

**Mémoire déposé dans le cadre de la
consultation sur le projet de Règlement pour
une métropole mixte**

**Dans le cadre des consultations menées par
l'Office de consultation publique de Montréal**

Déposé par la
Coalition montréalaise des Tables de quartier



Mercredi 16 octobre 2019

Sommaire

Présentation de l'organisme	2
Introduction	3
Commentaires et recommandations concernant la portée du Règlement	4
L'application du Règlement et les dispositions prévues pour la création d'unités de logement social	4
• Équité entre les quartiers	5
• Accès au logement abordable pour les populations défavorisées	5
• Mise en application du Règlement et suivi	5
L'accessibilité des logements pour les familles et pour les personnes défavorisées	6
• Critères pour établir le prix des logements abordables	6
• Logements pour les familles	6
Le fonds de contribution	7
• Construction effective de logements sociaux et abordables	7
• Gestion transparente et concertée des sommes accumulées	7
Commentaires et recommandations en faveur de milieux de vie inclusifs et diversifiés	8
Milieux de vie qui favorisent la cohésion sociale et qui limitent l'impact de la gentrification	8
• Offre de biens et services de proximité	8
• Locaux communautaires abordables et accessibles	9
Conclusion	10
ANNEXE : Les 31 Tables de concertation de quartier membres de la CMTQ	11

Présentation de l'organisme

La Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ) regroupe 31 tables locales de concertation en développement social situées sur le territoire de l'île de Montréal (annexe). LA CMTQ intervient à l'échelle de Montréal à partir des préoccupations exprimées dans les Tables de quartier, avec pour objectif d'améliorer les conditions de vie de la population.



Les Tables de quartier sont des instances locales de concertation intersectorielle et multiréseaux. Leur mandat est de réunir les acteurs et actrices du quartier sur des questions de développement social et de lutte contre la pauvreté. On y retrouve des organisations communautaires, institutionnelles, culturelles, politiques, privées, et des citoyen·nes. Ensemble, ces dernier·es établissent un portrait de leur quartier et déterminent leurs priorités d'action. Les Tables de quartier placent les citoyen·nes au cœur de leurs démarches et mobilisent les ressources de chaque quartier afin d'œuvrer au développement du milieu.

Les Tables de quartier interviennent dans plusieurs domaines, notamment l'habitation, l'aménagement urbain, l'environnement, la sécurité alimentaire, les transports, la culture, les loisirs, l'éducation, ou encore l'emploi. Les inégalités et l'inclusion sociale sont au cœur des préoccupations de la CMTQ, et la question du logement catalyse de nombreux enjeux sur lesquels les Tables de quartier travaillent.

Introduction

Nous accueillons positivement la diffusion du Règlement pour une métropole mixte. Il s'agit d'un pas important afin de développer davantage l'accès au logement pour les populations montréalaises plus défavorisées. Nous avons toutefois quelques commentaires que nous souhaitons vous partager afin justement d'améliorer cet accès, qui nous permettra de faire de Montréal une ville plus inclusive.

Plusieurs Tables de quartier vont soumettre leur opinion dans cette consultation. Nous vous invitons à lire attentivement chacun des mémoires qui sera soumis par les différentes Tables, car ceux-ci expliciteront plus en détails les spécificités locales de chaque quartier.

Nous tenons à exprimer combien nous trouvons ce processus de consultation publique important, d'autant plus qu'il annonce des stratégies plus efficaces pour développer du logement social à l'échelle montréalaise. Avec la crise du logement qui bat son plein, il est plus que jamais pertinent de se pencher sur la problématique de l'habitation. Nous saluons au passage la qualité ainsi que la clarté des documents de présentation du Règlement pour une métropole mixte.

