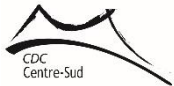


RÈGLEMENT MÉTROPOLE MIXTE

Opinion déposée à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation
Octobre 2019



Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud
2198 rue Larivière | Montréal, Qc | H2K 1P5 | 514 521 0467 | www.cdccentresud.org

I. INTRODUCTION

La Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud est le regroupement multisectoriel des organismes communautaires qui desservent la population du territoire délimité à l'ouest par St-Laurent, au nord par Sherbrooke, à l'est par la rue L'espérance et au sud par le fleuve (à l'exception du Vieux-Montréal). La CDC Centre-Sud regroupe une soixantaine d'organismes communautaires ainsi que des entreprises d'économie sociale et des institutions qui s'identifient à sa mission. La CDC Centre-Sud a pour mission de favoriser la participation active du mouvement communautaire au développement socio-économique du milieu.

Nos objectifs :

- Regrouper les organismes communautaires qui desservent la population du territoire ;
- Susciter la concertation entre les groupes communautaires et avec les partenaires publics, privés associatifs et communautaires ;
- Favoriser le développement communautaire par la promotion des activités et services des organismes communautaires locaux, le développement de partenariats, la mise en commun des ressources et le développement de services susceptibles de répondre aux besoins du milieu ;
- Soutenir et faire la promotion d'initiatives de développement local qui favorisent une plus grande vitalité socio-économique, dans une perspective de lutte à la pauvreté et à l'Exclusion sociale ainsi que de développement durable.

La CDC Centre-Sud a mis en place et coordonne un mécanisme intersectoriel et multiréseaux de concertation locale, la Table de développement social Centre-Sud, qui mobilise l'ensemble des acteurs concernés par le développement social local autour d'une double mission : améliorer la qualité et les conditions de vie de la population du territoire et améliorer la capacité collective d'agir. De plus, depuis 2014, la CDC Centre-Sud coordonne la démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Sainte-Marie.

II. LE RÈGLEMENT

Le territoire du Centre-Sud connaîtra dans les prochaines années des bouleversements majeurs. En effet, trois énormes sites (Radio-Canada, Molson, Portes Sainte-Marie) font l'objet de projets immobilier qui ont le potentiel d'accueillir dans le quartier plus de 15 000 nouvelles personnes. Ce secteur fait d'ailleurs l'objet d'un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU des Faubourgs), présentement en consultation. La CDC Centre-Sud porte depuis longtemps des revendications concernant la construction de logement social et familial dans le quartier. La venue du projet de Règlement Métropole Mixte arrive donc à point, car nous voulons nous assurer qu'un nombre élevé d'unités de logement social, abordable et familial seront développés dans le quartier, avec une préoccupation soutenue pour le logement familial abordable.

Nous tenons à saluer positivement l'initiative de la Ville de Montréal à mettre en place un Règlement pour s'assurer de garder une mixité sociale dans les quartiers de la métropole.

À la lecture de la première ébauche du Règlement, nous avons toutefois noté quelques éléments qui, selon nous, pourraient faire l'objet d'améliorations. Dans l'ensemble, nous tenons à appuyer la grande majorité des recommandations portées par la concertation Habiter Ville-Marie (Annexe 1).

Nous avons toutefois voulu mettre de l'avant quelques recommandations en particulier dans ce document.

1-Principes

Mixité

Le concept de mixité sociale est très important dans le quartier Centre-Sud. Pour nous, l'aspect le plus important de ce concept est la proximité de cette diversité sociale. Il nous apparaît donc primordial de prioriser l'inclusion sur site dans les projets immobiliers, notamment dans les grands projets qui seront construits dans le sud de notre quartier.

- Recommandation 1 : Que le Règlement métropole mixte fasse en sorte de vraiment prioriser l'inclusion sur site.

Abordabilité

Dans la révision du Plan d'urbanisme, le concept d'abordabilité est décrit de cette façon :

« Un logement est généralement considéré comme abordable lorsqu'il permet à un ménage à revenu faible ou modeste de se loger adéquatement sans y consacrer une part excessive de son revenu. Par ailleurs, aux fins de l'action 2.3, on entend par logement abordable celui dont le prix ou le loyer est comparativement plus abordable que dans le reste du marché ou qui est comparable aux prix les plus bas du marché.¹ » C'est d'ailleurs sur les prix du marché que sont basés les balises des prix d'achat et de location de logements abordables dans le règlement, alors que normalement, on parle d'abordabilité en référence à un maximum de 30% du revenu des ménages consacré pour le logement.

