

Règlement pour une Métropole Mixte

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



RÉALISATION

Habiter Ville-Marie, 2019.

RÉDACTION

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Kenny Harrouche (Rayside Labossière), Alain Arsenault (CIUSSS Centre-Sud de l'Île de Montréal), Louis-Philippe Myre (Inter-Loge), Maryse Chapdelaine (Table de quartier Peter-McGill), Alexandre Savoie (CDC Centre-Sud)

GRAPHISME ET CONCEPTION DU DOCUMENT

Rayside Labossière

TABLE DES MATIÈRES

	SOMMAIRE	4
1	HABITER VILLE-MARIE	5
2	CONTEXTE DU RÈGLEMENT	6
3	PRINCIPES DU RÈGLEMENT	8
4	BESOINS PRIORITAIRES	11
5	ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION	14
6	TERRITOIRE ET TEMPORALITÉ	18
7	CHOIX DES PROJETS ET GESTION DU FONDS	26
8	SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU RÈGLEMENT	29
9	SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	30

SOMMAIRE

L'adoption du Règlement pour une métropole mixte constitue un pas en avant important afin d'assurer la mixité sociale dans les quartiers centraux de Montréal, favoriser une offre résidentielle équilibrée et mieux répondre aux besoins des ménages à faible revenu en matière de logement. Nous saluons l'initiative de la Ville de Montréal à cet égard et espérons que celle-ci inspirera d'autres villes de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) pour qu'à terme un tel règlement puisse être adopté à l'échelle de l'ensemble de la région métropolitaine.

Un tel règlement s'inscrit à l'intérieur d'un ensemble d'outils qui permettront à la Ville de parvenir aux objectifs qu'elle s'est fixé. Parmi les autres outils complémentaires au règlement, mentionnons la constitution d'une réserve de terrains municipale et la mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics. Selon nous, le coffre à outils de la Ville doit par ailleurs être chapeauté par une politique de l'habitation municipale fondée sur le droit au logement et favoriser l'atteinte d'objectifs ambitieux et chiffrés en matière de logements sociaux, au niveau régional ET local, inscrits dans le plan d'urbanisme. Également, la prémisses indispensable au déploiement d'un tel coffre à outils et d'une telle politique demeure les investissements publics (et en particulier ceux des paliers de gouvernement supérieurs) dans le logement social, et plus particulièrement dans le programme AccèsLogis, le seul programme permettant de développer du logement social au Québec aujourd'hui. Une indexation automatique de ce programme, en fonction de l'évolution de la situation économique, doit également être prévue.

La principale avancée du Règlement pour une métropole mixte, si on le compare à la Stratégie d'inclusion de logement abordables dans les nouveaux projets résidentiels, réside dans le fait qu'il s'applique à l'ensemble du développement résidentiel, sans se limiter aux projets nécessitant une dérogation importante à la réglementation d'urbanisme (ainsi que, à l'intérieur de ceux-ci, aux unités supplémentaires rendues possibles par l'octroi de telles dérogations).

Nous déplorons cependant que la Ville persiste à catégoriser comme du logement « abordable » du logement dont le prix est inaccessible aux ménages à faible ou modeste revenu, sans exercer aucun contrôle par ailleurs sur le type de ménage qui

aura accès à de tels logements et sans mettre en place aucun mécanisme visant à garantir la pérennité de leur « abordabilité » à moyen ou long terme. Selon nous, le seul logement réellement abordable, en vertu des définitions proposées par la Ville dans le cadre du Règlement, demeure le logement social et c'est la raison pour laquelle nous recommandons que la Ville abandonne les objectifs qu'elle se fixe en matière de logement dit « abordable » et augmente concurremment ses objectifs en matière de logement social à 40%.

Une autre avancée importante apportée par le projet de Règlement est de contraindre les développeurs à inclure un pourcentage minimal de logements de grande taille pour les familles, et ce même si les objectifs fixés en la matière nous semblent insuffisants. À cet égard, nous recommandons que les objectifs en matière de logement familial soient rehaussés à 25%, et que cet objectif s'applique au centre-ville comme ailleurs. Nous recommandons également que les outils de la Ville permettent l'achat de logements locatifs existants afin d'en faire des logements sociaux, notamment au centre-ville. Par ailleurs, nous exigeons que l'ensemble du territoire du Centre-Sud soit inclus dans le territoire d'application « des quartiers centraux » prévu au règlement.

De plus, nous évaluons que le niveau des contributions financières demandées est insuffisant et qu'il risque d'inciter les promoteurs à recourir systématiquement à ce mécanisme, faisant en sorte que l'application du Règlement ne produise les mêmes résultats que ceux obtenus par l'application de la Stratégie d'inclusion au centre-ville de Montréal. Nous recommandons donc que le niveau des contributions financières soit rehaussé et que la gestion des fonds de contribution demeure décentralisée, au niveau des arrondissements. Par ailleurs, nous demandons également au Service d'habitation de la Ville de Montréal de mettre en place un processus formel d'évaluation et de sélection des projets (ainsi que des groupes porteurs) qui tienne compte des besoins exprimés par les communautés.

De plus, nous recommandons de réduire la période de transition avant la mise en vigueur du règlement. Enfin, nous estimons qu'un bilan de la mise en œuvre du règlement doit être produit deux ans après son entrée en vigueur, cinq ans après celle-ci, puis à tous les cinq ans par la suite.

1 HABITER VILLE-MARIE

MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

HISTORIQUE

1986	Naissance du Comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud
1990-2005	Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec
2006	Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée du Comité logement Centre-Sud, d'Inter-Loge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
2007-2010	Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
2011	Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
2012	Production d'un atlas documentant les enjeux de logement et d'habitat dans Ville-Marie
2014	Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web
2017-2019	Élaboration de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie (portrait-diagnostic de l'arrondissement + plan d'action)

FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu. Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie, deux tables de quartier, soit la Table de concertation du faubourg St-Laurent (TCFSL) et la Table de quartier Peter-McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud qui regroupe une cinquantaine d'organismes communautaires.

MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal	Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)	Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
Comité logement Ville-Marie		Table de quartier Peter McGill
Inter-Loge	Groupe CDH	Groupe d'intervention Sainte-Marie (GISM)
Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)	CIUSSS Centre-Ouest	Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
	Rayside Labossière	

2 CONTEXTE

Contexte du règlement

L'adoption du règlement proposé par la Ville de Montréal s'effectuera en concordance avec une modification substantielle du plan d'urbanisme, conformément aux conditions édictées en 2017 par la loi 122, laquelle réclame que les municipalités qui souhaitent se doter d'un tel règlement intègrent à leur plan d'urbanisme des orientations quant à l'amélioration de l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux. Le présent exercice de consultation portant donc tant sur le règlement lui-même que sur la modification au plan d'urbanisme, Habiter Ville-Marie tient à se positionner sur les changements qui seront apportés au plan d'urbanisme afin de garantir que l'intention de développer du logement social en quantité suffisante soit pérennisée dans l'ensemble de la planification urbaine de la Ville de Montréal.

Habiter Ville-Marie estime qu'une telle modification représente une opportunité pour la Ville de Montréal de concrétiser au sein du plan d'urbanisme sa volonté de développer une offre résidentielle équilibrée en des termes clairs, chiffrés et contraignants. Nous recommandons donc que la modification du plan d'urbanisme proposée soit révisée pour inclure des objectifs municipaux et par arrondissement en termes de réalisation d'unités de logement social pour diverses populations, et surtout pour les familles. Dans cet exercice, la Ville de Montréal devrait également faire preuve de leadership à l'échelle métropolitaine en proposant des objectifs ambitieux pour l'ensemble de la région, et en faisant pression sur ses partenaires de la CMM dans une perspective de cohésion et d'équité territoriales.

L'adoption du règlement doit aussi être une occasion de corriger le tir, autant que faire se peut, en matière d'inclusion de logements sociaux au centre-ville de Montréal. Il est en effet important de rappeler que le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville, adopté en 2011, notamment, a rendu inopérante la Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables municipale sur le territoire du centre-ville, en enlevant à la Ville tout levier de négociation à l'étape de l'approbation des projets. La production de logements sociaux au centre-ville en a été durablement affectée.

«Des données obtenues de la part du Service de l'Habitation de la Ville de Montréal démontrent qu'entre 2005 et 2017 inclusivement, 942 logements sociaux ont été engagés définitivement dans l'arrondissement (soit une moyenne de 72 logements par année), alors qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en chantier. Les logements sociaux engagés n'ont donc représenté que 3,8% de l'ensemble des unités de logement mises en chantier dans l'arrondissement au cours de cette période (2005-2017).» (Comité logement Ville-Marie, 2019)

«Qui plus est, si on analyse la proportion de logements sociaux engagés proportionnellement aux logements mis en chantier à Montréal, en excluant cette fois-ci l'arrondissement de Ville-Marie, on constate que 9972 logements sociaux ont été engagés définitivement à Montréal (hors Ville-Marie) alors que 69 635 logements y ont été mis en chantier, soit 14,3% du total. C'est donc essentiellement le lamentable laisser-aller des administrations successives de l'arrondissement de Ville-Marie en matière de production de logements sociaux qui explique la non-atteinte de l'objectif de 15% de logements sociaux fixée par la Stratégie d'inclusion à l'échelle montréalaise.» (Comité logement Ville-Marie, 2019)

Mentionnons de plus, comme l'a souligné la Ville de Montréal dans sa présentation du projet de règlement, que celui-ci est insuffisant pour répondre à lui seul aux objectifs que s'est fixés la présente administration, non seulement en ce qui a trait à la production de logement social, mais également à la rétention des familles, à l'équité sociale et à la revitalisation urbaine. Habiter Ville-Marie considère, comme la Ville de Montréal, que le Règlement pour une Métropole Mixte n'est que l'un des outils à la disposition de la Ville pour assurer la création de logements sociaux et ce, en nombre suffisant pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Nous considérons à ce titre que l'adoption par la Ville d'une politique de l'habitation fondée sur le droit au logement doit s'inscrire parmi les priorités de la Ville et doit venir chapeauter l'éventail d'outils dont elle dispose afin de répondre aux immenses besoins en logements salubres et réellement abordables, particulièrement au centre-ville où la mise en chantier de logements sociaux familiaux a été pratiquement inexistante depuis 20 ans.

