



Montréal, le 16 octobre 2019

Commission sur le Règlement Montréal métropole mixte
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

OBJET : Pour une métropole mixte – Un règlement nécessaire pour répondre aux besoins en habitation

Mesdames et messieurs les commissaires,

Vivre en Ville a le plaisir de vous transmettre ses recommandations sur le Règlement pour une métropole mixte. Depuis 1996, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes. L'importance d'une offre diversifiée en habitation, pouvant répondre à l'ensemble des différents besoins des ménages, a toujours été un aspect central du développement de collectivités viables porté par Vivre en Ville.

Observateur de l'évolution des pratiques et des enjeux concernant l'habitation, nous constatons, tout comme la Ville de Montréal, l'urgence d'agir en matière de logement social, abordable et pour les familles. Dans un souci d'équité et de durabilité, il est indispensable de permettre aux ménages qui le désirent, peu importe leurs spécificités, de demeurer ou de s'établir en ville. L'accès aux emplois, aux activités urbaines ainsi qu'à la qualité de vie offerte à Montréal ne devrait surtout pas être limité aux ménages les plus aisés ou à ceux sans enfants. Nous partageons également le constat que, pour favoriser un accès plus juste et équitable à l'habitation, la contribution du privé doit s'ajouter à celle du public.

Vivre en Ville accueille donc favorablement le projet de Règlement pour une métropole mixte. Le règlement soumis à consultation est, selon Vivre en Ville, bien calibré.

Afin d'éviter certains écueils potentiels et d'en maximiser les retombées positives, Vivre en Ville propose des ajustements au règlement et des mesures complémentaires susceptibles de bonifier son impact.

Vivre en Ville émet donc les recommandations suivantes.

info@vivreenville.org | www.vivreenville.org | twitter.com/vivreenville | facebook.com/vivreenville

■ **QUÉBEC**

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT
FRÉDÉRIC BACK
870, avenue De Salaberry, bureau 311
Québec (Québec) G1R 2T9
T.418.522.0011

■ **MONTRÉAL**

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480
Montréal (Québec) H2X 3V4
T. 514.394.1125

■ **GATINEAU**

200, boulevard Saint-Joseph
Gatineau (Québec) J8Y 3W9
T. 819.205.2053



Recommandation 1

Promouvoir l'élaboration d'un règlement à l'échelle métropolitaine

Vivre en Ville suggère que la Ville de Montréal saisisse l'opportunité fournie par ce nouveau règlement pour promouvoir l'élaboration d'un équivalent métropolitain.

Des besoins en logement social, abordable et familial sont également bien présents dans les municipalités voisines de Montréal. En tirant profit du leadership de la Ville de Montréal, une concertation avec l'ensemble de la communauté métropolitaine pourrait mener à ce qu'un règlement d'inclusion soit appliqué à plus large échelle, au bénéfice d'un plus grand nombre de ménages.

Cela favoriserait également l'équité entre les municipalités d'une même aire métropolitaine. La métropolisation du règlement éliminerait les possibles désavantages compétitifs pour Montréal par rapport aux autres villes de sa région.

Vivre en Ville tient toutefois à souligner que la force du marché immobilier montréalais, dont l'attractivité est sans commune mesure au Québec, est assez grande pour que les constructeurs qui souhaitent y réaliser des projets poursuivent leurs activités, sans être affectés par l'application d'un règlement d'inclusion exclusivement montréalais.

L'offre en habitation : un rôle important dans la lutte contre les changements climatiques

Pour Vivre en Ville, diriger la croissance démographique vers les milieux au bilan carbone le plus faible (ceux minimisant les distances parcourues en automobile) est une stratégie concrète de lutte contre les changements climatiques. Si la plupart des secteurs de l'île de Montréal comportent les caractéristiques permettant un mode de vie sobre en carbone, plus on s'éloigne du centre, moins on retrouve ces caractéristiques, et plus le bilan carbone des transports tend à s'aggraver. Il est donc important de favoriser les projets d'habitation inclusifs dans la ville centre, dans l'optique d'y diriger le plus de ménages possibles.

Idéalement, l'inclusion du logement social, abordable et familial dans les projets de construction devrait être un projet de société porté par le gouvernement du Québec.

Recommandation 2

Hausser le seuil d'assujettissement au règlement de 5 à 20 logements.

Vivre en Ville recommande de ne pas assujettir les petits joueurs de l'immobilier au nouveau règlement d'inclusion. Les projets de plus petite échelle, menés par une multiplicité de petits acteurs, sont précieux pour une collectivité : ils assurent une diversité au sein des projets d'habitation et offrent bien souvent des réponses à des besoins spécifiques non comblés par les acteurs traditionnels plus imposants sur le marché.



Recommandation 3

Étudier la possibilité de ne pas assujettir au règlement les projets locatifs

Les données fournies par la Ville de Montréal indiquent que l'application du nouveau règlement aurait un impact financier de 1 à 4% sur le coût du logement. Sur le marché des condos, l'élasticité pourra moduler les prix et il est à prévoir que les acheteurs soient peu affectés. Sur le marché locatif, toutefois, il sera plus difficile de ne pas transférer le surcoût aux locataires.

Afin de ne pas affecter les ménages locataires de la ville de Montréal et de maintenir l'attractivité des logements sur l'île, Vivre en Ville recommande d'examiner la possibilité d'exclure les projets immobiliers locatifs du règlement.

Recommandation 4

Envisager d'associer un surplus d'inclusion à un bonus de densité

L'inclusion de logement social, abordable et familial est un élément clé de la réussite de projets immobiliers de densification, et une réponse directe à certaines questions d'acceptabilité sociale soulevées par ces projets.

