



PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR
DES FAUBOURGS
PHASE 2

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Octobre 2020

Brève présentation d'Interloge

Interloge est une entreprise d'économie sociale à but non lucratif développant et gérant une offre de logements sociaux et abordables depuis plus de 40 ans. L'organisme possède 730 logements dont 443 sont situés dans le Centre-Sud, en plus de divers locaux commerciaux offerts en location aux organismes communautaires du secteur et autres entreprises offrant des services de proximité. En 2019, les logements d'Interloge étaient 36% plus bas que les prix du marché¹.

Dans la foulée des grands projets d'infrastructures et immobiliers ayant cours dans Ville-Marie durant les années 60 et 70, des citoyens de Sainte-Marie / Saint-Jacques se sont regroupés afin d'élaborer une alternative au marché privé qui permettrait de maintenir la population locale défavorisée dans leurs logements. Les premières initiatives visaient l'acquisition et la rénovation d'immeubles qui étaient ensuite proposés à leurs locataires sous forme de coopératives d'habitation. Sur la base de ces expériences, Interloge a graduellement constitué un parc immobilier d'une taille appréciable. Le projet le plus récent, soit 92 unités en 2015, est destiné aux personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle (AccèsLogis Québec, volet II).

Accueil favorable de la consultation du Plan Particulier d'Urbanisme (PPU)

Dans le contexte actuel d'un développement immobilier soutenu du centre-ville de Montréal depuis maintenant plusieurs années, le PPU des Faubourgs présenté à l'OCPM par la Ville de Montréal est accueilli favorablement par Interloge. Ce dernier semble tenir compte adéquatement des différents enjeux de ce projet complexe s'il en est. Si nous sommes satisfaits des orientations et stratégies d'intervention en habitation, particulièrement de l'engagement pris par l'Arrondissement à l'égard du logement social et familial, nous demeurons préoccupés que les investissements en logements sociaux soient nettement insuffisants pour atteindre les résultats visés, et ce, malgré l'annonce récente de l'entente fédérale-provinciale en habitation.

¹ Par rapport au prix moyen publié par la SCHL en novembre 2018

Par ailleurs, Interloge considère que le succès du PPU dépendra pour beaucoup de la qualité de sa mise en œuvre par les acteurs impliqués, plus particulièrement la Ville de Montréal qui a autorité à plusieurs égards. Nous encourageons donc cette dernière à porter une attention particulière à la mise en place de mécanismes de suivis et de concertation locale afin de favoriser un maillage de qualité entre les nouveaux secteurs en requalification et les anciens quartiers.

Observations et attentes pour l'habitation

Les orientations relatives à l'habitation, plus spécifiquement la Stratégie d'intervention visant le développement d'une offre de logements sociaux abordables et familiaux, apparaît des plus pertinentes pour assurer la mixité des développements immobiliers proposés et favoriser l'appropriation de ces projets par la communauté d'accueil. Nous souhaitons que la Ville de Montréal prenne acte que seul le secteur communautaire peut développer du logement familial abordable à perpétuité dans l'Arrondissement, alors que les conditions économiques immobilières prévalant dans les quartiers centraux ne permettent pas au secteur privé de développer du logement abordable familial. Par conséquent, il est primordial que les investissements requis soient consentis ; autrement nous aurons collectivement manqué une très belle occasion de diversifier la composition du tissu social dans ces quartiers en devenir.

De plus, sur la base des faibles résultats obtenus dans l'Arrondissement à ce jour dans les projets d'inclusion, nous souhaitons que la Ville de Montréal mette en place des mécanismes privilégiant d'abord et avant tout la construction effective de logements sociaux dans l'arrondissement Ville-Marie. La construction de logements sociaux doit être plus intéressante pour le privé que toute autre option.

Aussi, considérant la mise en œuvre prochaine probable du Règlement pour une Métropole Mixte, obligeant l'inclusion de 20% de logements sociaux dans les projets de plus de 450 mètres carrés combiner à une assez grande densité dans les différents projets de requalification du secteur des Faubourgs, nous sommes d'avis que le secteur de l'habitation sociale est confronté à une densité de logements sociaux différente alors que les projets d'habitation sociale devront atteindre une taille plus grande pour s'insérer adéquatement dans les projets en inclusion. Ce nouveau paradigme interpelle la capacité des bailleurs de logements sociaux à s'insérer dans ce type de

développement. Ainsi, nous suggérons que la Ville de Montréal encourage les organismes qui souhaitent s'insérer dans des projets denses en inclusion à mettre à l'échelle leur modèle d'affaires pour favoriser le succès d'une telle entreprise.