Selon Habiter Ville-Marie, il est nécessaire que l'inclusion ne devienne pas le principal (voire le seul) mode de réalisation de logements sociaux sur l'île de Montréal. Le règlement d'inclusion est une avancée importante, mais il rend la production de logements sociaux dépendante de la dynamique immobilière et des promoteurs. La méthode prioritaire de réalisation d'unités sociales doit demeurer l'acquisition ou la cession de terrains par la Ville ou ses partenaires à des groupes porteurs à des fins de développement de logement social ou communautaire. Le règlement, bien que bénéfique, ne devrait pas remplacer l'adoption d'une stratégie foncière municipale, permettant d'acquérir les terrains nécessaires au logement social sans dépendre de l'inclusion et de mettre à profit le développement des terrains des grands propriétaires fonciers publics afin d'y prioriser le développement de logements sociaux.

Recommandation 1

Que la modification du plan d'urbanisme inclue des objectifs en termes de réalisation d'unités de logement social pour diverses populations (et notamment pour les familles), et ce tant au niveau de la Ville de Montréal qu'au niveau des arrondissements

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal demande aux autres municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) de se doter d'objectifs ainsi que de l'ensemble des outils nécessaires (dont un règlement similaire au Règlement pour une métropole mixte) au développement d'une offre adéquate de logement social et familial

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal adopte une politique de l'habitation fondée sur la reconnaissance du droit au logement et du droit à la ville

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal adopte une stratégie foncière et procède à la constitution d'une réserve de terrains et de sites dédiés au développement de logements sociaux, en utilisant au besoin ses droits de préemption et d'expropriation

Recommandation 5

Que le Règlement pour une métropole mixte ne s'applique qu'aux sites privés et que les sites publics soient réservés exclusivement au développement de logements sociaux ou de projets à caractère social

Par ailleurs, le règlement d'inclusion proposé ne peut en aucun cas se substituer à une bonification du programme Accès-Logis et à son adaptation à la réalité des coûts de réalisation dans les quartiers centraux, surtout au centre-ville, où l'on a vu les coûts de construction et le prix du foncier grimper de façon exponentielle au cours des dernières années, rendant les programmes gouvernementaux complètement ineffectifs, car inadaptés à la réalité immobilière du cœur de la métropole.

Nous estimons qu'Accès-Logis doit demeurer l'outil effectif pour permettre qu'une majorité de projets sociaux soient réalisés hors des contraintes de l'inclusion (choix du site, de la volumétrie, des modalités, etc.) et pour multiplier les initiatives en soutien à la rénovation, à la décontamination et à l'adaptation des logements pour les clientèles dans le besoin. Pour améliorer Accès-Logis, il est capital de garantir une plus grande prévisibilité au programme, en prévoyant son budget sur des périodes de 5 ans plutôt que sur une base annuelle, et de s'assurer que les coûts maximums admissibles permettent la construction effective de logements sociaux au Centre-Ville, y compris pour familles.

Recommandation 6

Que la Ville de Montréal adapte le programme ACM afin de le rendre mieux adapté aux réalités économiques et démographiques, particulièrement au centre-ville, et afin qu'il permette l'achat-rénovation de bâtiments

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal réclame auprès du Gouvernement du Québec l'indexation du financement d'AccèsLogis et le rétablissement de programmes complémentaires, notamment le soutien à la rénovation, la décontamination et l'adaptation des logements

Recommandation 8

Que la Ville de Montréal réclame auprès du Gouvernement du Québec le financement d'AccèsLogis sur une base pluriannuelle afin d'assurer une prévisibilité et de permettre une meilleure planification du développement des logements sociaux

3 PRINCIPES DU RÈGLEMENT

Une réelle avancée

Habiter Ville-Marie se réjouit que la Ville de Montréal ait décidé d'adopter un règlement qui rende obligatoire l'inclusion de logements sociaux et familiaux dans les projets de 5 logements ou plus. Le fait que la Ville puisse enfin contraindre les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limitée aux projets nécessitant une modification dérogatoire, représente une réelle avancée par rapport à la stratégie d'inclusion actuelle, exclusivement incitative. Nous souhaitons depuis longtemps que la Ville de Montréal se dote d'un tel règlement et nous ne pouvons que l'en féliciter.

Cependant, nous estimons qu'un certain nombre d'ajustements au règlement sont nécessaires afin d'assurer le maintien de la mixité sociale et une réelle abordabilité des logements dans les quartiers centraux de Montréal. En effet, plus de 63% des ménages montréalais sont locataires, et plus de 36% d'entre eux consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, soit plus de 180 000 ménages. Dans l'Arrondissement de Ville-Marie, ce sont 73% des ménages qui sont locataires, et 48% d'entre eux consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, pour un total de plus de 18 000 ménages (soit plus du tiers des ménages de l'arrondissement!).

Or, dans son projet de nouveau règlement, la Ville redéfinit la notion de logement abordable et établit maintenant que « le logement abordable est un logement privé à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception plus modeste. » La définition du mot abordable telle qu'établie dans le dictionnaire est pourtant claire : « Accessible, en parlant de prix. – D'un prix raisonnable. » Or, il est bien connu que le prix du marché n'est pas toujours, loin s'en faut, raisonnable, particulièrement ces années-ci, caractérisées par une augmentation rapide et importante des valeurs immobilières par rapport aux revenus disponibles des ménages

En se basant sur la valeur au marché plutôt que sur le revenu disponible des ménages pour déterminer les seuils d'abordabilité des logements « abordables » prévus au Règlement, la Ville de Montréal pervertit le langage. Ainsi, lorsqu'on examine attentivement les seuils d'abordabilité établis par le règlement au centre-ville et dans les

quartiers centraux, on constate qu'ils sont totalement inaccessibles pour les ménages à faible ou modeste revenu de ces quartiers. Ainsi, une propriété vendue au prix de 450 000\$ amortie sur 25 ans et portant un taux d'intérêt de 3,35% nécessite un remboursement hypothécaire mensuel de 2 211\$. Montant auquel il faut ajouter le coût des taxes foncières (300\$ par mois), des assurances (100\$ par mois) et des frais d'entretien (variables, 100\$ par mois pour l'exemple) pour un coût total annuel avoisinant 33 000\$. Il va sans dire que les prix considérés comme «abordables» par la Ville de Montréal ne sont pas réellement accessibles, même aux familles de la classe moyenne de l'arrondissement.

Quand on considère que le revenu médian des locataires vivant seuls dans l'arrondissement de Ville-Marie est de 21 711\$, que celui des familles monoparentales locataires est de 36 696 \$ et que celui des couples avec enfants est de 53 387 \$, force est donc de constater que les seuils d'abordabilité proposés par la Ville dans son projet de Règlement sont complètement déconnectés de la réalité des ménages qui habitent notre arrondissement. De plus, la Ville ne disposera d'aucun mécanisme pour contrôler le type de ménages qui aura accès à de tels logements « abordables », et ne prévoit non plus aucune mesure afin de garantir la pérennité de « l'abordabilité » des logements en question. La production des logements dits « abordables » en vertu du règlement ouvre la porte à des opérations spéculatives non souhaitables !

Pour toutes ces raisons, nous ne pouvons souscrire à l'objectif de 20% de logements « abordables » inscrit au règlement. En effet, à la lumière des définitions proposées par la Ville à l'intérieur de son règlement, nous estimons que le seul type de logement réellement abordable pour les ménages à faible ou modeste revenu des quartiers centraux de Montréal est le logement social.

Recommandation 9

Que la Ville de Montréal abandonne l'objectif de 20% de logements abordables prévus au règlement

Recommandation 10

Que la Ville de Montréal, si elle décidait de maintenir un objectif en matière de logements abordables, déterminent des seuils de revenu pour y être admissible et instaure un mécanisme de contrôle de leur prix de revente afin d'en assurer le caractère abordable à long terme

Mixité sociale

Considérant ce qui précède, la cible de 20% fixée par le règlement en matière de logement social nous apparaît nettement insuffisante pour préserver la mixité sociale au centre-ville. En effet, comme nous venons de le mentionner, pour les ménages locataires qui consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, seul le logement social est une véritable solution. Nous estimons donc que la proportion de logements sociaux prévue au règlement devrait être majorée à 40%.

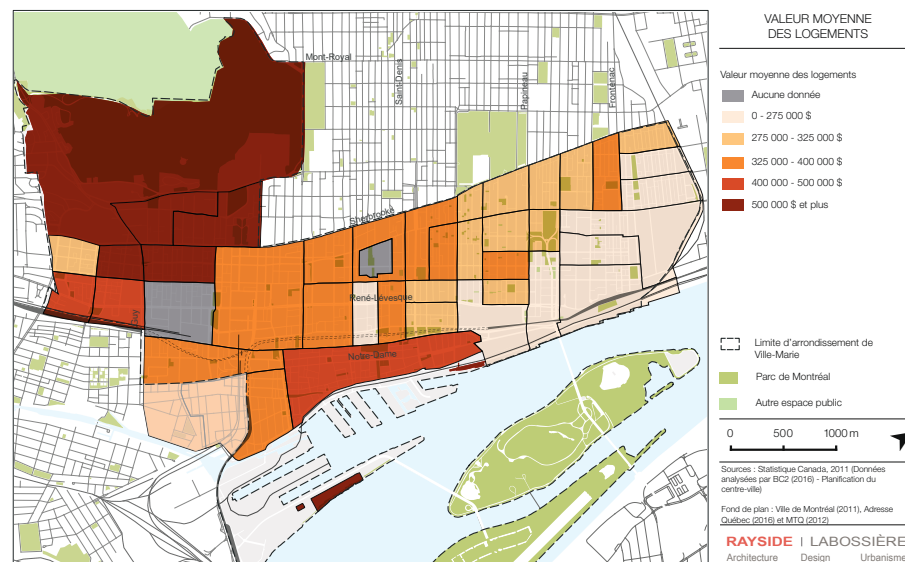
Nous ne comprenons pas non plus pourquoi la Ville de Montréal établit des objectifs de logements familiaux au centre-ville inférieurs à ceux du reste de la ville. Si la mixité sociale est l'objectif phare de ce règlement, les objectifs en la matière doivent viser à répondre aux besoins réels de la ville de Montréal et de la population qui l'habite. D'autre part, l'objectif de 20% de logements familiaux nous apparaît encore une fois relativement faible par rapport aux besoins des ménages montréalais. Nous estimons donc que l'objectif de logements familiaux fixé au règlement devrait être établi à 25%, et ce sur l'ensemble du territoire de la Ville (à l'exception des extrémités où l'offre de logements familiaux semble adéquate).

