



Rapport de consultation publique

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE





OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

**Projet de règlement P-04-047-204
Projet de règlement P-19-041**

Rapport de consultation publique

Le 30 avril 2020

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
Internet : ocpm.qc.ca
Courriel : info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2020

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2020

ISBN 978-2-924750-75-9 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-77-3 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 30 avril 2020

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Benoit Dorais
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de Règlement pour une métropole mixte

Madame la Mairesse,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur la consultation sur le projet de règlement visant à définir les orientations municipales et à accroître l'offre en matière d'habitation sociale, d'habitation abordable et d'habitation pour les familles sur son territoire.

Plus de 1000 personnes ont participé aux diverses étapes de la démarche qui s'est déroulée entre le 19 septembre et le 27 octobre 2019. La commission a reçu 233 opinions écrites et entendu 44 présentations orales. La qualité et la diversité des contributions reçues témoignent bien de l'intérêt que suscite cette question chez une grande variété d'intervenants.

Il est important de souligner que les deux projets de règlement soumis à la consultation ont été élaborés dans le contexte d'effervescence immobilière prévalant en 2019, aussi bien dans la grande région métropolitaine qu'à l'échelle locale. Il faut également rappeler que la consultation

a eu lieu avant la crise sanitaire qui a vu des centaines de milliers de personnes à Montréal mettre leur vie en pause et être confinées à leur domicile. Il y a fort à parier que cette situation exceptionnelle peut avoir changé la donne, fait évoluer bien des réalités et transformé des perceptions. Elle risque aussi d'avoir modifié les priorités de l'action gouvernementale et fait émerger de nouveaux leviers d'action. La lecture de ce rapport doit donc se faire avec ces paramètres en tête.

De façon générale, la consultation publique a mis en lumière des convergences intéressantes au niveau des principes et des orientations parmi des participants aux intérêts très divers. Si les intervenants s'entendent globalement sur la dimension de logement social des règlements proposés, beaucoup de concepts et de paramètres concernant les volets abordable et familial sont remis en cause par la majorité des participants. Plusieurs ont également souligné que le processus d'adoption des règlements se déroulait sans égard à des échéanciers de révision de divers documents de planification, d'ententes gouvernementales et de programmes en lien avec la problématique plus large de l'habitation, qui auront des répercussions sur la capacité d'agir de la Ville. De plus, la mise en œuvre du règlement et son suivi suscitent des interrogations et des inquiétudes que partage la commission.

De nombreuses propositions visant à conférer davantage de flexibilité et d'ouverture au règlement afin que celui-ci atteigne mieux les objectifs énoncés ont été portées à l'attention de la commission. Cela l'amène à conclure que tous les éléments constitutifs des projets de règlement ne sont pas également aboutis, et que plusieurs aspects mériteraient d'être approfondis avant leur adoption.

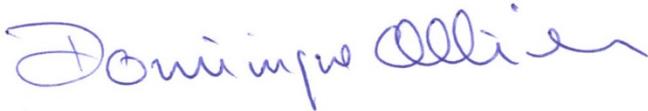
La commission reconnaît néanmoins qu'il y a urgence d'agir puisque les populations les plus vulnérables à qui s'adressent justement ces mesures sont importantes et que les besoins des autres ménages censés bénéficier des retombées du règlement doivent aussi être adéquatement pris en compte. Elle prend acte du travail d'amont et de concertation effectué par l'administration municipale avant la consultation et salue l'investissement des individus, des groupes, des organismes et des sociétés qui, œuvrant ou militant dans le domaine de l'habitation, ont communiqué leurs attentes et leurs analyses lors des différentes étapes de cette consultation.

Avec cela en tête, la commission fait seize recommandations pour que le tandem réglementaire proposé permette d'améliorer dans l'immédiat l'offre de logement, de consacrer les ressources et le temps nécessaires pour réaliser certaines phases incontournables du continuum de planification ainsi que de poursuivre ce qui fonctionne déjà bien. Tout cela étant fait dans l'optique d'instaurer une nouvelle façon de penser la ville inclusive qui fera de Montréal un chef de file en la matière.