Nous reconnaissons certaines avancées proposées par ce Règlement. Le fait que tous les projets de 450 mètres carrés et plus (même ceux de plein droit) soient soumis au prochain Règlement, constitue en soi un progrès par rapport à la politique d'inclusion actuelle. Il en va de même quant à la reconnaissance de la Ville du besoin criant des familles à accéder à des grands logements abordables, afin de limiter leur exode urbain.

Un Règlement pour une métropole mixte ne peut se faire sans prendre en compte la tranche de la population montréalaise qui vit dans des conditions plus difficiles, sans oublier les personnes qui combinent certains facteurs les rendant plus vulnérables face au « marché » du logement : chef·fes de famille monoparentales (qui sont d'ailleurs le plus souvent des femmes), personnes racisées, nouvelles et nouveaux arrivant·es, aîné·es, personnes à mobilité réduite, etc.

Commentaires et recommandations concernant la portée du Règlement

L'application du Règlement et les dispositions prévues pour la création d'unités de logement social

La crise du logement qui sévit actuellement se constate avec l'augmentation galopante des loyers et le taux d'inoccupation très bas des logements. En augmentant le pourcentage d'inclusion de logements sociaux dans les constructions, le projet de Règlement permet d'envisager l'amélioration de l'accessibilité des ménages montréalais les plus défavorisés à un toit. Nous croyons que **l'objectif central d'un tel règlement, en raison de cette crise, doit être d'assurer l'accès à un logement réellement abordable pour les populations défavorisées.**

En conséquence, il est nécessaire de fournir des efforts supplémentaires pour maintenir et augmenter la part du logement social sur l'ensemble du territoire de Montréal. Actuellement, la proportion de logement social à Montréal représente 11,5% du parc locatif, ce qui n'est pas suffisant pour répondre aux besoins des 87 000 ménages locataires montréalais qui dédient plus de 50% de leur revenu à leur logement¹.

Les terrains publics présentent des occasions de rattraper le manque de logements sociaux à l'échelle montréalaise. **Les sites publics devraient être réservés à 100% pour du logement social et abordable, ainsi que pour des équipements publics et communautaires.** Actuellement, la réserve de terrains acquis par la Ville est consacrée à 100% au logement social. Le règlement ne doit donc pas aller à l'encontre de cette pratique.

Dans le cas des grands projets de développement (pensons au secteur Louvain ou au secteur Royal Mount par exemple), les seuils actuels fixés par le Règlement sont bien en deçà de ce que les communautés locales réclament en matière de logement social.

Il est crucial d'inscrire le développement de nouveaux secteurs en lien avec les demandes historiques des milieux et avec les besoins en logement social et

¹ Obtenu par le FRAPRU via les données de Statistique Canada, Recensement 2016.

abordable de la population locale. En conséquence, le seuil de logement du règlement ne doit pas s'appliquer sur des grands ensembles, d'autant plus si les projets sont sur des terrains publics.

- **Équité entre les quartiers**

Le projet de Règlement propose une perspective montréalaise pour le prélèvement des contributions financières et pour la réalisation de nouvelles unités de logement social et abordable. Or, la mise en place d'un fonds d'inclusion implique la possibilité que les fonds recueillis dans un quartier servent à développer des logements sociaux ailleurs, et cela est d'autant plus vrai que de nombreux quartiers sont déjà densifiés et proposent peu d'occasions de réaliser des développements immobiliers avec du logement social in situ. **Nous souhaitons que la Ville prévoie des solutions pour livrer des unités de logement social dans tous les quartiers où des développements immobiliers sont implantés.**

Cette volonté d'équité entre les quartiers où les projets immobiliers sont déployés soulève la question de la réserve de terrains et des nouvelles manières de socialiser des bâtiments existants. Par exemple, nous suggérons que la Ville étende son mandat et puisse transformer les bâtiments repris pour cause d'insalubrité ou pour non-paiement de taxes foncières, afin d'être transformés en logement social (au lieu de priver ces ménages de logement).