Recommandation 11

Que la Ville de Montréal revise la proportion de logements sociaux prévue au règlement à 40 %

Recommandation 12

Que la Ville de Montréal fixe la proportion de logements familiaux à 25 % et ce, sur l'ensemble du territoire de la Ville (à l'exception des extrémités) et surtout au centre-ville



4 BESOINS PRIORITAIRES

Familles

Tel que mentionné par le Règlement, les logements de trois chambres et plus répondant aux besoins des familles nombreuses se font de plus en plus rare et donc, de plus en plus coûteux. Pour la période 2005-2017,

«lorsqu'on se penche plus spécifiquement sur la typologie des logements associés aux projets engagés **dans le cadre du volet 1 d'AccèsLogis** (dédié, rappelons-le, aux familles et personnes seules) dans notre arrondissement, **on constate que, parmi les 223 unités engagées, seulement 17 unités comp-taient plus de 3 chambres à coucher et plus! Les unités de logement social destinées aux familles avec enfants ont donc représenté moins de 2% de l'ensemble des unités de logement social engagées dans notre arrondissement [...].**» (Habiter Ville-Marie, 2019)

Nous saluons donc les exigences règlementaires qui ont trait au logement familial. Toutefois, notre préoccupation concerne principalement la vente effective aux familles et la pérennité du logement familial abordable. En effet, un logement de 3 c. à c., vendu à un prix en deçà du prix du marché, en plein cœur du centre-ville, représente une opportunité alléchante pour un investisseur qui pourra ensuite le revendre quelques années plus tard et faire une grande marge de profits. De plus, comment s'assurer que le nombre de chambres soit conservé par les propriétaires ou que celles-ci soient bien utilisées à des fins familiales? Ainsi, la seule garantie de pérennité du logement familial est le logement social.

Lors de la séance de consultation de l'OCPM du 19 septembre dernier, ces enjeux furent soulevés (OCPM, 2019). La réponse de la Ville est claire : Il n'y a, pour l'instant, aucun moyen de s'assurer que les logements abordables familiaux soient vendus à des familles et aucun moyen de contrôler le prix à la revente. Ces deux éléments vont donc nuire à la mixité effective visée par le règlement. D'ailleurs, s'il n'y a aucun mécanisme de contrôle, le bilan des résultats du Règlement sera faussé, puisqu'après 2 ans, il sera impossible de savoir si les logements abordables ont été revendus au prix du marché. Tout ce qu'on aura comme information sera celle concernant la première vente.

Travailleurs à faible revenu

En 2016, Centraide du Grand Montréal et l'INRS ont publié une étude portant sur les travailleurs à faible revenu de la RMR de Montréal.

«Les commerces et autres services à la personne, comme la restauration, se localisent enfin aussi en grand nombre dans le centre-ville. [...]. Le centre-ville apparaît de la sorte comme un espace contrasté puisqu'il concentre à la fois des emplois hautement qualifiés et bien rémunérés et d'autres qui le sont nettement moins. Cette dernière catégorie n'est pas uniquement composée de personnes faiblement qualifiées et occupant des emplois précaires et mal rémunérés de l'industrie et des services (les travailleurs du secteur de la restauration rapide, par exemple), puisqu'on y retrouve aussi des universitaires immigrants en situation de surqualification ou des personnes détenant un diplôme d'études supérieures les destinant aux professions des sciences sociales, de l'enseignement, de l'administration publique et de la religion. Des catégories qui, nous l'avons vu, ont enregistré une hausse du nombre de leurs travailleurs pauvres.» (Centraide et INRS, 2016)

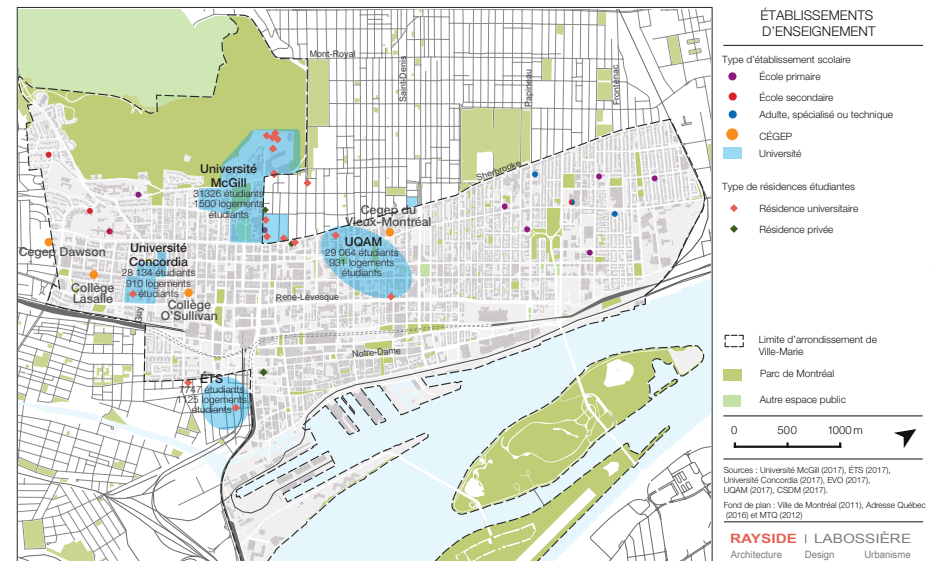
Les taux de travailleurs à faible revenu pour le Centre-ville et le Centre-sud sont respectivement de 15,3% et 15,7%, alors que le taux montréalais est de 12,4%. À Montréal, un ménage locataire sur trois dépense plus de 30% de son budget pour se loger. De plus, de nombreux employeurs institutionnels ou privés embauchent ce type de main-d'oeuvre. Le règlement permettra de loger près du centre les ménages correspondant à ce profil socioéconomique, facilitant de ce fait la rétention de main-d'oeuvre.

Étudiants

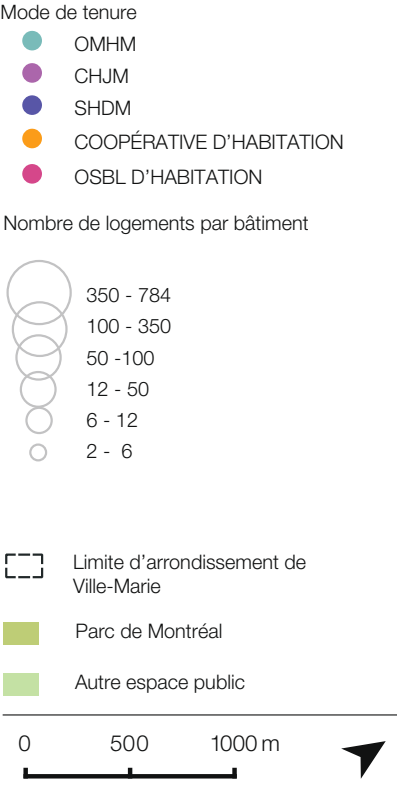
Avec trois universités et deux cégeps, l'arrondissement de Ville-Marie constitue un lieu de résidence prisé par de nombreux étudiants, soit 10,5% de la population étudiante locataire de Montréal (UTILE, 2017). Cette concentration d'étudiants exerce une forte pression sur le parc locatif, et plus particulièrement sur les logements de grande taille. En effet, de nombreux étudiants choisissent de vivre en colocation afin de diminuer leurs coûts de logement. Ce choix s'explique entre autres par le manque de résidences étudiantes, mais également le manque de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste.

Recommandation 13

Que la Ville de Montréal interpelle le Gouvernement du Québec et les institutions d'enseignement post-secondaire afin de trouver des solutions au manque de résidences étudiantes, et plus particulièrement au manque de résidences étudiantes abordables à Montréal



LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS



Sources : SHQ, OMHM, CHJM, SHDM, Groupe CDH, Atelier habitation, FÉCHIMM FOHM, Ville de Montréal

Fond de plan : Ville de Montréal

5 ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION

L'offre et la demande...

