

Règlement pour une métropole mixte



Montréal : métropole inclusive ou exclusive ?

MÉMOIRE DU COMITÉ D'AXE PRIORITAIRE SUR
L'HABITATION DU COMITÉ DES ORGANISMES SOCIAUX DE
SAINT-LAURENT (COSSL)
DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIC DE
MONTRÉAL

Le 16 octobre 2019

Présentation

Le Comité d'Axe Prioritaire (CAP) Habitation, créée lors de la planification stratégique en développement social 2017-2021, portée par le COSSL, a produit en avril 2019 un portrait sur les enjeux de logements à Saint-Laurent. Le portrait mettait en évidence quatre grands enjeux en matière de logement : une augmentation constante de la population laurentienne, un appauvrissement de la population, un taux d'effort trop important par rapport aux coûts liés à l'habitation, ainsi qu'un nombre important de ménage à un seul revenu. Ces réalités combinées contribuent à faire de Saint-Laurent un des arrondissements où la surpopulation des logements est la plus importante dans la région montréalaise.

De plus, l'arrondissement comporte très peu d'unité de logement social et des ilots d'insalubrité très importants.

Projet de règlement pour une métropole mixte

Objectif de la consultation publique :

Se prononcer sur les objectifs et les principales modifications au règlement.

Objectifs de la nouvelle réglementation :

- 1. D'améliorer la mixité sociale dans les quartiers, nouveaux ou existants;*

Attendu le : « Changement souhaité 1 : Plus de citoyens laurentiens ont accès à des habitations, locatives ou privées, abordables et adaptées à la composition des ménages et aux besoins économiques, dans une optique de mixité et de cohésion sociale. »

Le CAP prononce : son adhésion à cet objectif.

- 2. De favoriser une offre résidentielle équilibrée et de qualité sur l'ensemble du territoire;*

Attendu le : « Changement souhaité 2 : Plus de logements offerts à Saint-Laurent sont sécuritaires et répondent aux normes sanitaires. »

Le CAP prononce : son adhésion à cet objectif.

Le CAP émet toutefois l'avis suivant : Tel que libellé, le règlement s'applique principalement aux constructions neuves. Peu de nouveaux logements communautaires ont été créés dans les dernières années malgré un besoin flagrant (19 075 locataires soit 51%, 1 185 ménages en attente d'un HLM, 38% payant plus de 30% de leurs revenus, 18% plus de 50% et 9,5% plus de 80%).

Nous souhaitons que le futur règlement puisse représenter un réel levier de développement de nouveaux logements communautaires dans le cadre des actuels et futurs projets immobiliers.

Cependant, dans un contexte comme l'arrondissement de Saint-Laurent, il manque un réel outil réglementaire pour les **parcs immobiliers privés existants** qui sont trop souvent jugés insalubres, et qui sont connus des services de la Ville comme des secteurs problématiques et faisant l'objet d'interventions récurrentes, tels les secteurs Ward Gold, Nortgate, Chameran et Place-Benoît. La population locataire de ces immeubles dépense bien souvent plus de 25% de leurs revenus pour ces logements insalubres. **Ne pourrions-nous pas envisager la transformation de ces immeubles problématiques en logements communautaires via un cadre réglementaire, au même titre que les nouvelles constructions ?** Notons les évictions liées à la spéculation immobilière et la difficulté des développeurs de logements communautaires à acquérir ces parcs privés pour des projets d'achat-rénovation majeure.

Aussi, au même titre que les nouvelles constructions, la nouvelle réglementation devrait s'appliquer à la conversion des immeubles locatifs et ce, bien que Loi sur la Régie du logement du Québec impose un moratoire aux propriétaires afin d'obtenir une dérogation municipale.

3. De répondre aux besoins des ménages à faible revenu ou à besoins particuliers.

Attendu le : « Enjeu prioritaire : l'accès aux logements abordables, de qualité et adaptés aux besoins des ménages. »

Le CAP prononce : son adhésion à cet objectif.

