

Ensemble pour une métropole du 21^e siècle

Développement durable – Dynamique Migratoire



MAI – JUIN 2011

INTRODUCTION

On entend par dynamique migratoire le mouvement des personnes qui viennent habiter Montréal ou qui quittent la métropole pour vivre en banlieue. Présentement, le volume de personnes quittant la ville est plus important que celui de personnes prenant la décision de s'installer à Montréal.

Le phénomène ne date pas d'hier, mais est aujourd'hui plus préoccupant puisque ses proportions n'ont jamais été aussi élevées depuis le début des années 1990. En réalité, l'agglomération de Montréal sort perdante de ces échanges migratoires avec les quatre régions limitrophes et affiche un bilan annuel négatif.

Le but de la réflexion est de comprendre pourquoi les gens, les jeunes familles en particulier, choisissent de quitter Montréal pour s'installer en banlieue et de dégager des pistes de solutions concrètes pour réduire ce déficit migratoire.

L'image de la Ville dans l'imaginaire collectif n'est pas celle de la réalité. Elle est essentiellement basée sur des a priori (ville de béton) et des traditions familiales (retour aux sources). L'objectif est donc de voir comment il nous serait possible de modifier cette image pour rendre compte de la réalité, soit que la Montréal offre des avantages tout aussi intéressants (parcs, salles de spectacles, musées, commerces, etc. à proximité de chez soi), sinon plus que ceux de la banlieue.

Ce qu'Union Montréal désire?

Démystifier le concept de développement durable auprès de ses militants en en exposant toutes ses facettes. L'expression « développement durable » circule depuis 1987 suite à la publication du rapport de la Commission mondiale sur l'environnement, « *Notre avenir à tous* ». Les spécialistes s'entendent pour dire que cette dénomination est galvaudée. Pourtant, le développement durable ce n'est pas sorcier. Suffit d'y voir un peu plus clair pour découvrir que déjà nous posons quotidiennement certains gestes qui font partie des mesures à prendre pour rendre notre vie présente et à venir plus saine dans un plus grand respect de nos ressources.

Cet atelier devrait nous permettre de prendre conscience, chacun dans notre région, que nos habitudes de vie ont un impact sur l'ensemble de notre société et, surtout, sur notre collectivité. Nous souhaitons également recueillir vos recommandations pour que les projets qui vous concernent en tant que Montréalais soient représentatifs de vos besoins réels. Celles-ci seront déposées au congrès des membres du 5 novembre prochain.

Pour ce faire, nous nous pencherons lors des colloques sur deux grands thèmes incontournables dans une perspective de développement durable :

- **Vers une meilleure gestion de nos ressources**
- **La dynamique migratoire**

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

De nos jours, on entend de toutes parts parler de développement durable. Mais qu'en est-il vraiment ? Pour une majorité de personnes, le développement durable signifie que nous devons protéger l'environnement. Cette affirmation n'est pas fausse, mais ce concept englobe beaucoup plus que cette unique idée environnementale.

Agir dans une perspective de développement durable signifie qu'il faut répondre «aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.¹» Cette définition comprend deux concepts importants, soit de répondre impérativement aux besoins des plus démunis et de prendre en compte nos avancements technologiques et leurs limites dans la capacité qu'a l'environnement de répondre aux besoins de tous aujourd'hui et demain.

Le développement durable englobe désormais quatre sphères d'activité qui font partie inhérente au concept, c'est-à-dire les sphères économique, sociale, culturelle et environnementale des sociétés. Ces quatre aspects du développement durable sont intrinsèquement reliés entre eux, et c'est sur les quatre ensembles qu'il faut miser. Il est important de comprendre que les liens entre économie, social, culture et environnement sont indissociables et que les répercussions d'une action sont globales. Les compromis sont de moins en moins souhaitables et possibles.