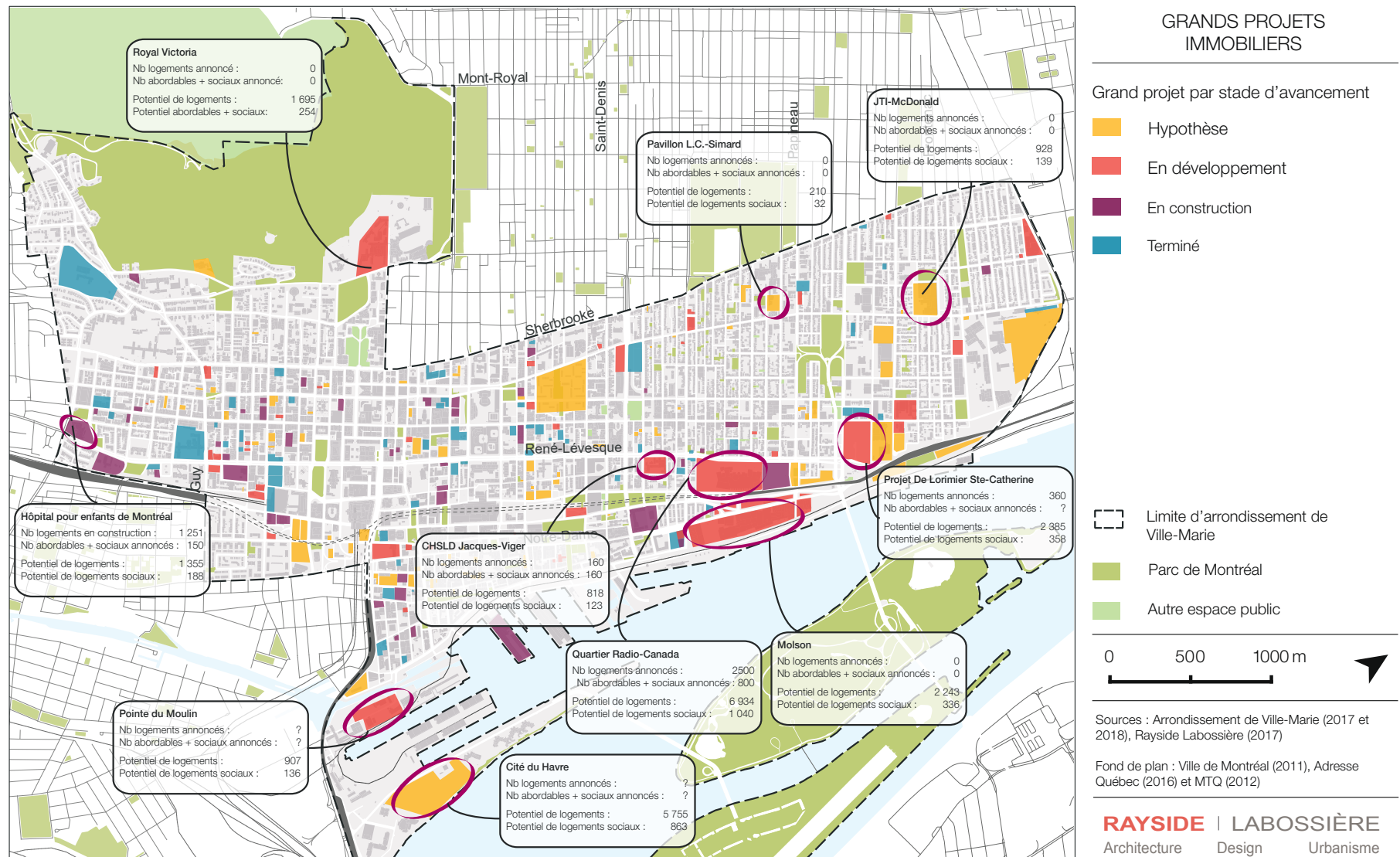
L'étude de la SCHL portant sur l'Escalade des prix des logements déposée par la Ville dans la cadre de la consultation démontre clairement, en figure 10, l'écart historique haussier entre les prix des logements et le revenu disponible des ménages (SCHL, 2017). Si, de manière générale, le marché montréalais apparaît plus équilibré que d'autres grands centres urbains comme Toronto et Vancouver, il n'en demeure pas moins que le nombre de ménages en taux d'effort important demeure considérablement élevé. L'abordabilité de Montréal est souvent comparée avec ces marchés pour justifier de ne pas réguler l'offre, mais cela ne nous semble pas adéquat. Comme nous l'avons déjà mentionné, la véritable abordabilité, pour le Montréalais moyen, se mesure en adéquation avec son revenu disponible.

Par ailleurs, tout indique que Montréal est à l'orée d'un boom immobilier sans précédent dans son histoire. En effet, parmi les facteurs qui poussent les prix de l'immobilier à la hausse se trouvent, notamment, la démographie, la vigueur du cycle économique (taux d'emploi et de chômage, les salaires, etc.), le type de secteurs industriels en croissance et les taux d'intérêt. Ainsi, l'immigration au Québec atteint des sommets et Montréal accueille une vaste majorité des nouveaux arrivants, contribuant à une demande en logement accrue ; le Québec connaît sa meilleure performance économique depuis 40 ans et Montréal consolide ou crée de nouveaux pôles d'emplois à forts salaires dans les industries de l'aéronautique, des technologies et du génie (intelligence artificielle, recherche scientifique, etc.). De plus, les faibles taux d'intérêt encouragent les gouvernements à investir massivement dans les infrastructures, tirant vers le haut l'emploi et les prix de la construction. Par ailleurs, il semble que l'instauration de taxes aux investisseurs étrangers à Vancouver et à Toronto ait contribué à déplacer au cours des dernières années les investissements étrangers à Montréal.

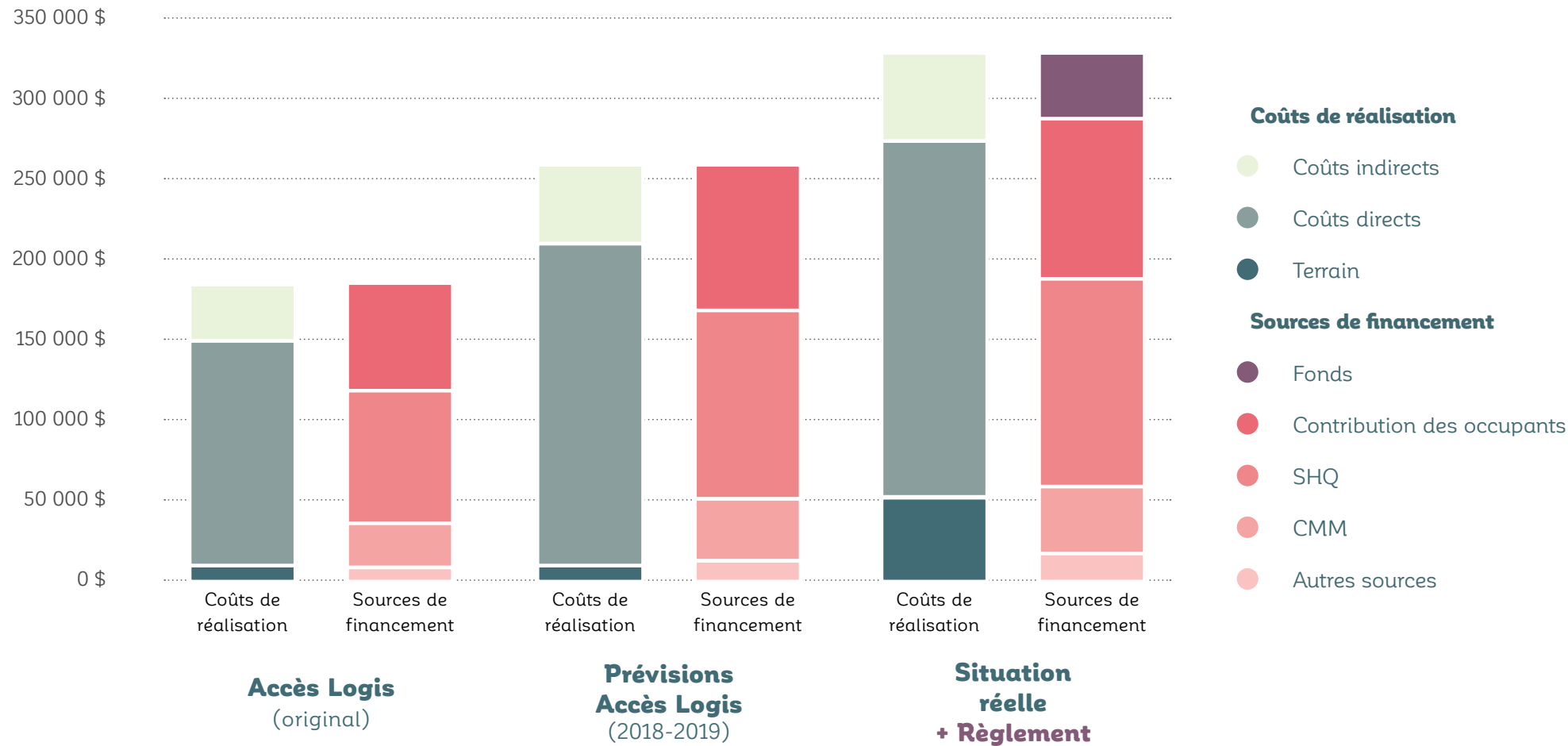
Ce contexte ne pourra que produire une inflation sérieuse des coûts de l'habitation dans les prochaines années à moins que l'offre ne soit régulée de manière à assurer la production de logements respectant la capacité de payer des ménages. Ainsi, le Règlement pour un métropole mixte veut agir en amont de manière à prévenir une flambée des prix tel que vécu à Vancouver et Toronto et à préserver le caractère abordable de Montréal par rapport aux autres grands centres urbains mondiaux.

Recommandation 14

Que la Ville de Montréal continue de réclamer auprès du Gouvernement le pouvoir d'adopter une taxe sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers



Coûts de réalisation et sources de financement pour un logement social selon le programme Accès-Logis



Source: Rayside Labossière

Impacts sur les coûts de construction du logement social

Précédemment, nous avons mentionné que la vigueur de l'économie québécoise en général, et plus spécifiquement celle de Montréal, est susceptible de tirer significativement à la hausse les prix du logement, soutenue, entre autres, par l'inflation élevée du coût de la construction. En fait, selon l'analyse d'Habiter Ville-Marie et de d'autres acteurs de l'industrie immobilière, cette augmentation des prix de la construction est déjà bien entamée ! La production de logement social n'évoluant pas en dehors des logiques économiques, cette situation pose de grands défis dans le financement de ces projets.

En effet, le coût de réalisation des projets Accès Logis en 2015 était d'environ 185 000\$ par unité. Cette somme était composée d'un montant de 10 000\$ pour le terrain, de 140 000\$ en frais direct de construction et de 35 000\$ en frais indirects. Or, ces coûts moyens ne sont plus en phase avec la nouvelle réalité du marché. En fait, l'actualisation des coûts maximums admissibles d'Accès Logis en 2019 était déjà en retard avec la nouvelle réalité du marché immobilier caractérisée par une forte inflation des coûts de terrain et de la construction. Ainsi, nous estimons maintenant à 50 000\$ le coût par unité du terrain, à 210 000\$ les coûts directs et à 52 500\$ les coûts indirects pour un total de 312 000\$ l'unité ! Soit une inflation de 169% sur une période de 18 à 24 mois.

De plus, il faut considérer l'aspect des coûts de construction propres aux projets dans la zone du centre-ville puisque les coûts de l'acier et du béton sont plus élevés que le bois et la brique. De même, les coûts d'accès au chantier ne sont pas à négliger dans une zone à forte densité d'occupation.

