

Le 20 septembre 2024

Madame Francine Simard
Présidence de commission
Madame Lise Gagné et Monsieur Christian Giguère
Commissaires ad hoc
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Consultation publique sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Mesdames et Monsieur les Commissaires,

L'Université de Montréal souhaite ajouter sa voix à certaines demandes qui vous sont faites dans le cadre des consultations publiques sur le plan d'urbanisme et de mobilité en cours. L'Université de Montréal **salue pour commencer les cibles de 20 % de logements hors marché d'ici 2050 dont la Ville s'est dotée**. Elle accueille favorablement les **recommandations qui vous sont présentées par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), laquelle invite la Ville à se doter d'outils réglementaires d'urbanisme prévisibles, spécifiquement pour les promoteurs à but non lucratif** en vue de développer des projets de logements abordables, hors marché et étudiants. L'Université de Montréal joint donc sa voix à celle de l'UTILE et souhaite réitérer **l'importance, pour une ville comme Montréal, de placer le logement étudiant au cœur de son offre résidentielle hors marché**.

L'Université de Montréal et ses écoles affiliées (HEC et Polytechnique) sont des moteurs de l'identité de ville du savoir de la métropole montréalaise. Notre population étudiante de plus de 67 000 étudiants (tout comme celle des autres établissements d'enseignement supérieur montréalais) participe activement à la vie sociale, culturelle, intellectuelle et économique de la ville. Montréal se distingue d'ailleurs dans les classements internationaux comme étant la meilleure ville étudiante au pays ainsi qu'en Amérique du Nord¹. Ce titre est une source de fierté pour les établissements d'enseignement supérieur et toute la métropole. Il ne pourra qu'être renforcé par la formulation de cibles ambitieuses en termes de logements hors marché et abordables, accessibles aux personnes étudiantes.

L'Université de Montréal est par ailleurs de plus en plus ancrée dans sa ville et continue de soutenir et de promouvoir les initiatives et les partenariats qui incarnent du mieux possible l'expression « Université citoyenne », tout en poursuivant ses missions de formation et de recherche. Si l'Université de Montréal ne bâtit pas de logements, elle aspire cependant à jouer son rôle d'actrice centrale de développement dans les quartiers dans lesquels elle est implantée et d'agir comme levier politique pour des sujets qui touchent toutes les populations, au premier chef, ses étudiants et ses étudiantes. Dans la région de Montréal, plusieurs variables indiquent que les logements à prix modique se font de plus en plus rares. L'étude *Signes vitaux du grand Montréal*, réalisée pour le compte de Centraide du Grand Montréal et de la Fondation du Grand Montréal, note que « (...) Le fait de vivre dans un logement inabordable ou inadéquat peut avoir

¹ Quacquarelli Symonds (2024). QS Best Student Cities ranking. <https://www.topuniversities.com/university-rankings-articles/qs-best-student-cities/montreal>

des effets néfastes sur les populations (...) Le manque d'investissements dans l'abordabilité des logements provoque d'autres dépenses publiques afin de répondre aux conséquences économiques et sociales de cette inabordabilité. »² Selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le coût moyen des loyers augmente, mais pas la capacité de payer des ménages. Cette hausse est particulièrement notable dans deux quartiers montréalais où l'Université de Montréal est présente : à Parc-Extension, elle est de 23 % et à Côte-des-Neiges, elle représente 17 %.

Nous appuyons donc les recommandations qui vous sont faites afin que, dans ces mêmes quartiers, des projets de logements abordables puissent avancer. Nous faisons en revanche écho aux demandes de l'UTILE qui propose **une diversité de modèles de logements hors marché** ainsi que les **outils réglementaires** pour en faire la promotion auprès de promoteurs à but non lucratif.

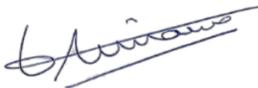
Nous soulignons également que la population étudiante n'est pas admissible aux programmes parapublics et aux aides gouvernementales, comme le programme de supplément au loyer.

Enfin, l'UdeM souhaite porter à votre attention des statistiques en appui à une recommandation spécifique de l'UTILE, soit celle de « **créer des secteurs d'opportunité dans les quartiers jouxtant les campus montréalais, y augmenter les niveaux d'intensification et déterminer des cibles de logements pour la population étudiante** » :

L'enquête PHARE 2021³, produite par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), expose les vulnérabilités des étudiants en matière d'habitation. Ainsi, 62 % des étudiants universitaires locataires touchent 20 000 \$ par année ou moins. Au Québec, une proportion de 64 % d'entre eux alloue plus de 30 % de leur revenu annuel au loyer. Ce chiffre grimpe à 71 % pour les locataires étudiants à Montréal.

Nous vous prions de recevoir, Mesdames et Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

La Vice-rectrice aux partenariats communautaires et internationaux,



Valérie Amiraux

² Fondation du Grand Montréal (2022). Signes vitaux du Grand Montréal : le logement du Grand Montréal. https://fgmtl.org/wp-content/uploads/2022/11/SignesVitaux_Logement_2022_FR_v8.pdf

³ Lamoureux, Marianne, Lefebvre, Andrée-Anne, Tanguay, Élise. (2022, janvier). Le logement étudiant au Québec – Rapport de recherche, UTILE https://uploads-ssl.webflow.com/604e1456a8cd2bab84c72bc8/62e2db9eec481f4aa84c8390_Rapport-PHARE-2021_20220728.pdf