En réalité, «pour être soutenable, le développement durable doit créer de la richesse, il doit répondre aux besoins sociaux des communautés et il doit se faire dans le respect de la capacité des écosystèmes, de manière à préserver les ressources, ainsi que la qualité de l'environnement au bénéfice des générations futures.²»

« Par, ailleurs, Montréal est le siège de la Convention sur la biodiversité, signée à Rio en 1992 et mise en application dès l'année suivante. »³

¹ Rapport Brundtland

² *Cadre de référence en matière de développement durable. Arrondissement Saint-Laurent. Juillet 2009.* p.

3

³ Sauvé, Mathieu-Robert, *Le futur prêt- -porter, Comment la science va changer nos vies.*

Développement durable fort et faible : qu'est-ce que cela veut dire?

Il existe deux types de développement durable : un fort (radical) et un faible (progressif). Le premier, le fort (radical) prône de garder intact le capital naturel qu'il nous reste, de ne plus y toucher et de n'utiliser que les intérêts de notre capital naturel présent. Le second, le faible (progressif), compte sur les investissements dans les nouvelles technologies pour remédier à la perte du capital naturel. Dans cette philosophie, les nouvelles technologies agissent en tant que substituts. **Nous devons aménager des espaces de vie, de culture, de savoir et des moyens de transport qui conviennent aux besoins des individus, qui contribuent au développement de la richesse et de l'économie tout ayant un impact moindre sur notre environnement.** La technologie doit contribuer au remplacement des ressources naturelles que nous consommons.

Selon Pierre-Olivier Pineau, professeur agrégé au Service de l'enseignement des méthodes quantitatives de gestion des HEC, **il est important de trouver un juste équilibre entre ces deux courants de pensées.** Car aucune des deux n'est tenable dans son extrême :

Si en théorie on veut vouloir souscrire au développement durable fort, à cette idée de durabilité forte où jamais on ne touche à notre capital naturel, il faut admettre que dans la situation dans laquelle on est, on va être obligé de passer par un développement durable au sens faible parce qu'à l'heure actuelle on n'en est pas même à compenser notre impact sur la nature. **La société occidentale et le monde entier est en train de gruger son capital naturel.** Donc notre empreinte écologique est telle que la capacité de nos écosystèmes à fournir les services d'air propre, d'eau propre, des services nutritionnels, d'agriculture sont en décroissance. **Il faut vraiment d'abord qu'on arrive à un stade où on arrête de diminuer la capacité des écosystèmes à nous fournir les services essentiels naturels dont on a besoin pour vivre.** Et pour ça, ça va passer par un développement au sens faible, c'est-à-dire où on gruge de moins en

moins sur le capital naturel, où on augmente nos capacités technologiques à fournir les services qui sont essentiels pour nous, **donc un plus grand investissement dans le capital humain et technologique et progressivement aller vers une préservation des systèmes.** C'est une urgence. Il faut agir très rapidement, mais **se donner un idéal qui est inaccessible qu'on devrait avoir tout de suite, eh bien, c'est un petit peu décourageant et de toute façon impossible à réaliser alors allons-y par étapes, mais commençons dès aujourd'hui.**⁴

⁴ Citation de Pierre-Olivier Pineau lors d'une rencontre à son bureau des HEC.

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 2010-2015

VILLE DE MONTRÉAL

Le plan de développement durable 2010-2015 s'articule autour des cinq objectifs suivants :

- Améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Assurer la qualité des milieux de vie résidentiels.
- Pratiquer une gestion responsable des ressources.
- Adopter de bonnes pratiques de développement durable dans les industries, commerces et institutions (ICI).
- Améliorer la protection de la biodiversité, des milieux naturels et des espaces verts.

THÉMATIQUE

DYNAMIQUE MIGRATOIRE

ENTRE LA VILLE ET LA BANLIEUE

L'image qu'a la population de la banlieue est le plus souvent associée à la tranquillité due à sa faible densité, à de grands espaces, à la verdure par un accès facile à la nature, à la sécurité. Mais on observe en banlieue une dépendance manifeste à l'automobile.