Dans ce même ordre d'idée, nous pensons que l'on devrait considérer plus souvent une approche en partenariat entre les acteurs immobiliers communautaires et les groupes communautaires ayant des besoins en immobilier, mais dont la mission n'est pas immobilière. À titre d'exemple, Interloge et Mères avec Pouvoir ont créé un partenariat, il y a maintenant vingt ans, dans un projet Accès Logis volet III (clientèle particulière). Interloge est propriétaire et gestionnaire des unités d'habitation et Mères avec Pouvoir réalise l'intervention psychosociale auprès de la clientèle qu'elle a sélectionnée, en respect des exigences du programme et de l'entente de partenariat établie entre les deux organisations. Ce partenariat permet à Mères avec Pouvoir de demeurer concentré sur sa mission première en s'appuyant sur l'expertise immobilière d'Interloge et ce dernier possède un actif qui contribuera éventuellement à renforcer la réalisation de sa mission d'offrir du logement abordable. Ce type d'approche nous apparaît pertinent, dans certaines situations, pour répondre plus efficacement aux besoins immobiliers de groupes communautaires dont la mission n'est pas immobilière ; chacun pouvant compter sur les forces de l'un et l'autre. Cette approche pourrait aussi favoriser une meilleure insertion de groupes communautaires de plus petites tailles dans les projets immobiliers de plus forte densité.

Aussi, ce nouveau paradigme, d'une densité accrue de logements sociaux, interpelle également l'objectif de mixité en raison d'une masse critique potentielle de logements sociaux sur un même site. Les études de cas présentées par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal dans le cadre des consultations de l'OCPM, portant sur le Règlement pour une Métropole Mixte, nous enseigne que la mixité doit être bien pensée et mise en œuvre pour générer les retombées escomptées. Il ne suffit pas de mélanger les profils pour assurer le succès d'un projet du point de vue de la mixité ; il s'agit d'une science autrement plus complexe. Bien sûr, la mixité doit se composer à l'échelle territoriale en assurant la présence d'une variété de profils socioéconomiques dans les grands ensembles urbains comme le propose le Règlement pour une Métropole Mixte. Cependant, la mixité se compose aussi à l'échelle du projet d'habitation. À ce niveau, les orientations dans le choix des clientèles, à privilégier dans les projets d'habitation sociale, relèvent de la Ville de Montréal alors que la sélection fine des ménages dans chacun des projets est réalisée par les bailleurs de logements sociaux sur la base des critères du programme Accès Logis. Pour les organismes de logement social, la sélection des ménages représente une

activité critique dans la composition du tissu social qui est susceptible de favoriser ou non le succès de ces projets à long terme. Il apparaît donc essentiel de porter une attention particulière à cet aspect, particulièrement au démarrage des projets.

La mixité des ensembles immobiliers devrait aussi être mise en relation avec la forme urbaine de ceux-ci. Avec le rétablissement de la trame de rue entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal (Orientation 6 du PPU des Faubourgs), le PPU souligne l'importance de perméabilité du Quartier. En effet, les passages publics prévus au PPU ont comme objectif de permettre aux piétons de traverser les îlots le long des bâtiments ou des espaces semi-privés. À l'instar d'Habiter Ville-Marie, nous sommes d'accord avec cet objectif important mis de l'avant. Cependant, nous recommandons à l'Arrondissement d'étudier finement, par projet, les implantations proposées et d'encadrer, avec jugement, l'aménagement des passages publics et leur relation avec l'aménagement des espaces semi-privés (cours intérieures). L'objectif de perméabilité est important, mais il peut s'avérer problématique quand on conçoit des espaces destinés aux enfants par exemple. Étant donné la nature du quartier Centre-Sud, les aires de jeux et espaces collectifs, qui pourraient être développés pour les familles, méritent un soin et des considérations de sécurité particulières.