L'Office rendra ce rapport public le 14 mai 2020, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Éric Alan Caldwell, responsable de l'OCPM



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1. Les projets de règlement	3
1.1 Le mandat	3
1.2 La Stratégie d’inclusion d’hier à aujourd’hui	3
1.2.1 Un premier bilan.....	5
1.2.2 Vers une révision de la Stratégie d’inclusion	5
1.2.3 Un second bilan	6
1.3 Les modifications requises au Plan d’urbanisme.....	7
1.4 Le règlement pour une métropole mixte	9
1.4.1 Les constats et les objectifs	9
1.4.2 L’application	10
1.4.3 Les territoires d’application.....	10
1.4.4 Le logement social.....	12
1.4.5 Le calcul des contreparties et des contributions financières.....	12
1.4.6 Le logement abordable.....	14
1.4.7 Le logement familial	15
1.4.8 Les exigences combinées.....	15
1.4.9 Le fonds de contribution	16
1.4.10 L’entrée en vigueur et les mesures transitoires.....	16
1.4.11 L’indexation et le suivi de la mise en œuvre	17
1.4.12 Les retombées appréhendées	17
1.4.13 Les impacts sur le marché	17
1.5 La documentation déposée par la Ville	18
1.5.1 Rapport sur les groupes de discussion	18
1.5.2 Direction de l’habitation – Atelier de travail avec les experts de l’immobilier	18
1.5.3 Une démarche de concertation.....	18
1.5.4 CIRANO – Impacts d’un projet de règlement sur le marché de l’habitation	19

1.6	La démarche de consultation.....	19
1.7	La participation	20
2.	Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	21
2.1	Le contexte d’insertion du projet de règlement.....	21
2.1.1	L’habitation.....	21
2.1.2	Le Plan d’urbanisme	28
2.1.3	Les rôles et compétences	28
2.2	Les modalités d’application	33
2.2.1	Le cadre règlementaire et le caractère obligatoire de l’inclusion.....	33
2.2.2	Le champ d’application du règlement.....	35
2.2.3	Les objectifs et les retombées annuelles projetées	39
2.2.4	Le territoire.....	42
2.2.5	Les fonds de contribution.....	44
2.3	Les catégories de logement visées	46
2.3.1	Le logement social.....	46
2.3.2	Le logement abordable.....	56
2.3.3	Le logement familial	62
2.3.4	La pérennité des logements abordable et familial.....	64
2.4	La mise en œuvre du règlement	68
2.4.1	Les programmes d’aide au logement.....	69
2.4.2	Une stratégie foncière municipale	74
2.4.3	Une politique d’habitation	76
2.4.4	L’entrée en vigueur du règlement.....	77
2.4.5	Le suivi et le bilan	79
2.5	Les impacts économiques appréhendés.....	81
2.5.1	L’offre et la demande de logements	81
2.5.2	L’indexation des montants prévus au règlement.....	81
2.6	Les autres considérations	88
2.6.1	La préservation du logement locatif et du logement abordable	89

2.6.2	Le logement social dans son milieu.....	91
2.6.3	La production des logements social, abordable et familial.....	94
2.6.4	L'intégration de modèles variés	98
3.	Les constats et l'analyse de la commission	103
3.1	La réception des projets de règlements	103
3.1.1	Le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, familial et abordable.....	104
3.1.2	Le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial.....	105
3.2	Les changements apportés par les projets de règlements par rapport à la Stratégie d'inclusion.....	110
3.2.1	Le règlement modifiant le Plan d'urbanisme	110
3.2.2	Le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial.....	111
3.3	Les projets de règlements dans le contexte de l'habitation aux échelles métropolitaine et locale	114
3.3.1	L'échelle métropolitaine.....	114
3.3.2	L'échelle locale.....	116
3.4	L'examen des projets de règlement et les recommandations de la commission	117
3.4.1	Le projet de règlement visant l'amendement au Plan d'urbanisme	118
3.4.2	Le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial.....	119
3.4.3	Les partenaires essentiels.....	128
3.4.4	D'autres paramètres à réviser	132
3.4.5	Des pistes de réflexion pour une métropole mixte	138

Conclusion	141
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	143
Annexe 2 – La documentation	145
Annexe 3 – Le projet de règlement 04-047-204	155
Annexe 4 – Le projet de règlement P-19-041	159
Annexe 5 – Les recommandations	175

Introduction

En 2017, un amendement à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) a donné le pouvoir aux municipalités du Québec de régler l'offre en matière de logement social, abordable ou familial sur leur territoire. L'amendement faisait suite à l'adoption de la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter, à ce titre, leur autonomie et leurs pouvoirs.

Afin que la Ville de Montréal puisse faire usage de ces nouveaux pouvoirs et mettre en œuvre son *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (couramment nommé « *règlement pour une métropole mixte* »), les dispositions comprises aux articles 145.30.1 à 145.30.3 de la LAU exigent l'inscription d'orientations spécifiques à cette fin dans le Plan d'urbanisme. Par ailleurs, en vertu de l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, tout projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme doit faire l'objet d'une consultation publique tenue par l'Office. La Ville, se trouvant ainsi dans l'obligation de soumettre à la consultation son projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, a fait le choix de consulter également la population sur son projet de règlement pour une métropole mixte.