L'image de la ville est souvent perçue comme le total opposé de la banlieue, c'est-à-dire comme un lieu bruyant et dangereux (crimes, drogues, vols, meurtres) où tout y est gris-béton. Pourtant l'agglomération de Montréal offre un accès rapide à plusieurs parcs où les familles aiment flâner avec leurs enfants. Quant à la sécurité, Montréal n'est pas plus à craindre que les banlieues. La ville offre à ses habitants une proximité des services, dont une multitude de lieux de culture, qui leur permet de se déplacer facilement à pied ou à vélo. La mobilité offerte dans les villes favorise le rencontre et l'échange.

Une personne se définit par l'espace dans lequel elle a vécu, mais surtout grandi. L'enracinement, l'attachement et l'appropriation de l'espace sont les trois composantes qui vont faire qu'une personne va rester là où elle est ou retourner d'où elle vient⁵.

Chaque individu se construit une identité résidentielle que l'on pourrait définir ainsi : «patterns d'idées, de sentiments, de croyances, de préférences, de valeurs, de buts conscients et inconscients ainsi que d'attitudes et d'habiletés comportementales qui relie l'identité d'une personne à un type d'établissement et qui la disposent à privilégier ce type d'environnement advenant un déménagement.⁶» C'est cet amalgame complexe qui amènera un individu à choisir entre l'univers banlieusard et l'univers métropolitain.

Dans le Plan de développement durable adopté par Montréal, un des objectifs fixés d'ici 2012 est de réduire de 25 % le solde migratoire entre la Ville et la

⁵ cf. *La Banlieue revisitée* sous la direction de Andrée Fortin, Carole Després et Geneviève Vachon, 2002.

⁶ *La Banlieue revisitée* sous la direction de Andrée Fortin, Carole Després et Geneviève Vachon. Éditions Nota Bene, 2002, p. 153

banlieue en ciblant les Montréalais âgés entre 25 et 44 ans qui sont ceux qui quittent Montréal chaque année. Comprenons ici qu'il existe plusieurs types de banlieue et que dans notre présentation lorsque nous parlons de banlieue nous parlons de celles dites périphériques, c'est-à-dire les villes des rives sud et nord de l'île de Montréal. **Les premières et deuxièmes banlieues qui font partie de l'agglomération montréalaise sont sous-entendues lorsque nous parlons de la Ville.**

Les faits

Portrait 2009-2010 : « [...] le surplus de naissances sur les décès porte l'accroissement naturel à 8 166 individus au cours de cette période. Le solde migratoire intraprovincial affiche pour sa part un déficit de 23 640 personnes, alors que la population qui a quitté le territoire de l'agglomération s'est avérée supérieure à celle qui est venue s'établir sur l'île.⁷»

«Ainsi, 64 080 Montréalais sont allés vivre ailleurs au Québec tandis que 40 440 habitant d'une autre région sont venus s'installer dans l'agglomération de Montréal. Ce volume est plutôt stable depuis 2007 et compte parmi les plus bas depuis le début des années 90.⁸»

«Entre 2001 et 2010, l'agglomération a enregistré un déficit moyen annuel de 22 200 habitants. La période 2009-2010 présente ainsi une perte légèrement supérieure à la moyenne.⁹»

«Le prix des maisons et des copropriétés à Montréal a connu une hausse de 98% entre le début de 2000 et le premier trimestre 2006. Dans ce contexte, il apparaît très difficile pour des jeunes familles d'accéder à la propriété à un coût raisonnable, compatible avec un revenu de jeune professionnel ou de jeune travailleur. De plus, la nouvelle production est presque exclusivement orientée vers de petites unités, peu adaptées aux exigences des familles.¹⁰»

«On ne peut que constater que le contexte actuel du marché de l'habitation est défavorable aux jeunes familles et accélère le départ vers la banlieue des ménages incapables d'acquérir une première propriété à Montréal.¹¹»

⁷ *Portraits démographiques. La dynamique migratoire de l'agglomération de Montréal – 2009-2010.* Janvier 2011. p. 4

⁸ *Portraits démographiques. La dynamique migratoire de l'agglomération de Montréal – 2009-2010.* Janvier 2011. p. 6

⁹ *Portraits démographiques. La dynamique migratoire de l'agglomération de Montréal – 2009-2010.* Janvier 2011. p. 9

