Lachine, LaSalle et pour l'ensemble de l'île de Montréal,
selon le nombre de c. c**



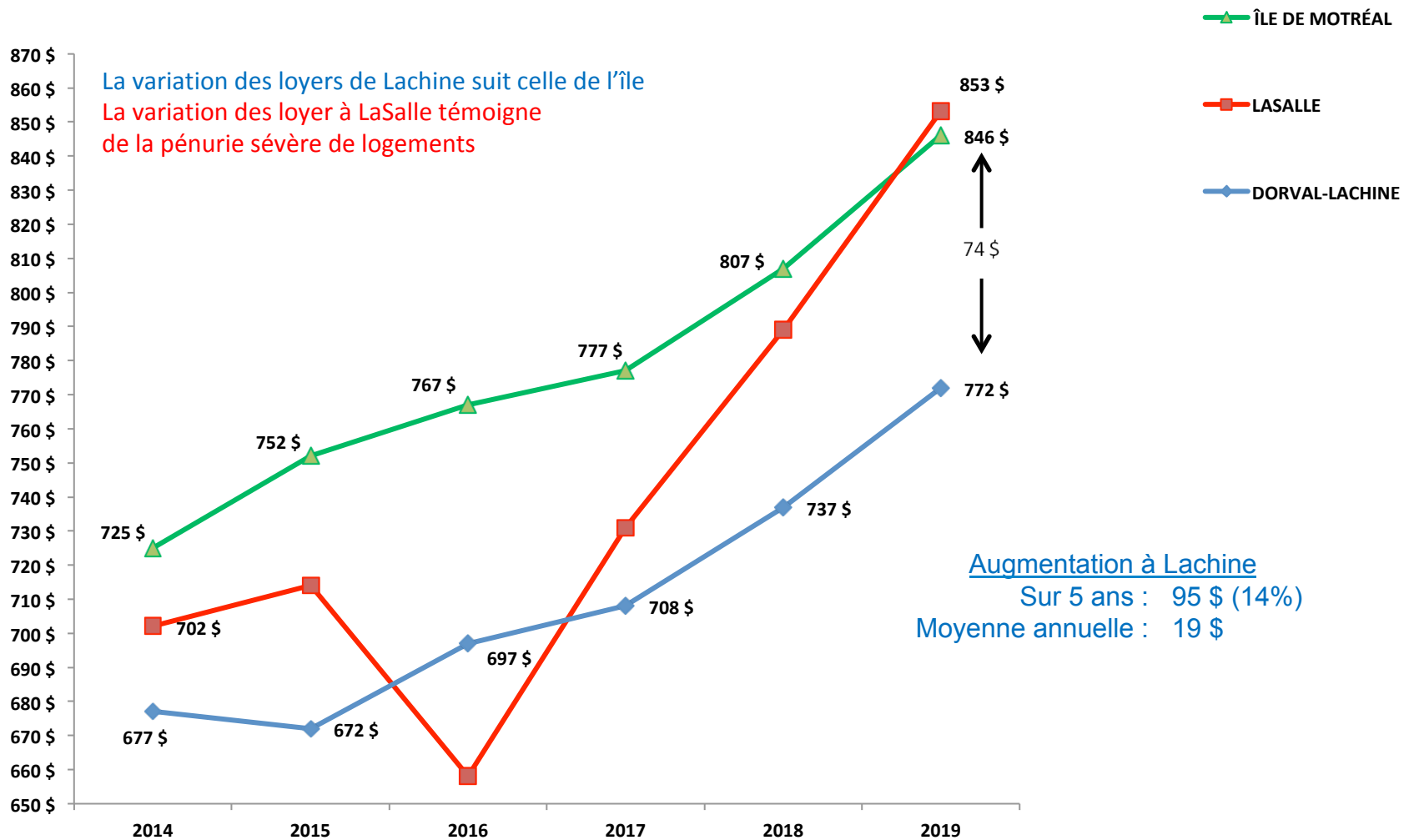
À Lachine, LaSalle ou sur l'ensemble de l'île, les logements de 3 c.c. et + sont peu nombreux.

