



PRÉSENTATION DE NOTRE OPINION SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

PRÉSENTATION DE VIVRE SAINT-MICHEL EN SANTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL,
LE 26 OCTOBRE 2019



LES ENJEUX DU LOGEMENT À SAINT-MICHEL

Un « quartier-refuge » pour les ménages modestes

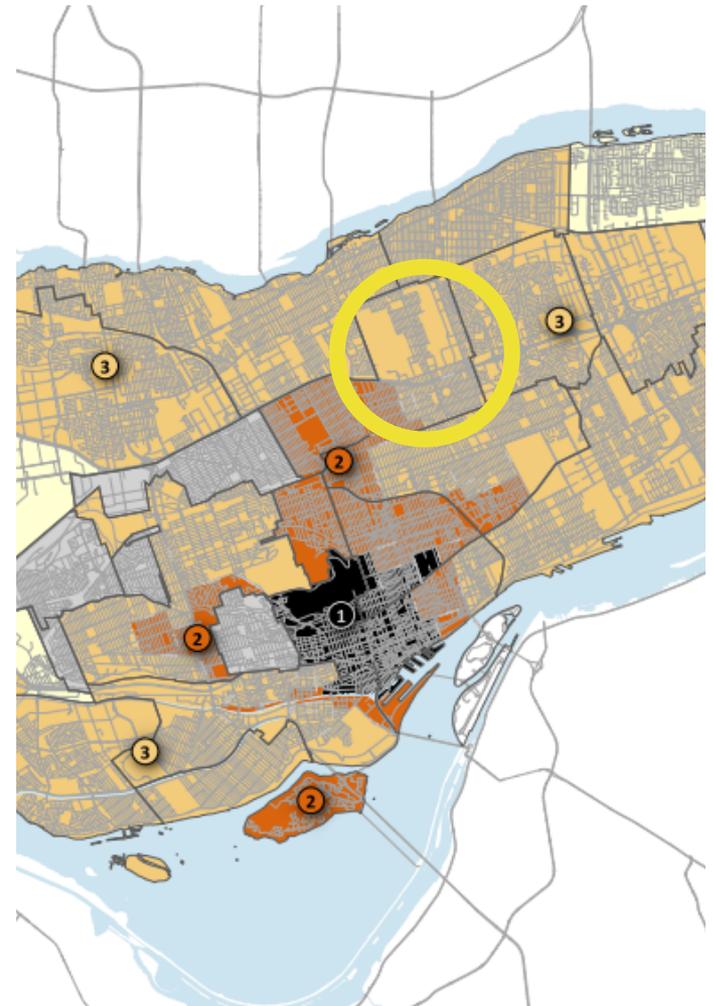
- 75% de familles, dont **40% monoparentales**
- 69% des ménages sont locataires
- **1/3 consacre plus de 30% des revenus au logement**
- Les loyers sont comparativement bas

Un parc résidentiel saturé

- Manque de logements pour familles:
1/7 ménage vit dans un logement trop petit
- Taux d'inoccupation le plus bas de l'île (0,7%)
- Peu de lots vacants et/ou **zonage limitatif**
- Défi d'aménagement, **cohabitation avec industries**

Une pression grandissante

- **Demande croissante** vs. pénurie
- Gentrification dans les quartiers limitrophes
- Développements à venir **facteurs de gentrification** (Parc F-Back, Ligne bleue, SRB)



L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT EST UNE AVANCÉE NÉCESSAIRE

L'objectif du Règlement est aligné avec les besoins de Saint-Michel:

- Développer l'aménagement résidentiel pour contrer la pénurie de logements, notamment familiaux
- Préserver l'accessibilité financière du logement privé, en freinant la gentrification et la spéculation
- Favoriser le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires (hors-marché et sans but lucratif)

Un Règlement est nécessaire, car la Stratégie d'inclusion a trop peu d'effet!

- 0 projet assujetti à Saint-Michel depuis 2005!

Nous sommes d'avis que la Ville doit utiliser son nouveau pouvoir de Métropole pour réglementer le développement immobilier résidentiel.

Il faut améliorer l'offre de logement social, abordable et familial.

Nous formulons des recommandations pour maximiser les retombées du Règlement qui, en l'état, ne permet pas d'atteindre les objectifs visés.

« LOGEMENT ABORDABLE » : POUR QUI? ET POUR COMBIEN DE TEMPS?