Considérant ce qui précède, le Règlement pour une métropole mixte apparaît comme un élément de solution dans le financement du logement social en générant une nouvelle source de financement : le fond des contributions. Bien sûr, Habiter Ville-Marie accueille favorablement cette nouvelle source de financement, mais nous sommes néanmoins d'avis que le Fond des contributions ne sera pas suffisant pour combler l'écart qui se creuse entre les coûts de réalisation et les sources de financement. Tel que le démontre le graphique ci-après, il faudra nécessairement que les

subventions accordées dans le cadre d'Accès Logis suivent le rythme de l'inflation des coûts de construction afin d'éviter une situation où l'on serait incapable de financer des projets de logements sociaux malgré la mise en place du Règlement pour une métropole mixte.

Recommandation 15

Que la Ville prévoie un mécanisme permanent de révision des coûts maximums admissibles dans Accès Logis afin d'éviter un décalage par rapport à la situation économique réelle des projets de construction de logements sociaux à Montréal

6 TERRITOIRE ET TEMPORALITÉ

Découpage du Centre-Sud

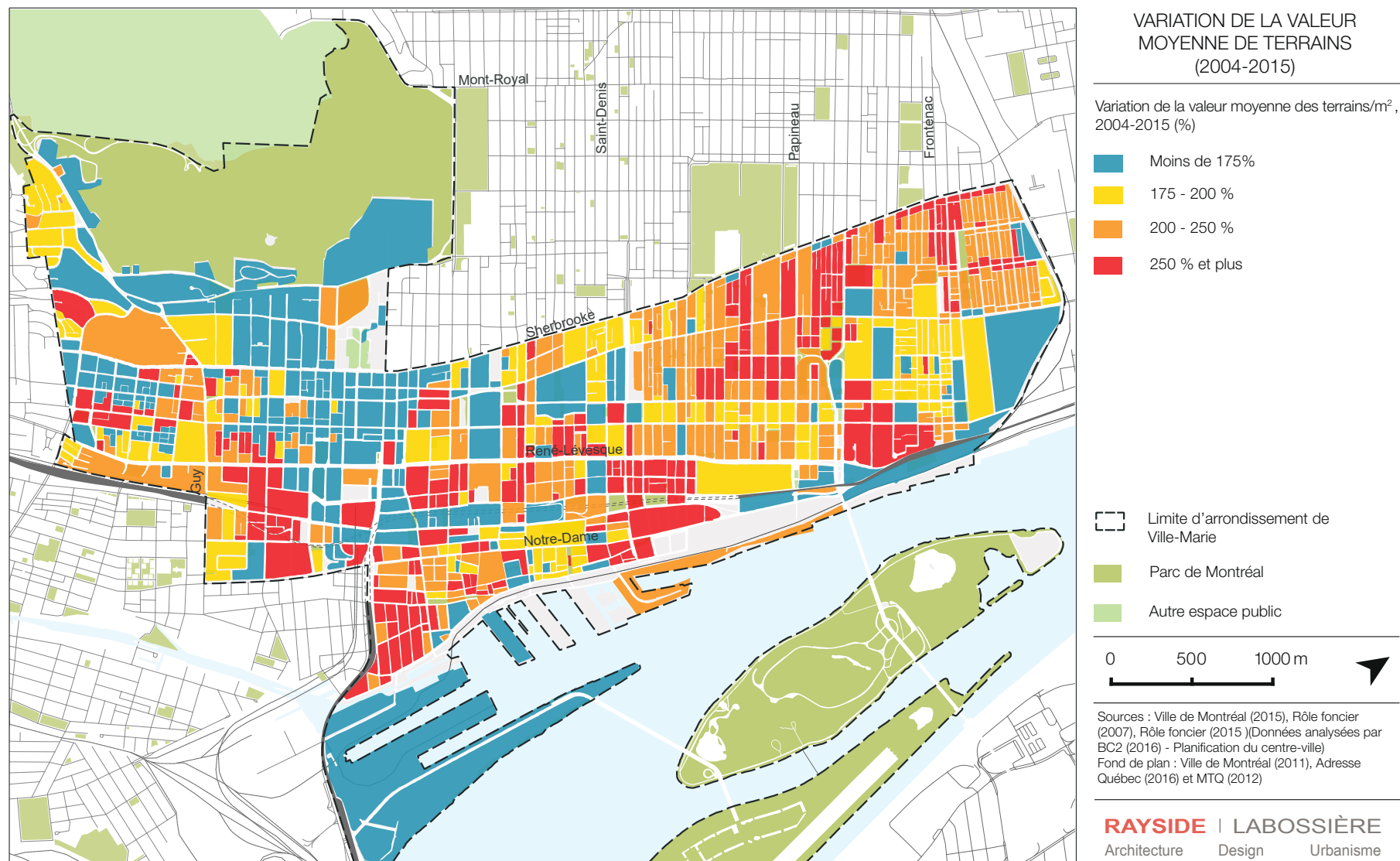
Habiter Ville-Marie se questionne quant au découpage du territoire proposé par le règlement. En effet, l'arrondissement de Ville-Marie est couvert par trois territoires d'application (centre-ville, quartiers centraux et périphérie). Il est, selon nous, incohérent que le secteur Est de l'arrondissement (le Centre-Sud) soit couvert par 2 territoires d'application (quartier centraux et périphérie).

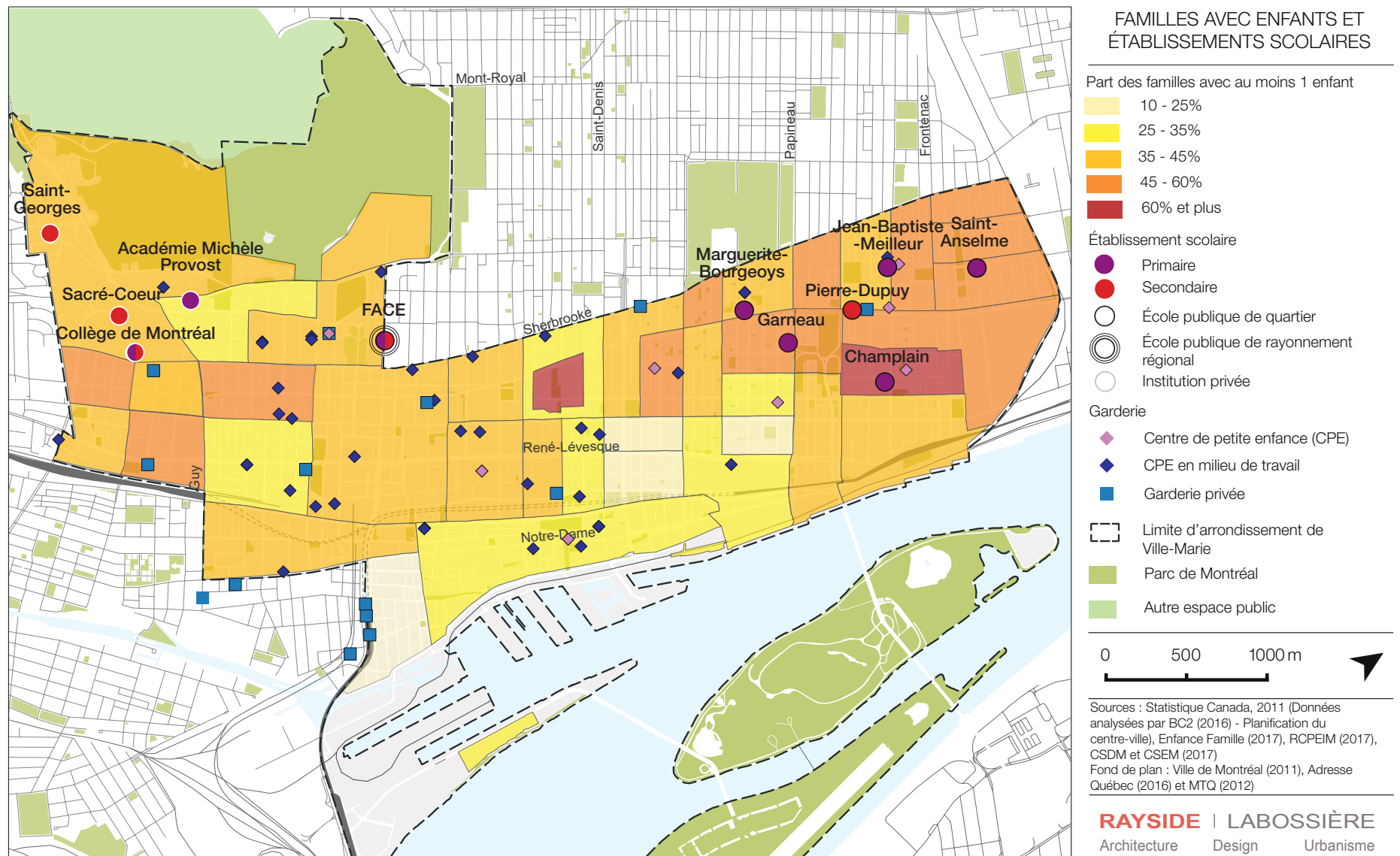
En effet, les territoires d'application sont déterminés en fonction des secteurs de valeur, tel que présentés en page 34 du document explicatif. Ces secteurs se réfèrent au rôle foncier établi en 2015, puis révisé en 2017. Toutefois, le nouveau rôle d'évaluation foncier 2020-2022 déposé par la Ville de Montréal en septembre propose des augmentations de valeur de 13,7%. Selon les prévisions de JLR, la hausse des valeurs sera pratiquement le triple de ce qu'elle a été au rôle précédent. Le rôle 2017-2019, qui prenait l'année 2015 comme référence, affichait une hausse moyenne de valeur de 5,8 % dans le secteur résidentiel.

Par ailleurs, la valeur foncière ne devrait pas être l'unique critère afin de déterminer les territoires d'application ; la cohérence territoriale des quartiers devrait aussi être prise en compte. Il est important que le découpage des territoires proposé par le présent règlement prévoit l'intégration de secteurs à fort potentiel dans les paliers d'exigences les plus élevés, et notamment l'est de Ville-Marie (Molson, Radio-Canada, Télé-Québec, etc.). La prochaine révision de ces territoires (prévue au bilan en 2023) pourrait intervenir trop tard pour réellement encadrer le développement dans plusieurs secteurs névralgiques démontrant des tendances spéculatives. Il faut donc inclure ces territoires dès maintenant.