¹⁰ *Plan d'action famille de Montréal,* p. 6

¹¹ *Plan d'action famille de Montréal,* p. 6

«Le Plan d'urbanisme fixe donc l'objectif de construire entre 60 000 et 75 000 logements à Montréal entre 2004 et 2014. Soucieuse de répondre aux besoins actuels et émergents de l'ensemble des ménages, la Ville se fixe comme cible que les logements à coût abordable pour les ménages à revenu faible ou modeste comptent pour environ 30% des nouvelles constructions résidentielles à Montréal.¹²»

Selon Annick Germain, professeure à l'INRS, il existe trois facteurs de choix :

✓ **Le coût du logement ou d'accession à la propriété :**

Mais si les gens regardent le prix de la maison qu'ils désirent acheter, ils ne font pas le calcul du coût global entre le choix de s'établir en ville ou en banlieue.

✓ **La question de style de vie :**

Vivre en ville ou en banlieue ? C'est l'image qu'on a ou qu'on a gardé (souvenir d'enfance, de jeunesse) de la ville/banlieue qui va amener à choisir l'une ou l'autre. Les jeunes familles croient que pour élever une famille, il faut de l'espace et une maison et surtout que pour obtenir les deux, c'est plus facile en banlieue.

✓ **Les habitudes familiales (retour aux sources) :**

C'est une question de traditions familiales, de ce qui est connu. Les gens choisissent leur lieu de résidence en lien avec leur histoire résidentielle. S'ils ont vécu dans la banlieue, ils choisiront d'y rester ou d'y revenir s'ils l'avaient quitté. C'est surtout une histoire de connaissance qui crée nécessairement un sentiment de sécurité puisque c'est un endroit connu où l'on a déjà des repères.

C'est aussi une question d'origine ethnique : les immigrants sont de plus en plus des urbains qui ont l'habitude de milieux denses. Ils vont donc s'établir en ville parce qu'ils n'ont pas le rêve d'un bungalow en banlieue comme une majorité de Québécois. Si les immigrants s'installent en banlieue, ce n'est jamais très loin de la ville. Ils préfèrent garder un lien étroit avec la ville.

¹² Plan d'urbanisme-Résumé de Montréal

Certaines communautés vont chercher à se regrouper (les Haïtiens par exemple), d'autres à se disperser, comme les Maghrébins qui viennent de plus en plus nombreux au Québec. Ces derniers choisiront peut-être la banlieue pour s'éloigner des leurs.

Mais de façon générale, on observe de plus en plus que les communautés ethniques commencent à sortir de l'Île. C'est une tendance lente, mais bien réelle.

La Ville de Montréal, dans son effort pour retenir la population sur l'Île, offre lors de l'achat d'une première demeure un remboursement de la taxe de mutation (Taxe de Bienvenue) de 100 % pour les ménages avec enfants et de 40 % pour les ménages sans enfant. Les ménages avec enfants qui bénéficient de l'aide financière dans le cadre de ce programme sont admissibles à un titre de six mois de transport collectif gratuit à l'achat d'une carte annuelle OPUS à tarif régulier (un titre gratuit par ménage) et reçoivent deux cartes Accès Montréal.

Dans votre région, observez-vous un flux migratoire (entrant ou sortant)?

Que proposez-vous pour freiner la migration des Montréalais (jeunes familles, jeunes et les aînés) de votre région vers les banlieues périphériques?

Les besoins des familles

Suite à une étude réalisée par les architectes du Groupe Cardinal Hardy sur les habitations urbaines pour les ménages avec enfants, **six critères ont été retenus pour répondre «aux besoins de la majorité des familles :**

- un logement plus grand (avec plus de chambres (pièces)),
- accès à un espace extérieur privé, préférablement de plain-pied,
- sentiment d'appartenance et partage du milieu de vie avec d'autres familles,
- bonne insonorisation du logement,
- proximité de rangements et d'équipement ou services liés aux activités des enfants,
- proximité d'espace extérieur collectif (parc, cour collective, etc.)¹³»

Les gens recherchent de plus en plus à se retrouver en famille, entre amis, à vivre en communauté. Cette recherche des Autres s'inscrit dans un changement des modes de vie et un désir d'avoir des pièces ouvertes où chacun participe à l'animation du logement. C'est ce que les experts appellent le *hiving*, soit une façon «de faire de sa maison un centre d'activités et de partage pour la famille, les amis, les voisins.¹⁴» Les familles ont besoin que tout soit pratique ainsi que d'un espace familial, c'est-à-dire d'une vie de quartier.

