



Mémoire

Le Centre 7400

Présenté devant l'Office de consultation publique de Montréal

Le mercredi 8 décembre 2010

Le Groupe CDH

Le Groupe CDH (Conseil en développement de l'habitation) est un groupe de ressources techniques (GRT) qui participe au développement de Montréal depuis 1976. Au cours des 35 dernières années, il a réalisé plus de 230 projets et près de 6 500 unités dans tous les quartiers de Montréal dont 24 projets et 711 unités dans l'arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc Extension. L'un de ses projets les plus récents, la Maison des Sourds, qui prévoit l'implantation de 60 nouveaux logements, de bureaux de l'association et d'espaces communautaires, est présentement en chantier à l'angle de l'avenue de Lorimier et du boulevard Crémazie.

Le Groupe CDH participe aux différentes tables de concertation locales dans les quartiers où il est impliqué et il est en relation avec les différentes instances administratives de la Ville de Montréal.

Le projet

C'est toujours avec enthousiasme que nous accueillons l'arrivée de projets immobiliers qui participent aux efforts de maintien et de retour des familles dans les quartiers centraux de Montréal et qui sont axés sur le développement durable et le respect de l'environnement. La proposition des groupes immobiliers Thibault Messier Savard et Développements McGill semble répondre à ces critères et de plus, elle propose de préserver le caractère patrimonial du site.

Politique et stratégie d'inclusion

Il faut également noter que le projet, par son ampleur, est soumis à la politique et à la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal qui prévoit l'obligation d'inclure des logements communautaires et sociaux et des logements abordables dans les projets de construction de nouvelles unités de logement. Citons ici la politique telle qu'elle est décrite par la Ville de Montréal :

Adoptée en 2005, la Stratégie constitue l'un des moyens de réaliser les objectifs de mixité et d'abordabilité qu'on retrouve dans plusieurs politiques et plans d'action dont l'administration municipale s'est dotée au cours des dernières années pour mener à bien sa mission en matière d'habitation et d'inclusion sociale.

Par cette Stratégie d'inclusion, l'administration municipale vise spécifiquement deux cibles : que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires et qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

En quelques mots, la Stratégie d'inclusion vise à:

- *Encourager le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements, pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés.*
- *Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires.*
- *Stimuler la production de propriétés à prix abordable.*

L'esprit de la politique est d'assurer la possibilité de réaliser des logements sociaux et communautaires dans les grands sites de développement ou dans le quartier où s'implantent les nouveaux projets, dans des conditions réalistes.

Montant compensatoire

À défaut d'appliquer strictement la politique d'inclusion de la Ville de Montréal, les promoteurs proposent une compensation de 300 000 \$.

Sur le fond, nous ne sommes pas en désaccord avec le principe d'un montant compensatoire pour dérogation à la politique d'inclusion lorsque les conditions s'y prêtent. Nous ne sommes cependant pas d'accord avec le montant proposé dans le cadre de la réalisation de ce projet car le montant compensatoire devrait permettre

minimalement un soutien à la réalisation de 45 unités, soit 15% des 302 unités prévues. Dans les conditions actuelles du marché de Villeray, ce montant est nettement insuffisant pour permettre la réalisation des 45 unités de logement communautaire auxquelles on est en droit de s'attendre en fonction de la politique existante

Nous n'aborderons pas ici la méthode de calcul utilisée par la Direction de l'habitation qui établit un montant net de 10 000 \$ par unité. Nous le ferons auprès des instances concernées. Cependant, nous pouvons certainement remettre en question le nombre d'unités sur lequel la Ville établit son calcul. En effet, on décide, pour des raisons de contraintes d'aménagement, de soustraire des 302 unités les 84 unités qui seront aménagées dans le bâtiment patrimonial restauré et on ne considère que 15% du nombre restant ($302 - 84 = 218 \times 15\% = 32,70$ ou 33 unités $\times 10\,000 \$ = 330\,000 \$$).¹

Sur la base d'un calcul qui tient compte des 302 unités, on arrive à un montant compensatoire de 450 000 \$ pour 45 unités. C'est donc minimalement ce montant qui devrait être versé si la politique d'inclusion de la Ville de Montréal doit être respectée.

Affectation du montant compensatoire

Il faut prendre toutes les dispositions pour s'assurer que le montant versé à titre de compensation pour dérogation profite au développement de logement communautaire et social dans le secteur, et plus spécifiquement dans le quartier Villeray de l'arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension. Pour ce faire, une fiducie sous la gouverne d'instances locales pourrait être mise sur pied.

Enfin, il faut reconnaître que dans le quartier, ce site, par sa vocation d'origine, représente aux yeux de la population et surtout pour la communauté sourde, un symbole important de destination communautaire et de vie associative. On ne peut mettre de côté cette considération dans le développement du projet et de l'affectation de montants compensatoires destinés au logement communautaire.

¹ Contribution financière pour le soutien au développement de projet de logements sociaux et communautaires – méthode de calcul, Direction de l'Habitation, Ville de Montréal. Déposé auprès de l'Office le 23 novembre 2010.

Recommandations

À la lumière du bref exposé qui précède, nous recommandons donc ce qui suit :

- **Si le promoteur n'est pas en mesure de respecter la politique et la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, que le montant compensatoire versé corresponde au nombre total des unités réalisées, pour un montant minimal de 450 000 \$.**
- **Que le montant versé à titre de compensation pour dérogation à la politique d'inclusion soit géré par les instances du quartier Villeray dédiées au développement de logement communautaire et social.**

Nous vous remercions de l'attention que vous portez à nos questions et commentaires.