Recommandation 16

Que la Ville de Montréal inclue l'intégralité du territoire du Centre-Sud comme faisant partie du territoire d'application des quartiers centraux





Attentes différentes pour le centre-ville

Le projet de règlement établit des attentes différentes en matière de logements familiaux au centre-ville. Nous croyons pour notre part qu'il est impératif de maintenir les mêmes attentes au centre-ville que pour le reste de la ville. En effet, le centre-ville de Montréal, contrairement à d'autres grandes villes, est un centre-ville habité. Des attentes différentes pour le centre-ville seraient en contradiction directe avec le principe même du règlement qui vise, entre autres, à «assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs [et] de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis». D'autre part, le phénomène de rareté des logements familiaux est mentionné par le règlement :

«Tous les indicateurs le montrent : l'offre de logements de trois chambres subit d'importantes pressions. Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation pour les logements de trois chambres sur l'île de Montréal atteignait 0,8 % en 2018. Ce taux est d'ailleurs plus bas que pour le reste du parc locatif depuis 2003. Dans ce contexte, le loyer des logements de trois chambres augmente aussi plus vite : 16 % en 5 ans, contre 10 % pour les logements d'une ou deux chambres. [...] En comparaison, la production de logements de trois chambres sur le marché du neuf est bien modeste. Elle s'établit à environ 5 % au centre-ville et 10 % dans le reste de la ville.» (page 7)

«Le marché commence à évoluer et quelques constructeurs proposent des logements de trois chambres plus compacts et abordables. Toutefois, le nombre de familles croît beaucoup plus vite que le nombre de logements pour familles. Même si les Montréalais sont nombreux à souhaiter avoir des enfants en ville, y compris dans des quartiers denses, ils trouvent de moins en moins de logements répondant à leurs besoins.»

La volonté affichée dans le règlement d'abaisser les exigences en termes de logements familiaux s'inscrit par ailleurs en contradiction flagrante avec la volonté montréalaise de retenir les familles sur l'île (Ville de Montréal, 2008). La population du centre-ville est ainsi traitée de façon doublement inéquitable, puisqu'elle doit subir certaines retombées négatives de la densification, sans pouvoir par ailleurs en récolter les retombées positives. Les résidents des quartiers centraux devraient plutôt selon nous être encouragés dans leur bons comportements, considérant que la densification urbaine favorise une économie faible en émission de gaz à effet de serre. (Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, 2006).

«Les politiques publiques en matière de logement abordable sont appelées à évoluer pour tenir compte d'une réalité longtemps négligée : le transfert des dépenses du logement vers les transports. Les habitations localisées en périphérie des villes présentent généralement un coût d'achat moins élevé, d'où un habituel mouvement des populations moins aisées du centre vers la périphérie à mesure que la ville centre améliore la qualité de son environnement. Plutôt qu'avoir accès au transport en commun, ces ménages se trouvent dès lors dépendants de l'automobile, augmentant significativement leurs dépenses de transports.» (Vivre en Ville, 2016)

Ainsi, on invoque souvent, pour ne pas en faire, le surcoût financier associé à la production de logement social familial au Centre-Ville. Nous nous inscrivons en faux contre cette analyse qui ne prend pas en compte tous les coûts directs et indirects de l'étalement urbain : construction et entretien d'infrastructures, pertes de productivité associées aux embouteillages, émissions plus grandes de gaz à effet de serre, dévitalisation des quartiers centraux, pertes de terres agricoles, etc. Globalement, le surcoût du logement social familial dans les quartiers centraux densément peuplés représente une économie pour l'État.

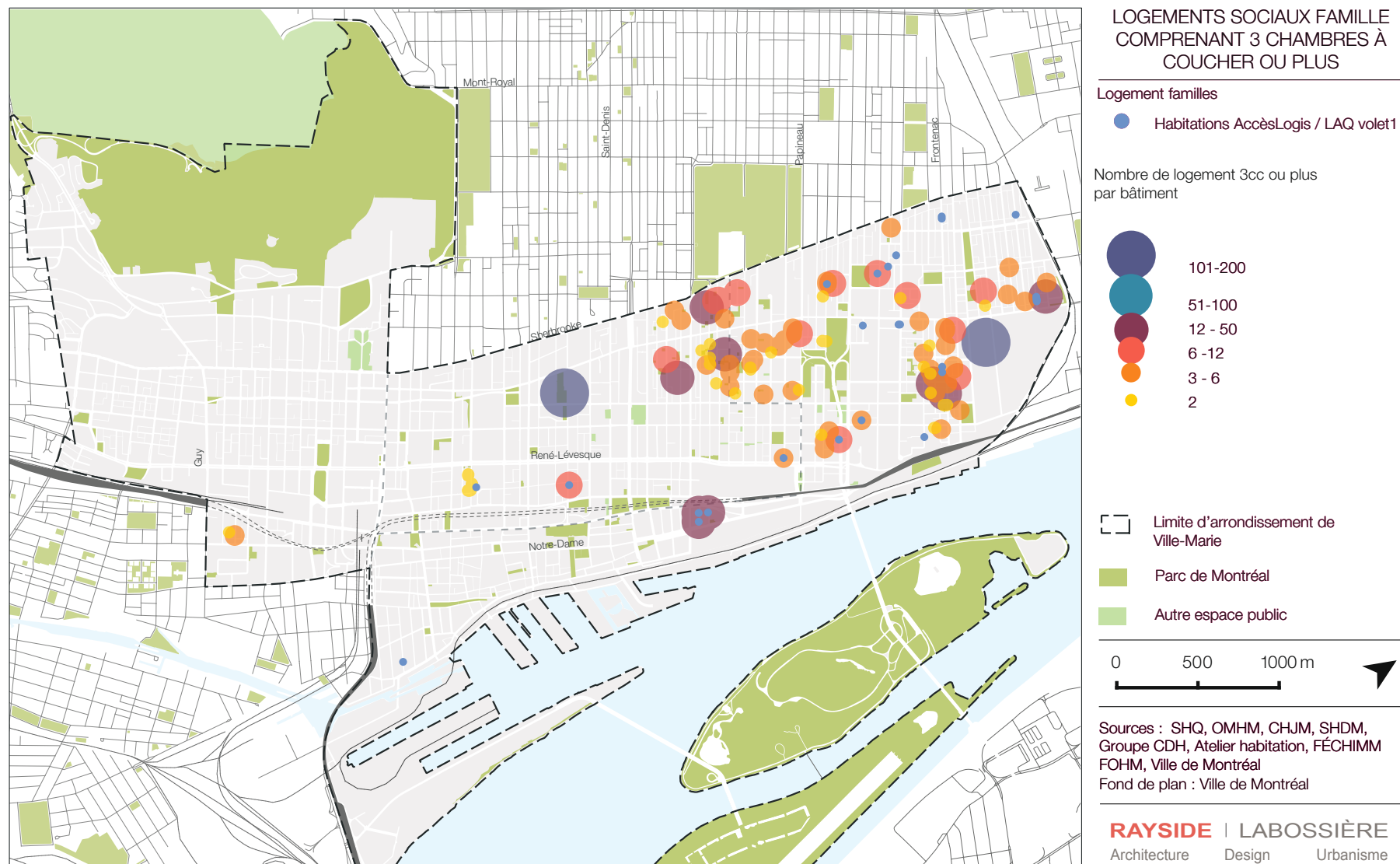
Enfin, comme on l'a vu précédemment, la population du centre-ville de Montréal a été très mal desservie en matière de production de logements sociaux au cours des quinze dernières années. Par ailleurs, le territoire du centre-ville compte de moins en moins de terrains vacants disponibles pour la construction de nouveaux logements sociaux. Or, le projet de « règlement est conçu de manière à inciter financièrement les constructeurs à faire une contribution sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main aussi souvent que possible. » Comme il est peu probable que des constructeurs cèdent des terrains vacants au centre-ville, si la Ville de Montréal veut inciter ceux-ci à lui céder des terrains clé en main au centre-ville, elle devra ajuster ses outils afin de favoriser la réalisation de projets d'achat-rénovation de bâtiments existants.

Recommandation 17

Que la Ville de Montréal mette à jour et augmente les budgets pour les programmes d'achat-rénovation des édifices afin d'éviter que des ensembles locatifs abordables soient rénovés en habitation de luxe (rénoviction).

Recommandation 18

Que les outils de la Ville de Montréal permettent l'achat de bâtiments de logements locatifs existants afin de les retirer du marché et d'en faire des logements sociaux (socialisation), notamment au centre-ville



Période de transition avant le règlement

Habiter Ville-Marie considère que la période de transition est trop longue. En effet, l'entrée en vigueur le 1er janvier 2021, crée, selon nous, beaucoup d'incertitudes quant à la gestion et au développement résidentiel d'ici là. Tout d'abord, le règlement fait mention que «Jusqu'à cette date, la Stratégie d'inclusion continue de s'appliquer, en visant les projets qui requièrent une modification réglementaire majeure. De plus, la Stratégie d'inclusion sera révisée afin de mieux refléter les paramètres du règlement au moment de son adoption.» (Règlement, page 26). Il n'est toutefois pas explicite comment la Stratégie d'inclusion sera révisée. En effet, est-ce que les exigences d'inclusion seront calculées sur l'ensemble des projets ou sur les unités excédentaires uniquement? De plus, est-ce que les contributions et compensations seront calculées selon les normes de la Stratégie d'inclusion, ou bien en fonction des normes du Règlement?