Règle générale les familles trouvent que les logements offerts à Montréal à prix abordables sont trop petits pour accueillir leur progéniture. En effet, deux chambres ne semblent plus suffire pour une famille. Il nous faut diversifier l'offre. Les arrondissements imposent déjà aux promoteurs immobiliers des critères par rapport à la taille des logements proposés et au nombre de logements destinés aux familles.

¹³ Groupe Cardinal Hardy. *Habitation urbaines pour ménages avec enfants. Exploration sur les typologies et les critères architecturaux*. 17 février 2006, p. 54

¹⁴ Fournier, Lise. «Pour mieux fraterniser», article paru dans le cahier Mon toit de *La Presse* du samedi 2 avril 2011, p. 8.

La clientèle à cibler : les adolescents

Annick Germain, professeure à l'INRS, considère que la Ville de Montréal doit cibler les adolescents qui vivent en banlieue. Ces derniers recherchent la facilité du transport en commun, un accès direct à toutes sortes de lieux où se tiennent les jeunes, car malgré Facebook et Twitter, ils sont friands des endroits fréquentés par d'autres jeunes (cafés, bars, commerces, restaurants). Les jeunes des banlieues se plaignent, se sentent coincés et doivent travailler et économiser pour s'acheter une vieille voiture, car ils sont à la recherche d'une plus grande mobilité (liberté de mouvements). Pour les ados, la banlieue, c'est l'enfer.

En effet, «[...] c'est à l'adolescence qu'un besoin de mouvement, d'autonomie et d'espace s'affiche. Cet état de fait s'exprime par le désir de sortir avec des amis, de les rencontrer dans des espaces extérieurs non contrôlés par les parents.¹⁵» **En banlieue, le parent est parent-taxi. C'est son rôle. Si le parent est absent, les jeunes ressentent vite un sentiment de confinement, de perte de mobilité. Alors que «dans les quartiers centraux, la desserte en transport en commun favorise la mobilité indépendante des adolescents en leur permettant d'investiguer un territoire assez étendu¹⁶».** La forte densité de la ville ainsi que la mixité des services offrent aux jeunes adultes une diversité d'activités à portée de marche, de vélo ou de transport collectifs.

Pensez-vous que les annonces publicitaires comme celles présentées à la télévision par les banlieues du 450 sont efficaces ? La Ville de Montréal devrait-elle faire de même ?

¹⁵ Fortin, Andrée. *Mobilité quotidienne dans la communauté métropolitaine de Québec d'adolescents résidant en territoires rurbains.*

¹⁶ Fortin, Andrée. *Mobilité quotidienne dans la communauté métropolitaine de Québec d'adolescents résidant en territoires rurbains.*

Vivre en ville en santé !

Un des avantages de vivre dans une ville comme Montréal est d'avoir une facilité de mobilité offerte tant par un service de transport collectif efficace que par la place de plus en plus importante accordée aux transports actifs tels la marche et le vélo. Pour les familles, il est important que le transport entre le travail et la maison se fasse sans trop de soucis et rapidement. Ce doit être facile, ça doit leur donner le temps de voir leurs enfants et ça doit leur éviter le stress dû à la congestion automobile. De plus, les «personnes qui utilisent le transport en commun marchent en moyenne 19 minutes par jour et environ le tiers marchent plus de 30 minutes par jour.¹⁷»

Selon Pierre-Olivier Pineau, professeur agrégé au Service de l'enseignement des méthodes quantitatives de gestion des HEC, l'utilisation de l'automobile est une véritable perte de productivité, et ce, au sens large. Les congestions engendrent une perte de temps pour les loisirs, le repos, le travail. Les parents perdent du temps de qualité passé avec leurs enfants. Alors que le transport en commun, s'il est bien desservi, redonne du temps au gens et leur permet de socialiser.