Taux d'inoccupation des logements locatifs selon le nombre de chambres à coucher, selon la zone et pour l'île de Montréal (oct. 2019)



Source: Rapport sur le marché locatif, SCHL, année de diffusion: 2020

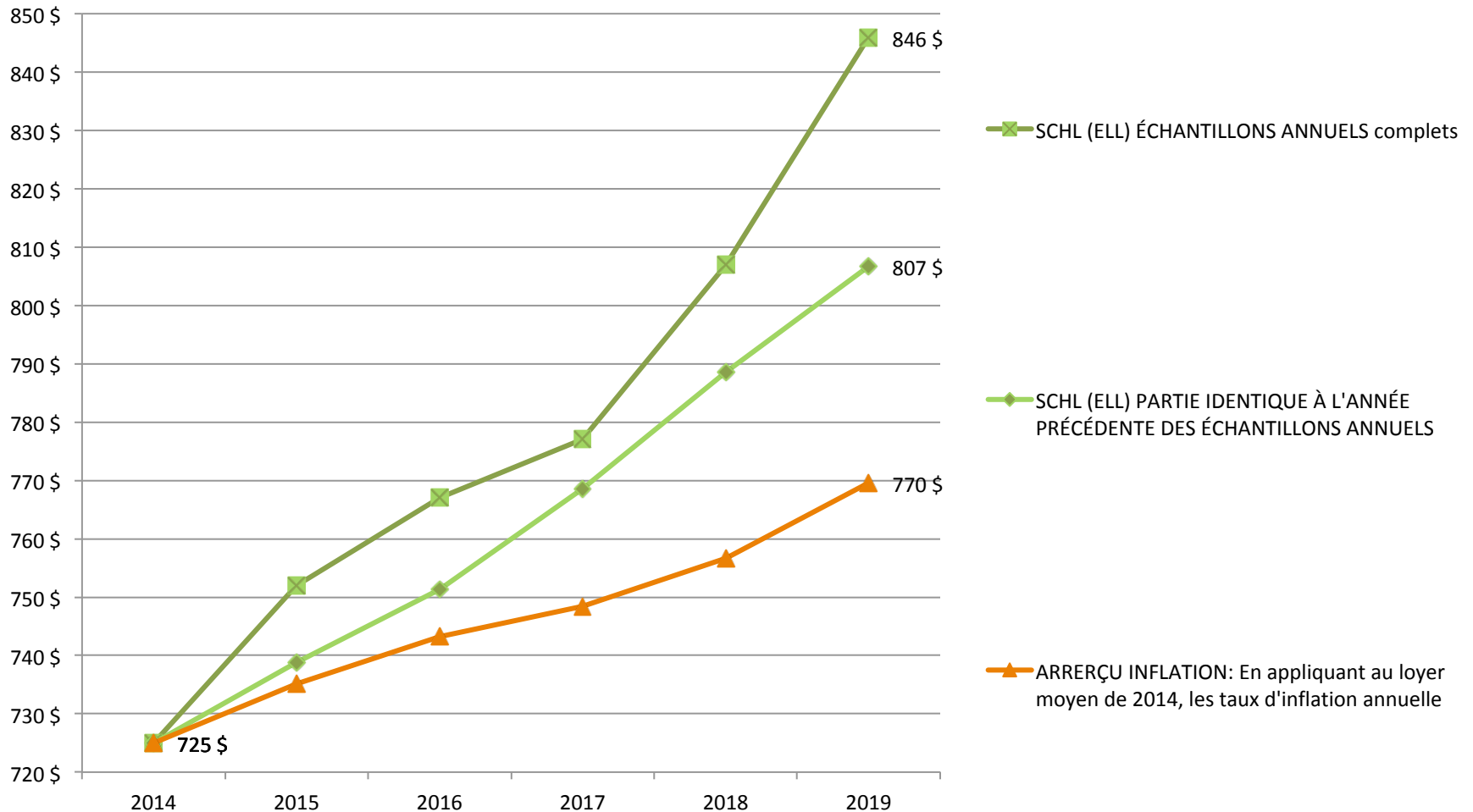
Augmentation du loyer moyen (tous types de logement), selon les loyers moyens établis chaque année par l'ensemble des données de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL



Augmentation du loyer moyen (toute typologie) sur l'île de Montréal

Selon les loyers moyens établis chaque année par ELL-SCHL et selon les *taux de « variation estimative »** appliqués depuis le loyer moyen de 2014. À titre de mise en perspective, les taux annuels d'inflation appliqués depuis le loyer moyen de 2014