Considérant que dans le quartier Centre-Sud, le revenu médian des ménages après impôts est de 36 861\$², le Règlement propose, pour le secteur quartier central, un loyer plafond de 1440\$ pour un 2 chambres, ce qui donne un total de 17 280\$ par année, soit 46% du revenu. Le revenu médian après impôts pour les ménages de 1 personne est de 25 352\$, le Règlement propose, encore pour le secteur quartier central, un loyer plafond de 880\$ pour un studio, ce qui donne un total de 10 560\$ annuellement, soit 41% du revenu.

¹ Plan d'urbanisme modifié, Page 26

² Selon les statistiques du Revenu de 2015 de Statistique Canada

Il semble y avoir une incohérence dans cette description : on parle de répondre aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste, alors que les prix sont fixés par rapport au marché, qui sont très élevés.

- Recommandation 2 : Que le règlement métropole mixte baisse les prix plafond pour le logement abordable en considérant le revenu des ménages et non les prix du marché pour réellement répondre aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste.

Ensuite, nous nous questionnons sur le concept de pérennité de l'abordabilité. Nous craignons que la situation puisse entraîner un phénomène de revente rapide des unités abordables dans le but de faire de l'argent.

- Recommandation 3 : Que la Ville de Montréal crée des outils permettant d'assurer la pérennité de l'ensemble des logements abordables.

2-Application du règlement

Territoires

Le territoire du Centre-Sud se trouve scindé en deux dans l'axe de l'avenue de Lorimier, entre quartiers centraux et quartiers périphériques. Nous nous interrogeons sur l'analyse qui a été fait quant au choix de faire ce découpage des territoires d'application du règlement. En effet, le sud du quartier Centre-Sud vivra des développements majeurs dans les prochaines années sur les terrains de Radio-Canada, de Molson ainsi que des portes Sainte-Marie. Tout comme le propose Habiter Ville-Marie, nous pensons qu'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.

- Recommandation 4 : Que la Ville de Montréal considère l'intégralité du territoire du Centre-Sud comme faisant partie du territoire d'application des quartiers centraux.

Nous pensons que l'application du Règlement sur le territoire de la Ville de Montréal uniquement pourrait amener les promoteurs immobiliers à vouloir s'en esquiver et les amener à développer les projets dans les autres municipalités de la région métropolitaine.

- Recommandation 5 : Que la Ville de Montréal demande aux autres municipalités de la Communauté Métropolitaine de Montréal de se doter des objectifs et des outils nécessaires au développement de l'offre de logement social, abordable et familial

Logement familial abordable

Tel que mentionné par l'équipe de la direction de l'habitation de la ville de Montréal lors de la soirée d'information de l'OCPM pour la consultation sur le Règlement Métropole Mixte, le règlement permet la création d'un nouveau produit sur le marché, soit le logement familial abordable. Nous saluons l'arrivée de ce nouveau produit immobilier qui va répondre à un grand besoin. Par contre, nous pensons que pour s'assurer qu'il soit mis en application dans une proportion adéquate, il devrait y avoir une cible chiffrée pour le logement abordable.

- Recommandation 6 : Que le Règlement métropole mixte et le plan d'urbanisme modifié incluent une cible chiffrée quant au logement abordable familial.

Il faut aussi prendre en considération que les territoires des quartiers centraux ont accumulé un déficit quant à la construction des logements familiaux dans les dernières années.

- Recommandation 7 : que la Ville de Montréal se dote d'une stratégie particulière et de cibles de logements familiaux pour les quartier centraux.

3-Gestion du fonds des contributions

Le nouveau règlement propose d'avoir un seul fonds au lieu de différents fonds. Nous craignons que cette modification puisse causer des situations où les contributions financières au fonds dans un quartier ou un arrondissement soit utilisées dans d'autres quartiers ou arrondissements, plus en périphérie.

- Recommandation 8 : 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 et sur le même site du projet.
- Recommandation 9 : Que la Ville de Montréal mette à contribution divers acteurs du milieu dans l'analyse des besoins en logement de la population à différentes échelles territoriale, afin de se doter de critères de sélection des projets de logements sociaux et communautaires.

4. Évaluation et sélection des projets et des groupes porteurs

Tout comme le souligne l'organisme Inter-Loge dans leur mémoire, étant donné les énormes sommes d'argent de fonds publics investis dans le logement social et considérant l'ampleur des projets sociaux à venir dans les grands projets du Centre-Sud, nous pensons qu'il devrait y avoir un processus formel et transparent d'évaluation et de sélection des projets Accès Logis et des groupes qui les portent. Nous pensons que chacun des arrondissements devrait avoir un comité permanent d'évaluation et de sélection des projets de logements sociaux. Ceci permettrait de s'assurer que les projets développés répondent aux besoins des communautés. Par ailleurs, nous croyons qu'il devrait y avoir un mécanisme transparent pour suivre l'évolution de ces projets.