Recommandation 19

Que la Ville de Montréal réclame le pouvoir d'adoption d'une taxe sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers

Mises en chantier résidentielles 2005-2017

Ville-Marie

Nouvelle production	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Mises en chantier	1 629	1 355	678	466	756	590	1 233	1 739	1 534	3 265	2 658	2 379	3 641	21 923
Recyclés	86	86	252	8	116	500	174	364	102	151	455	159	348	2 801
Total	1 745	1 441	930	474	872	1 090	1 407	2 103	1 636	3 416	3 113	2 538	3 989	24 724
Logements sociaux et communautaires (engagements définitifs)														
Neufs	17	67	0	22	49	47	138	78	0	40	0	14	0	472
Recyclés	30	0	16	0	0	0	11	0	94	8	0	22	0	181
Sous-total	47	67	16	22	49	47	149	78	94	48	0	36	0	653
Achat-rénovation	55	0	0	30	32	23	8	0	0	101	26	14	0	289
Total	102	67	16	52	81	70	157	78	94	149	26	50	0	942

Ville de Montréal (incluant Ville-Marie)

Nouvelle production	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Mises en chantier	7 923	6 467	6 394	5 575	4 769	6 099	8 224	6 797	5 335	7 957	5 682	5 890	8 884	85 996
Recyclés	707	668	440	657	295	1 131	623	1 286	948	293	512	230	603	8 393
Total	8 630	7 135	6 834	6 232	5 064	7 230	8 847	8 083	6 283	8 250	6 194	6 120	9 487	94 389
Logements sociaux et communautaires (engagements définitifs)														
Neufs	1 278	747	666	509	547	310	669	209	703	615	395	472	408	7 528
Recyclés	30	81	76	210	239	28	65	27	94	20	18	22	0	910
Sous-total	1 308	828	742	719	786	338	734	236	797	635	413	494	408	8438
	55	208	199	396	286	148	245	115	246	299	154	86	39	2476
Total	1 363	1 036	941	1 115	1 072	486	979	351	1 043	934	567	580	447	10 914

Source: SCHL et Direction de l'habitation

Répartition des logements sociaux 2005-2017

Ville-Marie

Projets (nombre d'unités)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Volet 1	1 (17)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (81)	1 (47)	0 (0)	1 (78)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	5 (223)
Volet 2	0 (0)	1 (67)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (92)	0 (0)	1 (62)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	3 (221)
Volet 3	3 (85)	0 (0)	1 (16)	3 (52)	0 (0)	1 (23)	4 (65)	0 (0)	1 (32)	6 (149)	1 (26)	3 (50)	0 (0)	23 (498)
Total	4 (102)	1 (67)	1 (16)	3 (52)	2 (81)	2 (70)	5 (157)	1 (78)	2 (94)	6 (149)	1 (26)	3 (50)	0 (0)	31 (942)

Ville de Montréal (incluant Ville-Marie)

Projets (nombre d'unités)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Volet 1	18 (535)	9 (513)	13 (645)	13 (757)	20 (897)	8 (371)	12 (463)	4 (158)	10 (713)	9 (361)	9 (453)	7 (332)	6 (389)	138 (6 587)
Volet 2	7 (637)	4 (379)	1 (181)	3 (157)	1 (67)	1 (35)	4 (370)	1 (50)	2 (188)	2 (258)	0 (0)	1 (129)	0 (0)	27 (2 451)
Volet 3	9 (191)	6 (144)	7 (115)	12 (201)	5 (108)	3 (80)	8 (146)	8 (143)	6 (142)	14 (315)	6 (114)	8 (118)	3 (58)	95 (1 875)
Total	34 (1 363)	19 (1 036)	21 (941)	28 (1 115)	26 (1 072)	12 (486)	24 (979)	13 (351)	17 (1 043)	23 (934)	12 (567)	16 (579)	9 (447)	254 (10 913)

Source: Ville de Montréal

Note: Certains projets sont composés de deux différents volets (par exemple, un projet de volet 1 et un de volet 3). Par conséquent, pour la Ville de Montréal, en 2013, 2014 et 2015, le total ne correspond pas à la somme des projets.

7 CHOIX DES PROJETS ET GESTION DU FONDS

Processus de sélection

Dans le projet de Règlement, on ne retrouve pas de critères ou de processus de sélection des projets de logements sociaux. De tels critères seraient utiles afin de déterminer, en fonction de la localisation du terrain cédé et les besoins exprimés par la communauté, quelles populations devraient être priorisées dans un projet donné, ainsi que le mode de tenure. Le choix des projets, à notre avis, devrait reposer sur une connaissance fine des besoins des populations, à l'échelle des arrondissements, mais aussi des quartiers.

Plusieurs organisations, de par leur mission ou mandat, documentent les besoins de la population de leur territoire, ce qui peut aider à orienter le choix des projets retenu en fonction des trois volets d'Accès Logis. Nous pensons notamment aux comités logement ainsi qu'aux tables de quartier et tables sectorielles en logement. Les comités logements sont bien au fait des besoins des locataires qui souhaitent avoir accès à du logement social, de leur profil et de leurs aspirations. Les tables de quartier, de même que les tables sectorielles en logement telles que la nôtre, abordent la question du logement dans leur planification stratégique. L'habitation constitue habituellement l'un des principaux axes de développement en lien avec la lutte à la pauvreté et aux inégalités sociales. Mentionnons à titre d'exemple, la Stratégie de développement de la table Habiter Ville-Marie qui a été présentée aux élus de l'arrondissement en septembre, ou encore l'Opération populaire d'aménagement initiée par la table de quartier Action Gardien, située dans Pointe Saint-Charles. Les CIUSSS peuvent également contribuer à la réflexion, de par leur connaissance de l'état de santé des populations de leur territoire en lien avec divers déterminants de la santé, dont le logement. Ces contributions du milieu pourraient compléter et enrichir d'autres démarches de planification, tels les Programmes particuliers d'urbanisme qui ont été menés dans plusieurs quartier ou secteurs de la Ville de Montréal. La Ville pourrait utiliser l'ensemble de ces expertises pour s'en servir à l'établissement des critères les guidant dans le choix des projets.

Évidemment, les projets doivent aussi être évalués en tenant compte de critères de faisabilité, financiers et techniques et, à cet égard, la Ville et les groupes de ressources techniques (GRT) possèdent toute l'expertise nécessaire pour mener à bien ces évaluations. Néanmoins, le Service de l'habitation devrait prendre acte que les GRT ne sont pas les seuls représentants de la communauté, comme elle semble parfois le croire. Considérant les millions de dollars investis annuellement en logement social, il est étonnant qu'aucun processus formel d'évaluation et de sélection des projets et des groupes porteurs ne soient publié et mis en œuvre par le Service de l'habitation. Nous estimons que cette situation laisse place à l'arbitraire, ce qui est contraire aux saines pratiques de gestion des fonds publics.

Recommandation 20

Que la direction de l'habitation mette en place un processus formel d'évaluation et de sélection des projets et des groupes porteurs qui soit transparent et qui tienne compte des besoins exprimés par les communautés au même titre que des questions relatives à faisabilité technique et financière.

Gestion du fonds des contributions

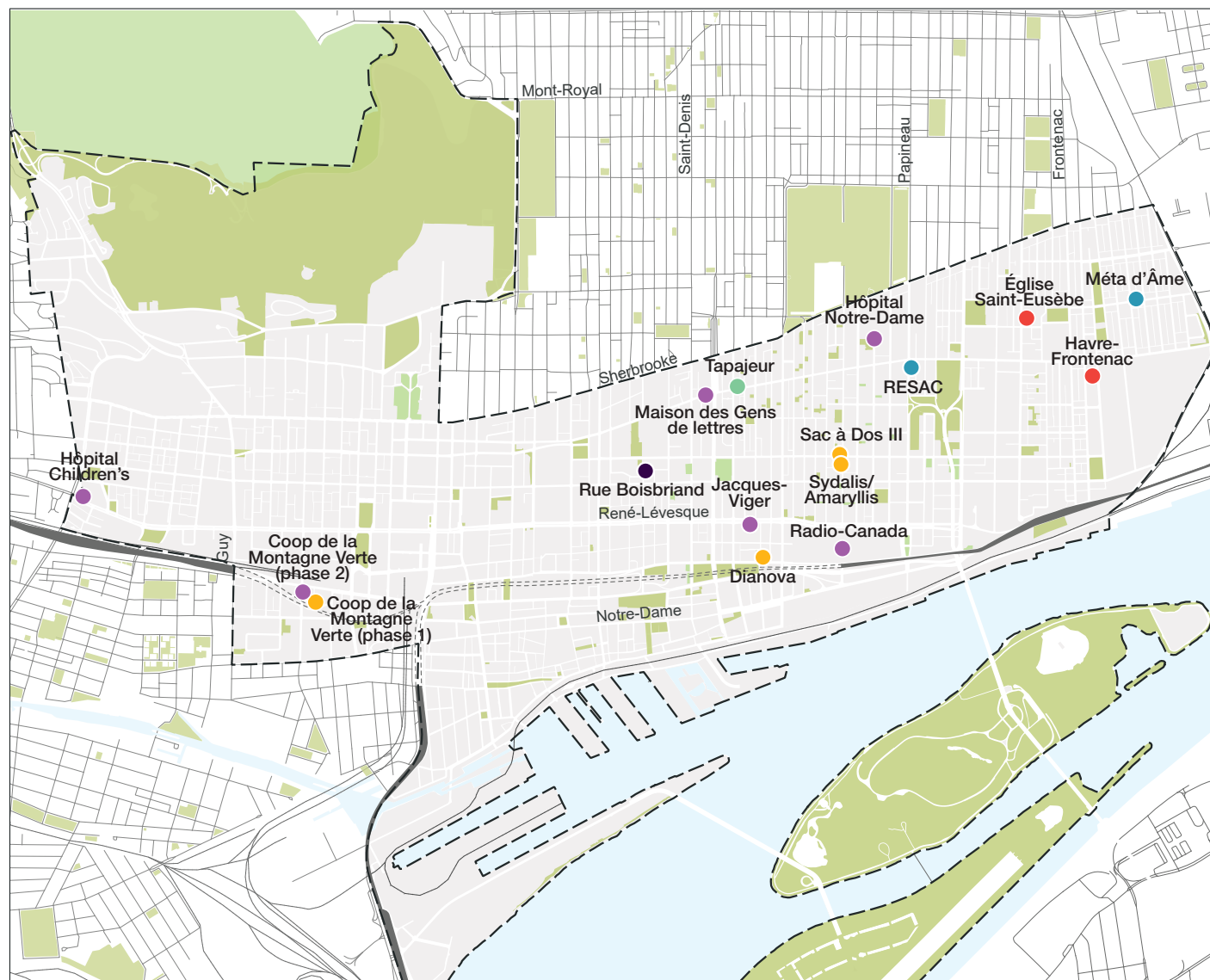
Nous nous questionnons sur les raisons qui ont mené à passer de fonds décentralisés par arrondissement à un fonds centralisé. Tout comme pour les défis de faisabilité des projets avec inclusion dans le centre-ville et les quartiers centraux, la centralisation du fonds nous semble comporter le risque de voir les projets d'inclusion se réaliser en périphérie et aux extrémités, tout étant financés par la contribution financière des promoteurs du centre-ville et des quartiers centraux.