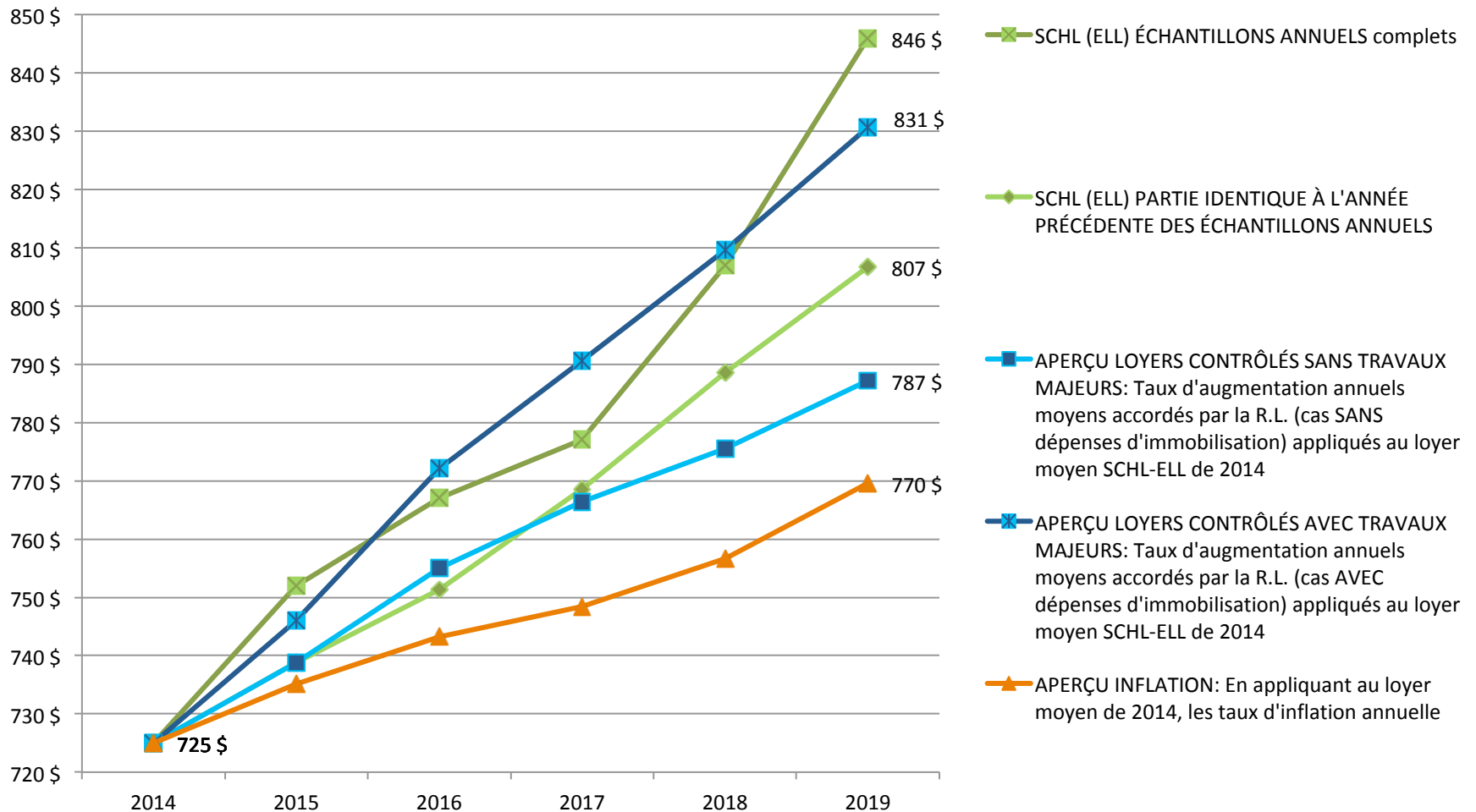
*produit chaque année pour le Rapport sur le marché locatif (RLL) de la SCHL



Augmentation du loyer moyen (toute typologie) sur l'île de Montréal

Selon les loyers moyens établis chaque année par ELL-SCHL et selon les *taux de « variation estimative »** appliqués depuis le loyer moyen de 2014.

À titre de mise en perspective, les taux annuels d'inflation et les taux d'augmentation moyens accordés par la Régie du logement, appliqués depuis le loyer moyen de 2014.



L'application du contrôle des loyers

- **Efficace lorsqu'il est appliqué**

- Il permet d'atténuer les effets négatifs du marché sur l'accès au logement;
- Il maintient des hausses de loyer supérieures à l'inflation;
- Il tient compte des dépenses d'immobilisation.

- **L'inefficacité actuelle du contrôle des loyers est liée à sa faible mise en application**

- Demandes de fixation de loyer introduites la Régie en 2018-2019: 5 094
- Introduites par les locataires: 143
- L'application actuelle n'empêche pas la flambée des loyers quand le taux d'inoccupation est sous la barre des 3 %;
- Elle n'empêchera pas la hausse des loyers liée à l'attractivité croissante de l'ensemble du secteur de Lachine-Est.