- **Accès au logement abordable pour les populations défavorisées**

Si l'on se fie aux projections de développement de logement social énoncées dans le document de présentation du Règlement (soit 600 par an), il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages qui consacrent au moins la moitié de leur revenu à se loger. **C'est pourquoi nous recommandons d'augmenter les contributions des promoteurs immobiliers pour les logements sociaux à hauteur de 40%.**

- **Mise en application du Règlement et suivi**

Nous ne comprenons pas pourquoi la Ville prévoit implanter le Règlement seulement à partir de 2021. Alors que l'occasion d'inclusion de logements sociaux a déjà été manquée dans plusieurs quartiers², **il serait pertinent d'implanter le nouveau Règlement dans un délai plus hâtif ou d'expliquer les obstacles qui empêchent son application dans un délai raisonnable.**

De plus, la révision du Règlement après deux ans nous semble également tardive. **Il serait judicieux de prévoir un suivi plus régulier et moins espacé pour l'évaluation et la mise à niveau des modalités prévues au Règlement.** La dynamique immobilière

² Par exemple, l'arrondissement Ville-Marie a revu à la hausse le cadre des densités et hauteurs du centre-ville, rendant inopérante la Stratégie d'inclusion puisque les projets de construction devenaient ainsi des projets de plein droit.

sur le terrain évolue rapidement, et le Règlement de la Ville doit être en mesure de s'ajuster en fonction de cela, pour rester cohérent.

L'accessibilité des logements pour les familles et pour les personnes défavorisées

- **Critères pour établir le prix des logements abordables**

Le Règlement s'appuie sur le prix médian des logements afin de déterminer l'abordabilité de ceux-ci. Selon nous, ce choix s'avère restrictif puisque, pour plusieurs ménages, ce prix reste inaccessible. Pensons notamment aux femmes qui gagnent des salaires moins élevés et qui se retrouvent plus souvent que les hommes dans des situations économiques précaires. **Il est donc capital d'établir des seuils à partir des revenus des ménages et non pas à partir des prix du marché**, car cela risque de présenter un frein systémique à l'accessibilité de ces logements pour les femmes, en particulier.

Nous recommandons que le Règlement établisse l'accessibilité économique des logements abordables en retenant la part de 30% du revenu dédié au loyer pour chaque ménage. Cette mesure s'est imposée depuis de nombreuses années comme un seuil au-delà duquel un ménage précarise ses conditions de vie.

- **Logements pour les familles**

Nous saluons la vision forte défendue par le projet de Règlement qui reconnaît le besoin des familles avec enfants d'avoir accès à une offre de grands logements. Il s'agit d'une demande portée par les groupes communautaires depuis plusieurs années en raison de l'insuffisance de ce type d'unités dans les développements immobiliers.

Après étude du Règlement, nous constatons que ce projet ne propose aucune mesure pour garantir la construction de logements familiaux abordables, ni que ceux-ci seront occupés par des familles défavorisées ou qu'ils demeureront abordables à long terme. Une réponse adéquate aux besoins des familles à faible revenu est encore attendue. **Nous proposons que la Ville prévoie des mécanismes concrets pour garantir l'occupation des unités dites familiales par des familles avec enfant. Nous souhaitons que l'accessibilité économique de ces unités soit assurée de manière pérenne, bien au-delà du premier tiers occupant.**

La Ville connaît les mécanismes de pérennisation pour l'accessibilité économique des logements dits abordables (via les sociétés à but non lucratif), et nous souhaitons que la proposition du Règlement pour le logement familial et pour le logement abordable soit mieux définie et encadrée en ce sens.