Afin d'éviter cette situation, la ville devrait conserver le système actuel, soit de doter chaque arrondissement d'un fonds dont la gestion serait sous sa responsabilité. Advenant l'impossibilité pour un arrondissement d'utiliser la totalité des fonds recueillis, dans le cadre du règlement, les sommes pourraient être utilisées pour financer des projets hors inclusions. Cela supposerait de déterminer des objectifs, en termes d'unités, par arrondissement ou quartiers, ainsi que des critères dans l'attribution et le choix des projets. Ces objectifs et critères pourraient être déterminés en fonction des besoins identifiés par l'arrondissement et divers acteurs du milieu. On pourrait aussi décider de s'assurer qu'un certain pourcentage, sinon la totalité des contributions provenant d'un arrondissement donné serve à financer des projets dans ce même arrondissement. Tout comme la prise en compte des réalités du centre-ville et des quartiers centraux pour favoriser la réalisation de projets d'inclusion sur site, l'utilisation du fonds en fonction d'objectifs par territoire d'arrondissement en favorisant les retombées là où il y a contribution des promoteurs nous apparaît essentiel si on vise à assurer la mixité sociale.

Recommandation 21

Que la Ville de Montréal maintienne une gestion décentralisée par arrondissement du fonds de contribution et s'assure que les projets d'inclusion soient réalisés dans le même arrondissement que celui où une entente a été conclue





PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DÉVELOPPEMENT

Étape d'approbation d'AccèsLogis

- Élaboration
- Approbation préliminaire
- Engagement conditionnel
- Engagement définitif
- Construction
- Livré (depuis moins d'un an)

Autre projet

- Corporation d'habitation Jeanne-Mance

□ Limite de l'arrondissement de Ville-Marie

■ Parc de Montréal

■ Autre espace public

0 500 1000 m

Sources : Groupe CDH (2017), AHM (2018) et Interlogie (2017)

Fond de plan : Ville de Montréal (2011), Adresse Québec (2016) et MTQ (2012)

RAYSIDE | **LABOSSIÈRE**
Architecture Design Urbanisme

8 SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU RÈGLEMENT

Bilan et corrections

La Ville de Montréal prévoit réaliser un bilan de la mise en œuvre du règlement deux ans après son entrée en vigueur. Ce bilan devrait notamment permettre de revoir certains paramètres établis dans le règlement à la lumière de l'évolution des données économiques et démographiques.

Nous trouvons bien sûr pertinent qu'un bilan de la mise en œuvre du règlement soit produit deux ans après son entrée en vigueur. Cependant, nous estimons qu'un tel mécanisme de suivi est nettement insuffisant. En effet, la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels prévoyait elle-aussi un tel bilan après deux ans de mise en œuvre, bilan qui a été réalisé et qui n'a permis d'apporter que très peu d'ajustements à la Stratégie à l'époque.

Ce n'est que plusieurs années après le déploiement de la Stratégie d'inclusion que la Ville de Montréal a finalement décidé d'apporter des ajustements importants à sa stratégie, d'abord en 2012 (création d'un fonds de contribution), puis en 2015, après que de nombreux arrondissements, insatisfaits des résultats de la Stratégie sur leur territoire, aient décidé de se doter de versions locales améliorées, et ce sans que d'autre bilan public de la Stratégie n'ait été réalisé. La réalisation périodique de bilans de la Stratégie aurait sans doute permis de mieux évaluer les résultats, d'y apporter certains ajustements plus rapidement, ou tout simplement d'y apporter des ajustements qui n'ont jamais été apportés, notamment afin d'améliorer la performance de la stratégie dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Le développement de grands projets immobiliers, ainsi que de projets de logements sociaux, se situe dans le temps long. Il peut s'étirer sur de nombreuses années, sinon plusieurs décennies. On peut penser, par exemple, au développement du projet immobilier de Faubourg Québec, lancé au cours des années '80, et qui prévoyait l'inclusion de centaines de logements sociaux (sur site et hors site) dans le quartier Centre-Sud, qui s'est étalé sur plus de deux décennies. On peut aussi penser à celui prévu sur le site de la Maison de Radio-Canada, ou à celui prévu sur le site des « Portes Sainte-Marie », deux projets dont nous suivons l'évolution depuis déjà plus d'une décennie sans qu'un projet ait encore levé de terre. On peut aussi penser au développement du

projet immobilier au coin des rues Sainte-Catherine, de Lorimier et Parthenais, qui a pris plus de 10 ans à se réaliser.

La proposition de la Ville de ne réaliser qu'un seul bilan après deux ans de mise en œuvre ne permettra donc pas d'apprécier dans le temps long toute la portée du règlement.

C'est pourquoi nous estimons qu'un projet réglementaire d'une telle portée doit prévoir minimalement un bilan public aux 5 ans. C'est pourquoi nous recommandons l'adoption d'un bilan deux ans après l'entrée en vigueur du règlement, puis un autre 5 ans après son entrée en vigueur, puis des bilans publics aux 5 ans.

Recommandation 22

Que la Ville de Montréal réalise un bilan public du règlement 2 ans après son entrée en vigueur, puis des bilans publics ponctuels aux 5 ans afin de bien mesurer l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux

Recommandation 23

Que dans l'application de son Règlement, la Ville de Montréal prévoit un mécanisme pour s'assurer que les logements sociaux soient construits de manière à ce que les locataires accèdent aux services de proximité et aux transports en commun

9 SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Que la modification du plan d'urbanisme inclue des objectifs de réalisation d'unités de logement social pour diverses catégories de population (et notamment pour les familles), et ce tant au niveau de la ville de Montréal qu'au niveau des arrondissements

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal demande aux autres municipalités de la Communauté métropolitaine (CMM) de se doter d'objectifs ainsi de l'ensemble des outils nécessaires au développement d'une offre adéquate de logement social et familial

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal adopte une politique de l'habitation municipale fondée sur la reconnaissance du droit au logement et du droit à la ville

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal procède dès maintenant à constitution d'une réserve de terrains et de sites dédiés au développement de logements sociaux, en utilisant au besoin ses droits de préemption et d'expropriation

Recommandation 5

Que le Règlement pour une métropole mixte ne s'applique qu'aux sites privés et que les sites publics soient réservés exclusivement au développement de logements sociaux ou de projets à caractère social

Recommandation 6

Que la Ville de Montréal adapte le programme ACM afin de le rendre mieux adapté aux réalités économiques et démographiques, particulièrement au centre-ville, et afin qu'il permette l'achat-rénovation de bâtiments

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal réclame auprès du Gouvernement du Québec l'indexation du financement d'AccèsLogis et le rétablissement de programmes complémentaires, notamment le soutien à la rénovation, la décontamination et l'adaptation des logements

Recommandation 8

Que la Ville de Montréal réclame auprès du Gouvernement du Québec le financement d'AccèsLogis sur une base pluriannuelle afin d'assurer une prévisibilité et de permettre une meilleure planification du développement des logements sociaux

Recommandation 9

Que la Ville de Montréal abandonne l'objectif de 20% de logements abordables prévus au règlement

Recommandation 10

Que la Ville de Montréal, si elle décidait de maintenir un objectif en matière de logements abordables, déterminent des seuils de revenu pour y être admissible et instaure un mécanisme de contrôle de leur prix de revente afin d'en assurer le caractère abordable à long terme

Recommandation 11

Que la Ville de Montréal revise la proportion de logements sociaux prévue au règlement à 40 %

Recommandation 12

Que la Ville de Montréal fixe la proportion de logements familiaux à 25 % et ce, sur l'ensemble du territoire de la Ville (à l'exception des extrémités), notamment au centre-ville

Recommandation 13

Que la Ville de Montréal interpelle le Gouvernement du Québec et les institutions d'enseignement post-secondaire afin de trouver des solutions au manque de résidences étudiantes, et plus particulièrement au manque de résidences étudiantes abordables à Montréal

Recommandation 14

Que la Ville de Montréal continue de réclamer auprès du Gouvernement le pouvoir d'adopter une taxe sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers

Recommandation 15

Que la Ville prévoie un mécanisme permanent de révision des coûts maximums admissibles dans Accès Logis afin d'éviter un décalage par rapport à la situation économique réelle des projets de construction de logements sociaux à Montréal

Recommandation 16

Que la Ville de Montréal inclue l'intégralité du territoire du Centre-Sud comme faisant partie du territoire d'application des quartiers centraux

Recommandation 17

Que la Ville de Montréal mette à jour et augmente les budgets pour les programmes d'achat-rénovation des édifices afin d'éviter que des ensembles locatifs abordables soient rénovés en habitation de luxe (rénoviction).

Recommandation 18

Que les outils de la Ville de Montréal permettent l'achat de bâtiments de logements locatifs existants afin de les retirer du marché et d'en faire des logements sociaux (socialisation), notamment au centre-ville

Recommandation 19

Que la date d'entrée en vigueur du règlement soit devancée

Recommandation 20

Que la direction de l'habitation mette en place un processus formel d'évaluation et de sélection des projets et des groupes porteurs qui soit transparent et qui tienne compte des besoins exprimés par les communautés au même titre que des questions relatives à faisabilité technique et financière.

Recommandation 21

Que la Ville de Montréal maintienne une gestion décentralisée par arrondissement du fonds de contribution et s'assure que les projets d'inclusion soient réalisés dans le même arrondissement que celui où une entente a été conclue

Recommandation 22

Que la Ville de Montréal réalise un bilan public du règlement 2 ans après son entrée en vigueur, puis des bilans publics ponctuels aux 5 ans afin de bien mesurer l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux

Recommandation 23

Que dans l'application de son Règlement, la Ville de Montréal prévoit un mécanisme pour s'assurer que les logements sociaux soient construits de manière à ce que les locataires accèdent aux services de proximité et aux transports en commun