Les projets immobiliers intégrant un nombre de logements sociaux, abordables ou familiaux supérieur aux minimums requis par le nouveau règlement apporteront encore plus de bénéfices à la collectivité. Dans certains secteurs, il pourrait être opportun d'associer un dépassement des minimums d'inclusion à une augmentation du nombre de logements ou des hauteurs maximales autorisées. Il s'agirait ainsi d'un bonus de densité accordé aux projets qui en font plus pour bonifier les milieux de vie et pour répondre aux besoins d'un nombre supérieur de ménages.

Vivre en Ville soutient que l'application d'un bonus de densité lorsque les projets d'habitation dépassent le seuil requis de logements sociaux, abordables et familiaux devrait être permis, et que cet élément devrait être intégré à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Recommandation 5

Assurer la pérennité de l'abordabilité des logements

L'application de mesures pour le logement abordable et l'accès à la propriété comporte certains défis quant à la pérennité de l'abordabilité. En effet, en l'absence de mécanismes appropriés pour l'éviter, le premier acheteur d'une habitation abordable pourrait être le seul bénéficiaire de cette mesure, s'il peut ensuite revendre son logement au prix du marché. Des investisseurs pourraient profiter d'une telle situation, en contradiction avec l'objet du règlement et au détriment du maintien de logements abordables.

Afin que la mise en place du règlement d'inclusion de logement abordable atteigne ses objectifs et engendre des bénéfices à plus long terme, Vivre en Ville recommande de s'assurer de mettre en place des mécanismes permettant de pérenniser l'abordabilité. Il pourrait s'agir, par exemple, du maintien d'exigences sur la qualification des acheteurs, ou de pénalités à la revente avant cinq ans.

La formule de maintien de l'abordabilité pourrait s'inspirer par exemple de l'actuel programme d'appui à l'acquisition résidentielle ou du modèle des coopératives de propriétaires, où les profits réalisés lors d'une vente sont en partie rattachés à l'immeuble.

Recommandation 6

Poursuivre l'achat de terrains par la Ville de Montréal et la maîtrise foncière municipale

La Ville de Montréal ne pourra compter uniquement sur le milieu privé pour l'atteinte de ses objectifs en habitation. Lorsque des visées spécifiques sont attribuées à un site donné, lorsque des besoins particuliers sont reconnus pour un milieu ou lorsqu'une vision est définie au sein d'un arrondissement, la Ville devient l'acteur le mieux positionné pour favoriser la réalisation des projets d'habitation souhaités. Pour ce faire, la Ville devrait, lorsque des opportunités se présentent, procéder à l'achat des terrains stratégiques visés.

Pour Vivre en Ville, la maîtrise foncière municipale est un mécanisme essentiel pour répondre aux enjeux d'habitation et de développement urbain durable. Grâce à l'élaboration de cahiers de charges spécifiques, avec des critères à respecter par les constructeurs, la Ville peut ainsi s'assurer que les projets d'habitation atteignent les objectifs établis.

La Ville peut par ailleurs revendre à moindre coût les terrains acquis à des promoteurs qui remplissent les conditions définies.

Recommandation 7

Réserver les terrains publics excédentaires au logement social

La rareté des terrains constructibles adéquats pour la construction de logements sociaux, ainsi que leur coût élevé, interpelle l'action des acteurs publics propriétaires de terrains. L'ensemble des entités publiques (instances fédérales et nationales, commissions scolaires, etc.) devraient être mobilisées pour favoriser la construction de logements sociaux.

Lorsque des terrains appartenant à des entités publiques deviennent excédentaires, il apparaîtrait légitime et judicieux que la Ville de Montréal ou d'autres organisations puisse en faire l'acquisition et les réserver à la construction de logements sociaux.

Vivre en Ville recommande donc la mise en place d'un mécanisme qui assurerait la prérogative du logement social sur les terrains de propriété publique à remettre sur le marché, évitant par ailleurs que leur mise en vente ne participe à une forme de spéculation foncière.

Recommandation 8

Renforcer l'appui municipal aux projets immobiliers non traditionnels à visée sociale

Dans l'optique de favoriser une diversification des acteurs immobiliers, Vivre en Ville recommande de renforcer l'appui aux projets portés par des groupes ou des organisations à but non lucratif qui présentent des caractéristiques et des modes de tenures qu'on retrouve trop peu sur le marché : logements étudiants, autopromotion, coopératives de propriétaires, etc.



Pour faire émerger une diversité de projets d’habitation : l’exemple des groupes d’autopromotion

Vivre en Ville soutient l’émergence d’une diversité d’acteurs en immobilier, par exemple l’émergence des groupes d’autopromotion – des ménages qui se regroupent pour devenir les maître d’œuvre de leur projet d’habitation sans l’intermédiaire d’un promoteur immobilier traditionnel.

Pour faciliter la réalisation de projets de petite échelle par ce type d’acteurs non traditionnels, différentes stratégies peuvent être mises en place. En premier lieu, étant donné que les cadres administratif et légal sont peu adaptés à ces nouveaux acteurs, et que les projets innovants sont souvent complexes à mettre en œuvre, il importerait de réévaluer les contraintes réglementaires qui leur sont imposées.

Pour conclure, Vivre en Ville souligne le travail accompli par la Ville de Montréal dans l’élaboration de son nouveau règlement d’inclusion. L’organisation offre son appui pour contribuer à ce que le règlement soit encore mieux adapté aux différents besoins en matière d’habitation, toujours dans l’intérêt collectif.



Christian Savard