+ conjoncturelle

+ structurelle

L'intensification appréhendée de la gentrification dans Lachine-Est

Les éléments forts de l'attractivité de tout Lachine-Est en faveur d'une nouvelle population **disposée à payer plus chers pour l'habiter** :

- Le développement éventuel d'un lien de transport collectif structurant avec le centre-ville;
- L'intégration du développement commercial de la rue Notre-Dame et du boulevard Saint-Joseph;
- L'accès au lac Saint-Louis, au port de plaisance et aux différents équipements urbains actuels et projetés.

Effets de la gentrification sur la population locataires de Lachine-Est qu'il conviendrait de travailler à contrer

- Augmentation des loyers
- Augmentation des reprises de logement
- Augmentation des éviction pour changement d'affectation, subdivision ou agrandissement
- Augmentation des autres formes de « rénovictions »
- Disparition de maison de chambre
- Augmentation de l'utilisation du parc locatif pour la location à court terme
- Transformation de l'offre commerciale et des lieux de socialisation au seul bénéfice de la nouvelle population

Ce que peut faire l'arrondissement Lachine

Utiliser au maximum les pouvoirs qui lui sont accordés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) :

- Ne pas permettre les changements d'affectation des logements locatifs vers un autre usage si le taux d'inoccupation n'est pas supérieur à 3 % pour le type de logement concerné (LAU, 113-21)
- Ne pas délivrer de permis pour agrandir ou subdiviser un logement si le taux d'inoccupation n'est pas supérieur à 3 % pour le type de logement concerné (LAU, 113-11)
- Surveiller les situations d'inoccupation de bâtiment résidentiel à vocation locative dans Lachine-Est. Prévoir et appliquer la réglementation requise, afin de préserver les immeubles. (LAU, 145.41)
- Exiger une amélioration de l'offre de logements sociaux en échange de tout permis de construction
 - et travailler à restreindre au maximum la possibilité de pallier la réalisation des logements par une contribution financière (LAU, 145.30)

Ce que peut faire l'arrondissement Lachine (suite)

Appliquer rigoureusement le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*, afin de:

- Préserver la disponibilité et l'abordabilité des logements locatifs;
- Éviter que la détériorations des logements conduisent à des expulsions de locataires;
- Éviter d'éventuelles démolitions de logements locatifs.

Ces situations peuvent conduire

- Au non-retour des locataires dans leur logement
- A des augmentations de loyer
- Au remplacement de l'usage résidentiel locatif des lieux par des condominiums ou par une offre commerciale destinée à la nouvelle clientèle du secteur

Ce que peut faire l'arrondissement Lachine (suite)

Abroger le règlement qui permet de déroger à l'interdiction de convertir en condo

- Il y a actuellement peu de conversions
 - la situation pourrait changer
- Le règlement autorise la conversion pour les duplex et triplex.
 - Cela pourrait participer à l'exclusion des ménages moins nantis des quartiers limitrophes au développement des friches industrielles.
- Le règlement n'atteint pas ses trois objectifs:
 - Permettre l'accès à la propriété
 - Permettre à des propriétaires d'accéder à un logement qui correspond mieux à leurs besoins
 - Permettre l'amélioration des logements

Dans les faits

- Entre 2016 et le début de l'année 2019, pour cinq logements locatifs convertis en condos, un seul acheteur était locataire au moment de l'achat.
- Le prix de ces logements n'était pas plus abordable.
- La croissance de l'offre lachinoise de condos n'a pas besoin d'être soutenue par la conversion.

Ce que peut faire l'arrondissement Lachine et la Ville de Montréal

Premier objectif: Instaurer ou obtenir l'instauration d'un registre des loyers
- *afin de rendre opérationnel le droit de demander la fixation de loyer en tant que nouveaux locataires (actuellement 10 jours, connaissance du loyer antérieur)*

Situation stratégique: L'intérêt manifesté par l'administration municipale.