Le fonds de contribution

- **Construction effective de logements sociaux et abordables**

Nous attirons l'attention sur le fait que le projet de Règlement établit le montant à verser par le promoteur au fonds de contribution à partir du coût de construction. Ce calcul ne tient pas compte du profit que les promoteurs réalisent quand l'unité privée est revendue sur le marché. Il faut ici simplement retenir que, du point de vue des promoteurs, il y a certains avantages à recourir au fonds de contribution plutôt qu'à inclure les unités sociales et abordables à même les projets immobiliers. Pour éviter que les promoteurs versent systématiquement dans le fonds de contribution, au détriment de la livraison d'unités sociales et abordables in situ, **nous demandons que la Ville identifie clairement un seuil au-delà duquel les constructeurs doivent inclure le logement social ou abordable dans leur projet immobilier.**

- **Gestion transparente et concertée des sommes accumulées**

Le Règlement déposé ne nous permet pas de savoir quelle approche sera retenue pour l'utilisation des fonds, comment celui-ci sera réparti parmi les quartiers, quels seront les critères proposés pour développer du logement social, ou encore ce qui arrivera avec les sommes déjà contenues dans le fonds en 2019. Les concertations locales expriment vouloir être mieux informées et impliquées dans les suivis quant à l'utilisation de ce fonds.

C'est en impliquant les Arrondissements, les organismes en logement et les concertations locales, que la Ville pourra rester connectée avec les besoins du milieu. **Nous demandons que la Ville partage son approche de gestion du fonds avec les partenaires locaux, et partage comment elle entend appuyer les communautés en attente de logement social.**

Commentaires et recommandations en faveur de milieux de vie inclusifs et diversifiés

Milieux de vie qui favorisent la cohésion sociale et qui limitent l'impact de la gentrification

Le logement participe de manière structurante à la composition des quartiers montréalais, mais le tissu commercial et communautaire est également un aspect non négligeable de la vie de quartier. D'ailleurs, nous constatons que les tendances immobilières résonnent fortement sur le dynamisme des rues commerciales, ainsi que sur la disponibilité de locaux dédiés aux activités commerciales et communautaires des quartiers montréalais.

Selon la CMTQ, un Règlement sur le logement qui promeut l'habitation mixte doit également s'accompagner de stratégies diverses pour assurer **la pérennité et la viabilité de commerces de proximité et d'organismes communautaires qui participent à la diversité de l'offre de services pour toutes les populations, en particulier les personnes défavorisées.**

- **Offre de biens et services de proximité**

Concernant les commerces, nous savons que la Ville va prochainement explorer des solutions pour limiter la vacance des locaux commerciaux. Nous saluons cette initiative, et **nous invitons la Ville à regarder des manières d'assurer que l'offre commerciale reste à coût abordable pour les biens de première nécessité.** Une réglementation qui encadrerait les augmentations de loyer et qui aurait autorité sur les baux commerciaux participerait à améliorer la fiabilité de ces baux tout en rééquilibrant ce marché.

De plus, comme il existe des outils règlementaires qui permettent aux arrondissements de limiter certaines activités commerciales (les débits de boisson ou les salles d'amusement par exemple), **il pourrait exister des dispositifs pour attirer des activités commerciales qui répondent aux besoins de base** (comme un marché d'alimentation ou un magasin de vêtements pour tou-tes). On peut penser à faciliter l'octroi de permis d'occupation pour les attirer, ou à prévoir des conditions facilitant la rétention de certains

commerces ciblés, par exemple. Nous invitons donc la Ville et ses instances à explorer cette question.

- **Locaux communautaires abordables et accessibles**

Par leurs activités et services offerts à la population, les organismes communautaires réalisent un travail important de défense des droits et de services à la population, en particulier auprès des personnes vulnérables, ou plus défavorisées. Dans le contexte actuel, les organismes sont vulnérables face au marché immobilier montréalais et plusieurs peinent à se trouver des locaux abordables et accessibles. Cette situation touche des centaines d'organismes à Montréal et elle mine la capacité de plusieurs à mener leur mission à bien et à répondre aux besoins de la population montréalaise.