Évidemment, le service de transport collectif de Montréal ne répond pas encore aux besoins de l'agglomération dans son ensemble, mais la collaboration entre la STM, l'AMT et la Ville de Montréal a fait naître plusieurs projets, dont le prolongement des lignes de métro et les trains de l'Est et de l'Ouest, et devrait permettre d'ici quelques années de mieux satisfaire les besoins de plusieurs Montréalais.

La Ville de Montréal s'est donné comme objectif d'améliorer la qualité de l'air afin que la santé de tous en bénéficie. En effet, les plans de transport, de développement durable ainsi que celui de la famille vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 30 % d'ici 2020. Pour ce faire, nous avons misé sur un investissement massif dans les transports en commun afin de réduire le nombre d'automobiles sur les routes et sur la promotion des transports actifs par un aménagement des rues plus convivial et une augmentation du nombre de pistes

¹⁷ *Projet de mémoire portant sur l'Avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme.*

cyclables. Car il importe d'augmenter la «pratique régulière de l'activité physique [car elle] améliore la santé et la qualité de vie, prévient les maladies chroniques et renforce la cohésion sociale.¹⁸» Malheureusement, les «récentes données canadiennes révèlent qu'uniquement 15% des adultes et 7% des jeunes atteignent le niveau recommandé d'activité physique.¹⁹»

La Ville a investi plusieurs millions de dollars dans les parcs. Ceux-ci sont nombreux et la distance à parcourir entre un parc et la résidence d'une famille est bonne, raisonnable. Ils sont facilement accessibles. C'est par contre une image peu connue de la ville. On pense souvent Montréal comme une ville de béton alors qu'il n'en est rien.

Connaissez-vous les grands parcs de Montréal tels que le Cap St-Jacques, les berges du Canal Lachine, l'Île-de-la-Visitation et les nombreux parcs de quartier aménagés pour les familles ? Savez-vous qu'ils sont facilement accessibles à tous ?

Faudrait-il faire plus de sensibilisation pour faire connaître ces endroits de verdure ?

Croyez-vous que la ville reflète l'image d'une bonne santé ? Sinon, que manque-t-il à Montréal pour qu'elle soit perçue comme telle ?

¹⁸ *Projet de mémoire portant sur l'Avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme.*

¹⁹ *Projet de mémoire portant sur l'Avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme.*

L'accessibilité universelle

L'accessibilité universelle vise l'autonomie des personnes et la participation citoyenne. La Ville de Montréal « souhaite que tous les utilisateurs, peu importe leurs capacités, puissent profiter, de manière comparable, des possibilités offertes par un bâtiment, un espace urbain, un programme, un service ou une information... Conséquemment la Ville de Montréal vise à réduire les obstacles, à les éliminer ou à offrir des alternatives facilitantes.²⁰»

On peut penser au pédibus (autobus pédestre) pour les tout-petits, à l'accès des métros par ascenseurs pour les personnes à mobilité réduite, aux mesures d'apaisement de la circulation automobile, au *Programmes montréalais de soutien à l'accompagnement en loisir pour les personnes ayant des limitations fonctionnelles*, au Publiphone qui diffuse un résumé des communiqués de presse de la ville et tout ce qu'il y a à savoir sur l'actualité municipale, et j'en passe.

De plus, dans une société où la population est vieillissante, il est fondamental de se questionner sur nos aménagements pour favoriser une riche qualité de vie pour nos aînés. Des mesures d'apaisement de la circulation aux abords des résidences pour les retraités, des temps de traverse de rue plus longs, des trottoirs plus larges semblent aujourd'hui nécessaires pour favoriser l'intégration de toutes les tranches d'âges dans la métropole.

Avez-vous des recommandations ?