Finalement, selon l'ensemble immobilier, les taxes foncières municipales captent entre 15 et 20% des revenus de loyers, contribuant à mettre une pression sur la viabilité des ensembles et sur l'abordabilité des loyers. Dans le contexte d'une hausse constante des valeurs foncières, l'impact de la taxation municipale n'est pas négligeable alors que les taxes augmentent bien plus rapidement que les loyers. À titre d'exemple, la valeur foncière du portefeuille immobilier d'Interloge a augmenté de 25% au dernier rôle triennal, suscitant une hausse des taxes foncières de 5,6% alors que nos revenus de loyers ont augmenté de 1,6%. C'est pourquoi nous appuyons l'idée d'une taxation différenciée pour les organismes de logement social en raison du rôle joué par nos organismes dans la lutte à la pauvreté et nous demandons à la Ville de Montréal d'interpeller le Gouvernement du Québec sur cette question ; d'autant plus que le changement requis représente seulement un amendement à la Loi sur la Fiscalité permettant d'octroyer aux bailleurs de logements sociaux ce qui est octroyé aux entreprises agricoles depuis longtemps.

Observations et attentes pour la mise en œuvre du PPU

Comme mentionné en amorce, la mise en œuvre du PPU, qui s'échelonne sur près de 20 ans, représente une phase critique qui conditionnera le succès ou l'échec de cette vaste entreprise collective. L'amplitude cumulée des projets mis de l'avant est telle qu'elle est susceptible de générer une onde de choc non seulement dans l'arrondissement Ville-Marie, mais aussi dans les Arrondissements Hochelaga Maisonneuve et le Plateau Mont-Royal. Le tissu social du Centre-Sud est résilient, mais vulnérable à des changements aussi profonds de la dynamique urbaine. C'est pourquoi nous suggérons, à l'instar d'Habiter Ville-Marie, que l'Arrondissement fasse preuve de leadership dans la mise en place d'une gouvernance coopérative et inclusive et favorise un suivi rigoureux et transparent de l'avancement des travaux au fil du temps.

Ainsi, pour faire simple, nous appuyons les propositions d'Habiter Ville-Marie à l'égard de la gouvernance et du suivi du PPU, présentées à la section 6 du mémoire et déposé par l'organisme dans le cadre de la présente consultation. Nous référons donc la Commission à ces propositions pleine de bon sens.

Nous croyons néanmoins utile de sensibiliser les commissaires à l'importance que le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, modifie, respectueusement, certaines pratiques :

- Diffuser plus largement les besoins et les clientèles visées pour le logement social dans le territoire afin que tous les acteurs communautaires impliqués dans le développement puissent obtenir la même information et puissent proposer activement des projets en phase avec les besoins et attentes exprimés par la Ville. Le développement immobilier communautaire prend du temps et des ressources importantes et personne ne souhaite travailler sur un projet qui ne cadre pas avec les attentes de la Ville.
- Clarifier les critères de sélection et d'évaluation des projets et des groupes porteurs dans l'attribution des unités de logements sociaux, ouvrir le comité de sélection à des représentants du milieu et mettre en œuvre une reddition de comptes transparents quant à l'octroi des subventions en habitation.

- Tenir compte, au niveau de l'inclusion, du fait que le secteur des Faubourgs sera en constante construction pour les 20 prochaines années et que certaines formes urbaines sont plus susceptibles que d'autres d'assurer un minimum de qualité de vie aux premiers résidents des ensembles immobiliers sociaux. Ainsi, les espaces semi-privés comme les cours intérieures ne devraient pas être d'emblés exclus pour les projets d'habitation sociale. Aucun projet d'habitation social, ou qu'il soit, n'est exempt de risque alors que ceux-ci peuvent faire l'objet d'une gestion proactive afin d'en mitiger les impacts possibles.

Appui d'Interloge à d'autres mémoires déposés devant la Commission

Interloge appuie les mémoires des regroupements, ayant été déposé dans le cadre de la présente consultation, suivants :

- Habiter Ville-Marie
- La Maison du Savoir et de la Littérature

Conclusion

Nous remercions la Commission de l'attention portée à la présente et demeurons disponibles pour soutenir ses travaux.