Le CAP émet toutefois l'avis suivant : Tel que libellé au niveau de la création de nouveaux logements abordables, il n'y a pas de garanti de pérennisation des mesures d'*abordabilité* à partir d'un deuxième acheteur. En effet, aucune précaution n'est prise pour éviter la spéculation au niveau du marché locatif afin que les loyers soient réellement adaptés aux revenus des ménages. L'impact est considérable dans l'arrondissement de Saint-Laurent où une forte proportion de la population est issue de l'immigration récente.

Principales recommandations :

Le règlement, s'il était adopté, remplacerait la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adopté par la Ville en 2005

Stratégie (2005)	Règlement (2019)	Position du CAP
Incitative	Obligatoire	Attendu le : Changement souhaité 1 – Objectif 1 – Action 2

		<p>« Identifier des opportunités et favoriser le développement de projets » ;</p> <p>Attendu le : Changement souhaité 1 – Objectif 1 – Action 3 « Influencer les décideurs à la mise en œuvre du plan de travail concerté. » ;</p> <p>Le CAP est en faveur d’une réglementation obligatoire.</p> <p>Le CAP souhaiterait aussi que le lieu de concertation et les promoteurs puissent avoir de meilleurs échanges en amont des projets de développement afin de pouvoir réellement répondre aux besoins du milieu laurentien.</p>
Projet de 100 unités et plus ou nécessitant une modification réglementaire importante	Projet de 5 unités ou plus (450 m2 ou plus)	Le CAP recommande de la souplesse par rapport à ce point, et appelle la Ville à ne pas refuser d’emblée des projets sur des terrains jugés trop petits selon les critères du règlement pour développer du logement social. Il serait important de consulter le milieu pour analyser si le projet est développable ou pas, avant de l’exclure.
Cibles et compensations fixes	Ciblés adaptés à l’envergure des projets et au territoire, et compensations modulées en fonction du secteur	<p>Le CAP est préoccupé par la nature floue de cet aspect. Il serait important de définir clairement les critères pour moduler l’évaluation des projets.</p> <p>Attendu que la Réglementation a pour objectif d’améliorer la mixité sociale, le CAP recommande qu’elle s’assure que l’option de développer du logement social in situ soit privilégiée par les promoteurs plutôt qu’une contribution au fond d’inclusion. Cette dernière pourrait être revue à la hausse afin qu’elle dissuade les promoteurs de choisir cette option.</p>
15% de logement social et 15%	20% de logement social, 20% de	Le CAP salue cette augmentation qui aura un impact important dans l’arrondissement de Saint-Laurent où il existe

de logement abordable	logement abordable, 20% de logement familial	un retard de développement important dans le développement de logement social.
Pas de volet familial	Ajout du volet familial	Le CAP salue l'ajout du volet familial, qui est particulièrement important dans l'arrondissement de Saint-Laurent où l'on retrouve beaucoup de familles nombreuses.

Recommandations supplémentaires :

Le CAP recommande que :

- La nouvelle réglementation s'applique aussi aux projets de rénovations majeures et de conversion ;
- Étant donné que les sites publics représentent des opportunités de développement exceptionnelles qui peuvent être exclues du marché spéculatif, Le CAP a une attente claire à l'endroit des acteurs publics d'adopter une position exemplaire et rassembleuse dans la mise en disponibilité de propriétés publiques qui aille au-delà de ce qui est attendu des promoteurs privés pour le développement de logements sociaux, par exemple, dans le cas du site de l'ONF dans l'arrondissement de Saint-Laurent ;
- Montréal soit un leader exemplaire et exige que les autres paliers de gouvernement cèdent leur terrain public à des prix abordables afin de permettre un plus grand ratio de logement social.
- Étant donné que la Stratégie d'inclusion permettait le développement de 390 unités de logement social annuellement, la cible de 600 logements soit reconsidérée. Dans une perspective où le règlement devient obligatoire, et où le pourcentage passe à 20%, il serait réaliste d'augmenter la cible. Il ne faut pas que cette dernière soit un plafond limitatif, mais bien un minimum à atteindre, afin de répondre aux besoins des 23 000 personnes inscrites dans la liste d'attente de l'OMHM et au 70% de locataire laurentien qui mettent plus de 30% de leur revenu au logement.