La commission de cette consultation était composée d'Hélène Laperrière (présidente), de Nadja Raphaël (commissaire) et d'Alain Duhamel (commissaire). La soirée d'information a eu lieu le 19 septembre 2019. La commission a entendu les citoyen.ne.s environ un mois plus tard, lors de cinq séances d'audition des opinions.

Les participants et les participantes se sont prononcés presque exclusivement sur le projet de règlement pour une métropole mixte et très peu sur celui concernant l'amendement requis au Plan d'urbanisme.

Le premier chapitre du rapport fait état des deux projets de règlement ainsi que de la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le second chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site web de l'OCPM à l'adresse suivante : ocpm.qc.ca/metropole-mixte.



1. Les projets de règlement

1.1 Le mandat

Le 18 juin 2019, le conseil municipal a mandaté¹ l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir la consultation publique requise par la loi sur le projet de règlement intitulé « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* ».

Accessoirement à cette consultation, le conseil municipal a chargé l'OCPM de consulter la population sur le règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial².

Après une mise en contexte centrée sur la Stratégie d'inclusion en vigueur, ce chapitre présente un résumé des modifications requises au Plan d'urbanisme et du projet de règlement pour une métropole mixte. Il offre un aperçu des documents déposés par la Ville et décrit les étapes de la consultation publique.

1.2 La Stratégie d'inclusion d'hier à aujourd'hui

Au début des années 2000, le marché de l'habitation montréalais est en effervescence. La forte production immobilière qui marque cette période s'accompagne d'une augmentation rapide des coûts de construction et des prix de vente, tandis que le taux d'inoccupation des logements est sous le taux d'équilibre de 3 %³.

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, mise en application à partir de 2005, est l'une des mesures proposées par la Ville pour contrer la pénurie de logements abordables et stimuler la création de milieux de vie diversifiés. De pair avec l'opération *Solidarité 5 000 logements* (2002) et avec la modification du volet *Création de nouveaux logements* du programme *Rénovation Québec* (2004), la Stratégie d'inclusion vise à atteindre l'un des objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal (2004) : favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30 % seraient des logements abordables⁴.

Dans le cadre de la Stratégie, cette cible est partagée entre 15 % de logements à vocation sociale et communautaire, et 15 % de logements abordables privés, à vendre ou à louer⁵. Il est prévu que tous les projets dépassant 200 unités d'habitation devront inclure 30 % de logements

¹ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 1

² Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 1

³ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – avancement de sa mise en œuvre, doc. 4.1.2, p. 8

⁴ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.1, p. 15

⁵ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – avancement de sa mise en œuvre, doc. 4.1.2, p. 6

abordables. Pour que cette condition s'applique aussi aux projets privés, leur réalisation nécessitera une « *modification réglementaire importante*⁶ ». Dans ce type de projets, le promoteur peut acquitter sa promesse en matière d'inclusion de logement social et communautaire par la cession d'un terrain dont le potentiel constructible équivaut à 15 % du projet total, ou par le versement d'une contribution financière équivalente⁷. Une contribution financière est également possible en matière de logement abordable privé.

La Stratégie définit comme étant *abordable* tout logement dont le loyer ou l'hypothèque mensuelle (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut. En outre, un tel logement doit répondre aux besoins des ménages en matière de superficie et être localisé à distance « *raisonnable*⁸ » des emplois, des services et du transport en commun. La Stratégie s'adresse aux ménages à faible revenu éprouvant des difficultés à se trouver un logement locatif dont le loyer correspond à leur capacité de payer, ainsi qu'aux ménages à revenu moyen désireux d'accéder à la propriété, mais qui ne trouvent pas à Montréal de logement correspondant à leur budget. Pour sa part, le logement social et communautaire (ci-après nommé « *logement social* ») est présenté dans la Stratégie comme une forme de logement abordable complémentaire à ceux offerts par le secteur privé, répondant ainsi à divers besoins que le marché, seul, ne peut combler. La réalisation de ce type de logement est rendue possible par les deux programmes gouvernementaux alors en vigueur : AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire⁹.

En 2005, la loi québécoise ne permet pas aux municipalités de règlementer l'inclusion de logement social, abordable et familial sur leur territoire, comme ce sera le cas à partir de 2017. Ce faisant, la Stratégie d'inclusion ne peut être que de nature incitative. Malgré tout, la non-conformité de certains projets résidentiels privés et les demandes de modification réglementaire en découlant offrent à la Ville un espace de négociation balisé par des outils juridiques tels que :

- La modification au Plan d'urbanisme;
- La modification au règlement de zonage;
- L'approbation d'un projet en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal;
- L'approbation d'un projet en vertu des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)¹⁰.