²⁰ *L'accessibilité universelle : Un engagement de la Ville de Montréal*. Édition 2010, p. 7

Montréal, ville de savoir

Les étudiants ont besoin d'une expérience urbaine intéressante, c'est-à-dire d'une proximité des cafés, des restaurants, des commerces pour leur faire vivre une expérience qui les incitera à voir la métropole comme un lieu où il fait bon vivre.

Le campus central de l'Université de Montréal, par exemple, n'a rien de convivial pour les étudiants. Il n'y a pas beaucoup de cafés, de restaurants, de commerces qui incitent ces jeunes adultes à vivre avec la Ville.

Au contraire, les universités anglophones (Concordia et McGill) offrent un environnement intéressant pour les jeunes. Elles sont situées dans des lieux centraux où tout est facilement accessible à pied.

L'Université du Québec à Montréal, par son entrée souterraine, ne favorise pas une vie étudiante qui ait un impact sur la Ville puisque les étudiants entrent directement dans la bâtisse et en repartent sans avoir mis le nez dehors. Ils ne sortent pas dans la rue.

Les universités qui s'installent en banlieue sont également de mauvais incitatifs à rester en ville. Selon Annick Germain, professeur à l'INRS, le nouveau campus à Laval est une aberration parce qu'il incitera les étudiants à sortir de l'agglomération de Montréal.

Montréal, ville de culture

Montréal est ville de culture. Pensons simplement aux nombreux festivals qui ont lieu tout au long de l'année et qui nous font hésiter sur nos choix tant il y a à voir ! L'offre culturelle de Montréal est imposante. Elle compte également quatre universités et plusieurs instituts spécialisés et centres de recherche dans divers domaines. Mais il reste du travail à accomplir pour s'affirmer davantage comme ville de savoir.

«Les villes se font notamment concurrence sur trois plans :

- La qualité de la culture locale (vitalité culturelle de la ville, caractère unique et authentique, richesse multiethnique et accueil de la diversité sociale);

- La qualité du marché du travail (abondance des opportunités de travail et de déplacements latéraux pour les travailleurs du savoir);
- La présence locale d'agréments et d'attraits grandement valorisés par les travailleurs du savoir (tels que l'accès à des activités de plein-air et la présence d'activités artistiques innovatrices).²¹»

²¹ *Montréal, ville de savoir. Un projet du Sommet de Montréal.* Juin 2002, p. 16

ÉTUDE DE CAS

UNE VIE PROCHE DE TOUT

Acheter une maison à Montréal est plus avantageux



Contrairement aux idées reçues, acquérir une propriété unifamiliale à Montréal peut s'avérer fort avantageux. Compte tenu de la valeur indexée des propriétés, un investissement immobilier offre un meilleur rendement pour une famille qui choisit Montréal comme lieu de résidence.

Prenons deux familles qui achètent chacune une maison unifamiliale. Chaque famille est composée de deux adultes qui travaillent et d'un enfant en bas âge; ses revenus sont dans la moyenne de la région métropolitaine. Cependant chacune fait un choix de vie déterminant, un choix qui aura un impact important sur ses économies.

Comparons un peu



La famille Beauséjour s'est établie dans un bungalow de la Rive-Sud ayant un prix de 217 000 \$. Les Arsenault ont décidé de s'acheter un cottage de 297 000 \$ à Montréal. Sur une période de 25 ans, laquelle des deux aura constitué le plus important patrimoine familial?

La famille Beauséjour effectue en un an des remboursements d'hypothèque de 14 400 \$, tandis que pour les Arsenault les versements totalisent 23 448 \$.

Malgré cette économie apparente lors de l'acquisition, le budget des Beauséjour affecte un montant

annuel de 31 421 \$ pour régler les taxes, le coût des transports en commun et les dépenses liées aux deux automobiles familiales. De leur côté, les Arsenault déboursent en tout 23 783 \$ pour les taxes, les titres de transport en commun et les coûts reliés à leur unique voiture.

On dira que dans la réalité, les dépenses de l'une équivaldront bien à celles de l'autre puisque que chaque famille utilisera son argent à sa manière, économisant ici, dépensant davantage là.

