



Réduire la dépendance automobile et favoriser la qualité de vie pour les personnes vulnérables

Recommandations déposées par l'Office municipal
d'habitation de Montréal dans le cadre du projet de
Plan métropolitain d'aménagement et de développement
révisé de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)



Office municipal
d'habitation
de Montréal

Qui sommes-nous?

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) a été créé en 1969.

Nous gérons le plus grand parc immobilier du Québec, avec nos 884 bâtiments, qui comptent 20 810 logements HLM (9 603 logements pour familles, couples et personnes seules, 11 002 pour personnes âgées et 205 chambres). Nous gérons également 2 456 autres logements : 710 logements abordables, 1 452 logements pour personnes âgées (Résidence ENHARMONIE), 237 logements réguliers (Benny Farm) et 57 chambres (Maison Wolfe), en plus de 17 167 unités du Programme Supplément au loyer.

Notre mandat est de gérer et d'administrer des logements et des programmes d'habitation sur l'île de Montréal et de mettre en œuvre des activités à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de ses locataires.

Mission

Notre mission est d'améliorer les conditions de vie de familles et de personnes à faible revenu en offrant des logements et des services de qualité, tout en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action.

Contexte

Les consultations pour le projet du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé sont, pour nous, une excellente occasion de rappeler la réalité des personnes vulnérables et, surtout, de trouver une manière d'améliorer leur qualité de vie.

Coût réel d'une voiture

Selon CAA-Québec, le coût annuel moyen d'une voiture compacte typique est de 8 520 \$. Considérant que le revenu maximal d'un couple pouvant accéder à un HLM est de 46 000 \$ par an, cela signifie que les dépenses liées à l'utilisation d'un véhicule représentent environ 21 % des revenus du ménage. Ainsi, posséder une voiture constitue une pression financière considérable pour notre clientèle¹.

Emplacement des logements sociaux : l'importance du bon endroit

La nécessité d'utiliser une voiture est étroitement liée à la proximité des services dont une personne a besoin et à l'offre de transport en commun. La proximité des services est donc un facteur qui allège la pression financière pour notre clientèle.



CAA Driving Costs Calculator

Le modèle compacte typique au Canada est la Honda Civic. Voici le coût annuel total estimé pour ce véhicule :

\$8,520.07/année*	
Coût total par kilomètre	\$0.43
Consommation moyenne de carburant (en L/100 km)	6.77
Coût annuel pour le carburant (essence)	\$1,988.75

*Considérant que le véhicule, qu'il soit acheté ou loué, est conservé 5 ans

¹Canadian automobile association (2024). *Driving cost calculator*. Lien URL: <https://carcosts.caa.ca/fr>

Interdiction de vente des véhicules à combustion

Il est aussi important de considérer le fait que le projet de réglementation provinciale visant à interdire la vente de véhicules à combustion à compter de 2035 pourrait limiter la mobilité de nos locataires. En effet, le prix potentiellement plus élevé des véhicules électriques pourrait en limiter l'achat pour nos locataires, d'où l'importance de favoriser la construction de logements sociaux au cœur des villes plutôt qu'en périphérie.

Avantages additionnels

Moins de véhicules = moins d'espaces de stationnement

La diminution du nombre de véhicules entraîne une baisse des espaces de stationnement nécessaires dans les projets de logements sociaux. L'espace au sol peut servir à d'autres fins, comme la construction de logements additionnels ou l'aménagement d'espaces pour la détente ou le jeu.

Moins d'espaces de stationnement = moins d'îlots de chaleur

Les espaces de stationnement asphaltés contribuent de manière importante à la création d'îlots de chaleur, dont les impacts seront exacerbés en raison des changements climatiques. L'augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur diminue grandement la qualité de vie de nos locataires. Par conséquent, il est clair qu'une réduction du nombre d'espaces de stationnement sera avantageuse, puisque nos locataires seront moins affectés par les vagues de chaleur.

Recommandations

D'abord, nous voyons de manière positive la présence d'une cible sur la quantité de logements sociaux et abordables. Nous pourrions alléger nos listes d'attente qui comptent actuellement 14 099 personnes.

Toutefois, nous voyons un lien important entre la cible sur les logements sociaux et abordables demandés et les cibles d'accessibilité aux infrastructures de transport collectif et cyclable.

Recommandation : Planter les logements sociaux à proximité des centres urbains

Les personnes vulnérables bénéficient de nombreux avantages (économiques, de santé) à ne pas posséder de voiture. Nous voulons donc profiter du projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé pour demander à la Communauté métropolitaine de Montréal de favoriser l'implantation de logements hors marché dans les quartiers centraux des villes de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Recommandation : Améliorer les infrastructures de transport collectif et actif

Sous le même thème, l'amélioration du réseau de transport en commun et les pistes cyclables profite aussi à nos locataires. Non seulement l'agrandissement de leur zone de déplacement leur coûtera moins cher, mais il augmentera certainement leur possibilité de socialisation et, par la même occasion, réduira les risques associés à la solitude :

Le sentiment de solitude est bien plus qu'un simple sentiment négatif – il affecte la santé tant des individus que de la société. » En mai 2023, l'administrateur de la santé publique des États-Unis Vivek H. Murthy a rappelé que la « déconnexion sociale » a un impact « semblable à ceux causés par la consommation de 15 cigarettes par jour. En fait, le manque de liens sociaux serait plus risqué pour la santé que de boire plus de six consommations d'alcool par jour, de bouder l'activité physique ou de souffrir d'obésité.²

Conclusion

En diminuant le besoin de posséder une voiture grâce à un milieu de vie complet à proximité de sa résidence, il en coûtera beaucoup moins cher à nos locataires de se déplacer. Ils verront ainsi leur qualité de vie augmentée. Nous recommandons donc de favoriser l'implantation de logements sociaux à proximité des centres urbains pour diminuer le coût du transport de nos locataires. Nous recommandons également d'améliorer les infrastructures de transport collectif et actif pour accroître les occasions de socialisation et ainsi réduire les risques associés à la solitude.

Rédaction

Sylvain Perron, directeur

Vincens Côté, chargé de projet en gestion environnementale,
Service de la transition climatique et énergétique
Office municipal d'habitation de Montréal

² Lachapelle, Judith. (2024). *Du danger d'être seul*. La Presse. Édition du 9 février 2024