- Recommandation 10 : Que la direction de l'habitation de la Ville de Montréal mette en oeuvre un processus permettant d'assurer une évaluation transparente et objective des projets de logements sociaux déposés dans Accès Logis et de leurs groupes porteurs.
- Recommandation 11: Que la direction de l'habitation de la Ville de Montréal mette sur pied un mécanisme de suivi de l'implantation des projets au niveau des territoires.

III. ANNEXE 1

Sommaire des recommandations d’Habiter Ville-Marie :

Recommandation 1 : Que la modification du plan d’urbanisme inclue des objectifs en termes 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 de Montréal (CMM) de se doter d’objectifs ainsi 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 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.

Recommandation 6 : Que la Ville de Montréal révise régulièrement le programme AccèsLogis Montréal afin de le rendre mieux adapté à la réalité économique, particulièrement au centre-ville.

Recommandation 7 : Que la Ville de Montréal réclame auprès du Gouvernement du Québec une indexation du financement du programme AccèsLogis, ainsi que le rétablissement de programmes complémentaires à celui-ci, notamment ceux apportant un soutien à la rénovation domiciliaire, à la décontamination des sols et à l’adaptation des logements.

Recommandation 8 : Que la Ville de Montréal continue de réclamer auprès du Gouvernement du Québec des investissements dans le programme AccèsLogis sur une base pluriannuelle afin d’assurer une prévisibilité et permettre une meilleure planification du développement de logements sociaux.

Recommandation 9 : Que la Ville de Montréal abandonne l’objectif de 20% de logements abordables prévu au Règlement.

Recommandation 10 : Que la Ville de Montréal révisé à la hausse le pourcentage de logements sociaux prévus au règlement, soit de 20% à 40%.

Recommandation 11 : 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), y compris le centre-ville; et que la moitié de ces logements familiaux soient des logements sociaux.

Recommandation 12 : Que la Ville de Montréal reconnaisse les besoins en matière de logements sociaux des travailleurs à faible ou modeste revenu des quartiers centraux de Montréal (et notamment du centre-ville) et soutienne le développement de tels logements leur étant notamment destinés afin de favoriser une réduction de la longueur des déplacements entre leur résidence et leur lieu de travail et soutenir du même coup le dynamisme économique de la ville.

Recommandation 13 ; Que la Ville de Montréal interpelle le Gouvernement du Québec et les institutions d'enseignement post-secondaires afin de trouver des solutions au manque de résidences étudiantes, et notamment au manque de résidences étudiantes abordables à Montréal.

Recommandation 14 : Que la Ville de Montréal permette aux constructeurs désirant contribuer au développement de projets de logements sociaux au centre-ville de Montréal de le faire par la cession d'un immeuble comportant des bâtiments existants.

Recommandation 15 : Que la Ville de Montréal continue de réclamer auprès du Gouvernement du Québec le pouvoir d'imposer une taxe sur les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers.

Recommandation 16 : Que la Ville de Montréal prévoie un mécanisme permanent de révision des coûts maximums admissibles (CMA) dans le programme AccèsLogis afin d'éviter un décalage par rapport à la situation économique réelle des projets de construction de logements sociaux à Montréal, et plus particulièrement au centre-ville.

Recommandation 17 : Que la Ville de Montréal considère l'intégralité du territoire du Centre-Sud comme faisant partie du territoire d'application dit « des quartiers centraux » prévu au règlement.

Recommandation 18 : Que la Ville de Montréal mette en vigueur le Règlement pour une métropole mixte dès son adoption.

Recommandation 19 : Que la Ville de Montréal mette à contribution divers acteurs du milieu dans l'analyse des besoins en logement de la population à différentes échelles territoriales, afin de se doter de critères de sélection des projets de logements sociaux.

Recommandation 20 : Que la Ville de Montréal maintienne une gestion décentralisée du fonds de contribution par arrondissement et s'assure que les projets d'inclusion soient réalisés dans le même arrondissement que celui où une contribution financière a été prélevée.

Recommandation 21 : Que les contributions financières des constructeurs prévues au règlement soient rehaussées afin de les inciter de façon claire à privilégier les cessions d'immeubles plutôt que les contributions financières.

Recommandation 22 : Que la Ville de Montréal réalise un bilan public de l'application du règlement deux ans après son entrée en vigueur; cinq ans après son entrée en vigueur; puis à tous les cinq ans par la suite.