Une indexation avantageuse

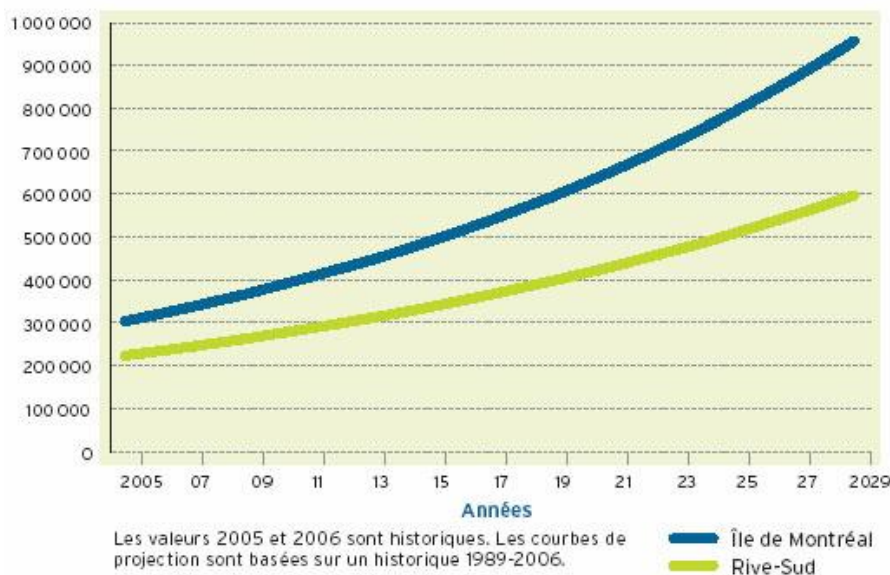


On oublie cependant de vérifier la progression de la valeur de leur propriété respective, pour avoir une idée de l'enrichissement de chacune de deux familles. La valeur de la maison des Arsenault risque de s'apprécier de 5 % par année, tandis que celle des Beauséjour s'accroîtra de 4,3 %, suivant la moyenne des taux d'indexation enregistrés au cours des 15 dernières années. Ces taux ont été calculés à partir des données de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

En tenant compte de la valeur d'achat des deux propriétés, le patrimoine de la famille montréalaise sera d'environ 380 000 \$ supérieur à celui de la famille vivant sur la Rive-Sud. La valeur de la maison des Arsenault sera d'environ 995 000 \$ en 2029. Habiter Montréal, c'est possible... et payant.

Projection de l'évolution de la valeur du patrimoine

Valeur en \$



LES BONS COUPS – LES INCITATIFS

- Atout de Montréal : les parcs. Investissement de 21M\$ prévu dans le Plan de développement durable.
- Plan d'action pour la famille.
- Plan d'urbanisme.
- Plan de transport.
- C'est une ville qui se marche! Avantages pour la santé.
- Installation centres de biométhanisation et de compostage prévues pour 2014.
- Montréal se classe au 5^e rang des villes d'Amérique du Nord en matière de sécurité des personnes²².
- Activités de verdissement des ruelles et des cours arrière.
- Réduction de la limite de vitesse dans les rues locales à 40 km/h.
- Participation au programme *Mon école à pied, à vélo* coordonné par Vélo Québec.
- Rues piétonnes temporaires, permanentes, saisonnières (rues Sainte-Catherine et Saint-Paul).
- Fête des enfants, Jeux de Montréal, Fête des neiges, Festival international de jazz de Montréal, FrancoFolies, Festival des nuits d'Afrique, et plusieurs autres événements publics accessibles à tous et gratuits.

²² cf. *Plan d'action famille de Montréal*

- Réseau Accès-Montréal (numéro de téléphone : 311).
- Tarifs réduits STM pour les enfants, les écoliers, les étudiants, les personnes âgées.
- Augmentation de la surveillance de la SPVM : patrouille à pied, à vélo et dans le métro.
- Label «Activité famille».
- Réseau de pistes cyclables de plus de 500 km.
- Réseau blanc (pistes cyclables pour l'hiver).
- Ligne d'Or (lignes d'autobus pour les personnes âgées).