Nous croyons que le Règlement déposé doit favoriser et promouvoir le partage de locaux entre des usages résidentiels et communautaires. Il arrive que des locaux disponibles dans des HLM ou dans des coopératives soient dédiés aux organismes communautaires, et ce genre de partenariat va tout à fait dans le sens d'une contribution à la mixité sociale des quartiers. Il s'agit donc d'un mandat à explorer, qui va au-delà de la consultation actuelle.

Concernant le rôle de la Ville en ce qui concerne la perception des taxes et l'émission de permis, **nous souhaitons que la Ville s'engage à assouplir certaines procédures associées au zonage et aux permis lorsqu'un organisme achète un terrain ou un immeuble.** Nous savons qu'il existe une Loi sur la fiscalité municipale, mais **certaines conditions pourraient être revues et assouplies pour les organismes locataires** qui assument la charge des taxes dans leur loyer.

Conclusion

Ce projet de Règlement transmet un message fort de la Ville aussi bien à ses citoyen·nes qu'aux promoteurs immobiliers, montrant une volonté d'écouter les besoins des citoyen·nes et de garantir des logements accessibles pour toutes et tous. Il constitue par ailleurs une excellente opportunité de réfléchir à la création de milieux de vie plus résilients face à la pression du développement immobilier.

Nous préconisons l'élaboration d'une stratégie complémentaire au Règlement pour une métropole mixte. Celle-ci doit être davantage axée sur la mise en place de solutions pour limiter les impacts de la gentrification des quartiers, avec un souci particulier pour le maintien des offres commerciales et communautaires qui desservent les quartiers. Certaines interventions ne sont pas développées dans le Règlement, et permettraient pourtant à la Ville de se doter d'outils supplémentaires afin de jouer un rôle plus structurant pour rencontrer les objectifs de mixité, de cohésion et d'inclusion. Par exemple, la Ville doit :

- Continuer à demander des investissements pour le logement social de la part des autres paliers gouvernementaux ;
- Mettre en place une planification stratégique et concertée avec les milieux pour la réserve de terrain pour du logement social, mais aussi de l'utilisation des bâtiments publics pour des locaux communautaires ;
- Reprendre des bâtiments insalubres ou dont les propriétaires ne payent pas les taxes (dans l'objectif de transformer les unités en logement social) ;
- Agir sur certaines conditions pour améliorer l'achat et la location d'espaces abordables pour les organismes communautaires.

À la lumière de nos conversations avec différentes Tables de quartier, il est tout à fait crucial pour la CMTQ que les dynamiques locales soient mises au centre des mécanismes décisionnels. Nous demandons un Règlement qui tienne compte des besoins exprimés par les différents quartiers et qui, dans un esprit de collaboration, prenne en considération l'expertise développée par les concertations locales.

ANNEXE

Les 31 Tables de concertation de quartier membres de la CMTQ

Action-Gardien de Pointe Saint-Charles

Coalition de la Petite-Bourgogne Quartier en santé

Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent

Concert'Action Lachine

Concertation Anjou

Concertation en développement social de Verdun

Concertation Saint-Léonard

Concertation Ville-Émard/Côte-St-Paul

Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce

Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville

Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau

Corporation de développement communautaire Centre-Sud

Corporation de développement communautaire Côte-des-Neiges

Corporation de développement communautaire de la Pointe

Corporation de développement communautaire de Rivière-des-Prairies

Corporation de développement communautaire de Rosemont

Corporation de développement communautaire Saint-Henri

Corporation de développement communautaire Solidarités Villeray

Mercier-Ouest, Quartier en santé

Regroupement des tables de concertation de la Petite Patrie

Solidarité Ahuntsic

Solidarité Mercier-Est

Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent

Table de développement social de LaSalle

Table de quartier de Montréal-Nord

Table de quartier de Parc-Extension

Table de quartier du Nord-Ouest de l'Île de Montréal

Table de quartier Sud-de-l'Ouest de l'Île de Montréal

Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve

Table de quartier Peter-McGill

Vivre Saint-Michel en santé