« *PROJET MTL, PROGRAMME 2017 (projetmontreal.org)*

2.10 : Rendre publiques les données en habitation a) Étudier la création d'un registre de données sur l'habitation qui comprendrait le prix des loyers, les plaintes et suivis en matière de salubrité, le nombre de chambres à coucher, le compte de taxes foncières, ainsi que les plaintes et suivis à la Régie du logement; »

Action possible:

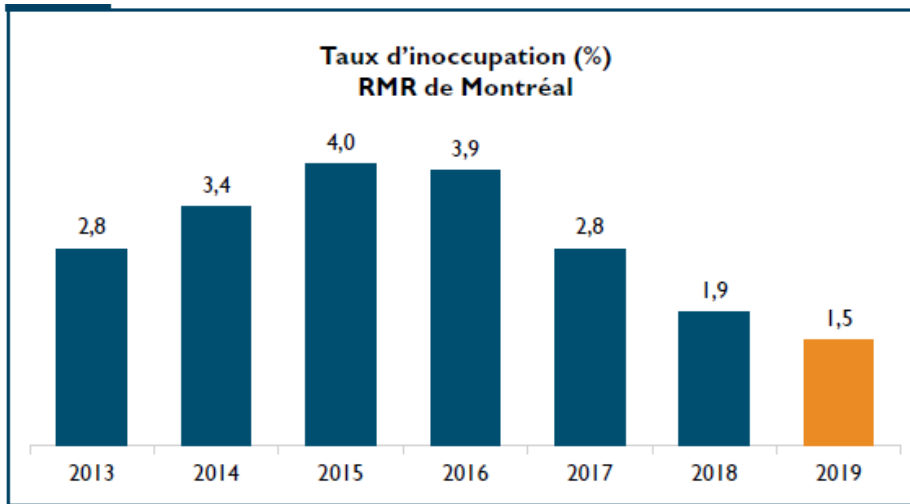
- Appui de l'arrondissement Lachine à la demande d'instauration d'un registre des loyers formulée par les comités logements du Québec, dont le CLLL;
- Interventions et représentations auprès des instances appropriées de la Ville de Montréal;
- Intervention de la Ville de Montréal auprès des instances provinciales.

Deuxième objectif: Avoir une population informée et active sur le contrôle des loyers

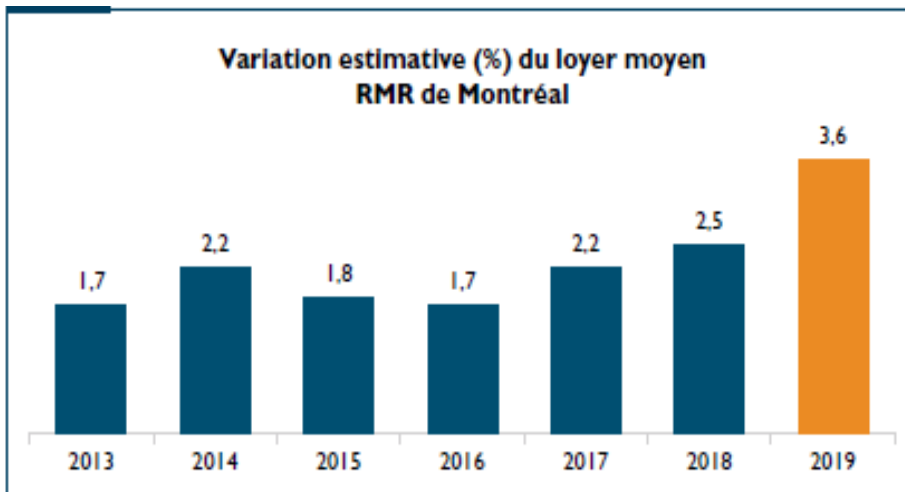
Action possible:

- Campagnes d'information.





Source : SCHL
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.



Source : SCHL
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

- Le taux d'inoccupation chute depuis trois ans.
- En 2019, ce taux est le plus faible depuis 15 ans
- Le phénomène est régional.
 - Les taux d'inoccupation sont même légèrement plus faibles sur la Rive-Nord, à Laval et la Rive-Sud que sur l'île de Montréal.
- Effet sur les loyers
 - Tableau 1 et 2 présentent des courbes inversées
 - Le % d'augmentation du loyer moyen de 2019 est plus du double que celui d'il y a trois ans.
- Au moment de l'enquête, le loyer moyen demandé pour les logements vacants de deux chambres était environ 25 % plus élevé que celui des unités déjà occupées.

Source: SCHL, Rapport sur le marché locatif, diffusé en 2020.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF RMR de Montréal



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2020

- Données d'octobre 2019
- L'Enquête sur le logement locatif est réalisée en octobre de chaque année.
- Les données recueillies par téléphone ou sur place, auprès du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge.
- Seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus.
- L'enquête porte aussi sur les logements en copropriété offerts en location (données traitées séparément).



Portrait statistique

Population du territoire de
l'arrondissement de Lachine

Christian Paquin
Février 2018