Un problème d'appellation:

- Abordable vs. le marché?
- Logement « à prix plafonné »

Des plafonds trop élevés:

- Au-dessus du marché Michelois!
- Dépassent la capacité des ménages

Comparaison avec le marché	Plafond proposé Zone 3 (2021)	Loyer moyen dans VSP (donnée oct.2018 +2%/an)
Studio	675 \$	548 \$
1 chambre	810 \$	638 \$
2 chambres	990 \$	774 \$

Pas de mécanisme pour contrôler:

- Quel ménage accèdera aux unités (concurrence entre ménages)
- La revente des unités (prix du marché)

Nos recommandations :

- Que les prix-plafonds soient revus à la baisse et le zonage affiné, afin de correspondre à la réalité des ménages du quartier.
- Que des mécanismes soient inclus pour conditionner à un critère de revenu l'achat et la location des unités abordables et contrôler l'évolution des prix à la revente.
- Que la Ville de Montréal donne l'exemple au niveau national en mettant en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir du rôle d'évaluation foncière, afin de mieux encadrer les pratiques des propriétaires fonciers sur le marché.

LOGEMENT SOCIAL: UN EFFET LEVIER LIMITÉ (POUR SAINT-MICHEL)

Une application limitée par le territoire:

- Très peu d'opportunités pour de grands projets
- Petits projets = inclusion in situ difficile
- Faibles contributions financières

Le Règlement ne peut pas produire les retombées visées!

- Phénomène de gentrification pas endigué
- Peu de nouveaux projets sociaux directement créés
- Retombées locales du fonds de la Ville-centre incertaines et différées

Nos recommandations :

- Que le Règlement et son application par les Services municipaux dans les ententes favorisent l'inclusion de logements sociaux, plutôt que des contributions financières (viser les projets de 50 logements et plus, au lieu de 150).
- Que le barème des contributions au fonds soit revu à la hausse afin d'être plus incitatif vers l'inclusion et que, à défaut, les sommes versées soient suffisantes pour permettre l'acquisition d'immeubles vacants.

LOGEMENT SOCIAL: UNE RÉSERVE FONCIÈRE EST NÉCESSAIRE, MAIS PAS SUFFISANTE

Le Règlement est utile pour doter un fonds d'acquisition foncière

- Des fonds suffisants pour acquérir de l'immobilier: soustraire des terrains à la spéculation pour assurer la mixité sociale
- Agir vite: se donner les moyens dès aujourd'hui, pour ne pas subir l'augmentation du foncier.

Mais il reste des obstacles à la réalisation des projets sociaux!

- Le Règlement ne vient pas agir sur la capacité financière des acteurs sociaux:
 - Viabilité des projets difficile à atteindre dans le cadre AccèsLogis
 - Financement à la mission des OBNL trop limité (critique en Volet 2 ou 3!)
- Dépendance envers la volonté politique de développer les sites publics

Nos recommandations :

- Que la Ville prévoie des moyens complémentaires pour soutenir le développement de logements sociaux:
 - représentations auprès des autres paliers gouvernementaux pour améliorer les programmes de subvention,
 - meilleur accompagnement et financement des organismes qui réalisent les projets et assurent le soutien aux populations vulnérables en Accès Logis volets 2 & 3.
- Que les services municipaux et les élus soient redevables de l'utilisation du fonds et des moyens mis en œuvre pour le développement des terrains municipaux.

Nous souhaitons un Règlement,
plus ambitieux encore,
accompagné de politiques et autres outils
afin de se donner réellement les moyens d'atteindre les
objectifs en matière d'inclusion.

CONTACTS:

JEAN PANET-RAYMOND, DIRECTEUR GÉNÉRAL,

DIRECTION@STMICHELENSANTE.ORG

CLÉMENCE BUISSON, AGENTE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL,

C.BUISSON@STMICHELENSANTE.ORG



SOMMAIRE DE NOS RECOMMANDATIONS VISANT À MAXIMISER LES RETOMBÉES DU RÈGLEMENT

Logement abordable :

- Que les prix-plafonds soient revus à la baisse et le zonage affiné, afin de correspondre à la réalité des ménages du quartier.
- Que des mécanismes soient inclus pour conditionner à un critère de revenu l'achat et la location des unités abordables et contrôler l'évolution des prix à la revente.
- Que la Ville de Montréal donne l'exemple au niveau national en mettant en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir du rôle d'évaluation foncière, afin de mieux encadrer les pratiques des propriétaires fonciers sur le marché.

Logement social (1) :

- Que le Règlement et son application par les Services municipaux dans les ententes favorisent l'inclusion de logements sociaux, plutôt que des contributions financières (viser les projets de 50 logements et plus, au lieu de 150).
- Que le barème des contributions au fonds soit revu à la hausse afin d'être plus incitatif vers l'inclusion et que, à défaut, les sommes versées soient suffisantes pour permettre l'acquisition d'immeubles vacants.

Logement social (2) :

- Que la Ville prévoie des moyens complémentaires pour soutenir le développement de logements sociaux:
 - représentations auprès des autres paliers gouvernementaux pour améliorer les programmes de subvention,
 - meilleur accompagnement et financement des organismes qui réalisent les projets et assurent le soutien aux populations vulnérables en Accès Logis volets 2 & 3.
- Que les services municipaux et les élus soient redevables de l'utilisation du fonds et des moyens mis en œuvre pour le développement des terrains municipaux.