⁶ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.1, p. 21

⁷ Présentation des modifications apportées en décembre 2015 à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.3, p. 6

⁸ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.1, p. 2

⁹ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.1, p. 2 et 3

¹⁰ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – avancement de sa mise en œuvre, doc. 4.1.2, p. 28

1.2.1 Un premier bilan

La première version de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels prévoit que celle-ci sera « évolutive », et qu'un « bilan sera fait dans les deux ans pour prendre la mesure des réalisations et cibler avec nos partenaires les ajustements à apporter¹¹ ». Un premier bilan paraîtra donc en 2007.

Parmi les points positifs relatifs à l'application de la Stratégie, il est indiqué au bilan que l'objectif selon lequel 30 % de la production résidentielle devait être abordable a été dépassé. Il est aussi mentionné que « la Stratégie a permis l'émergence de projets d'inclusion exemplaires¹² » tels que les Lofts Impérial, Le Nordelec et la Biscuiterie Viau, et qu'un « nombre significatif de promoteurs privés et communautaires intègrent les objectifs d'inclusion et de mixité dès le début de la conception de leur projet¹³ ».

D'autre part, le document présente un certain nombre de défis à relever. Il s'agit d'abord de répondre à la demande en matière de logement social et de programmer des interventions visant des clientèles ciblées sur l'ensemble du territoire dans un « espace budgétaire souvent limité¹⁴ ». Dans le cas des sites majeurs, l'échelonnement des projets sur plusieurs années exige de « mettre au point un certain nombre de mécanismes destinés à s'assurer que la proportion de logements abordables soit véritablement réalisée¹⁵ ».

Le document souligne enfin que plus du tiers des unités réalisées s'adressent à des clientèles familiales. Néanmoins, « la grande majorité des logements abordables d'initiative privée sont de petite taille et n'offrent que peu de solutions aux ménages familiaux, en particulier ceux comptant deux enfants ou plus, aussi bien sous l'angle de la superficie et de la conception architecturale que du prix¹⁶. »

1.2.2 Vers une révision de la Stratégie d'inclusion

En 2012, la Stratégie d'inclusion est assortie d'un fonds de contribution afin de gérer les sommes versées par les promoteurs pour lesquels la cession d'un terrain risque de compromettre la viabilité du projet. Le fonds est partagé entre les 19 arrondissements, qui gèrent de façon indépendante les contributions financières versées sur leurs territoires respectifs¹⁷.

¹¹ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.1, p. 15

¹² Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – avancement de sa mise en œuvre, doc. 4.1.2, p. 2

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – avancement de sa mise en œuvre, doc. 4.1.2, p. 3

¹⁵ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – avancement de sa mise en œuvre, doc. 4.1.2, p. 36

¹⁶ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – avancement de sa mise en œuvre, doc. 4.1.2, p. 3

¹⁷ Règlement pour une métropole mixte – Montréal, métropole de l'habitation, doc. 3.1, p. 29

C'est aussi à partir de 2012 que des stratégies d'inclusion locales apparaissent dans certains arrondissements¹⁸. Reprenant l'essentiel de la Stratégie municipale, les stratégies locales sont souvent plus exigeantes quant à la taille des projets, aux pourcentages d'unités sociales et d'unités abordables exigés, ainsi qu'aux contributions financières, entre autres éléments¹⁹.

La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels a été révisée en 2015. Elle s'applique désormais à tous les projets de 100 unités et plus nécessitant une modification règlementaire à l'usage, à la densité ou à la hauteur. La contribution financière en matière de logement social est haussée à 20 % du projet²⁰. La Ville de Montréal introduit également la notion de « *secteur de marché*²¹ ». Ces secteurs de marché permettent de calculer, selon l'emplacement du projet sur le territoire, le montant des contributions financières pour le logement social et le montant des garanties financières exigées en matière de logement abordable privé. Enfin, la Stratégie d'inclusion révisée présente de nouveaux loyers maximums selon le nombre de chambres pour les logements abordables privés (les premiers avaient été établis en 2008), assortis d'une « *méthode pour leur mise à jour annuelle*²² ». Cet ensemble de modifications vise notamment à faciliter l'application de la Stratégie d'inclusion et à la rendre plus prévisible auprès des promoteurs.

1.2.3 Un second bilan

Un second bilan de la Stratégie d'inclusion a été publié en septembre 2019. D'après ce document, les retombées de la Stratégie d'inclusion pour la période 2004-2018 sont de 6 564 logements sociaux et de 5 704 logements abordables privés (construits, en cours de réalisation ou faisant l'objet d'ententes), auxquels s'ajoutent des contributions financières de 22,6 millions de dollars²³. Elle a permis de réaliser des projets d'inclusion dans 14 arrondissements. En 2018, environ 47 % des logements en construction à Montréal se trouvaient dans des projets ayant fait l'objet d'ententes dans le cadre de la Stratégie d'inclusion municipale ou de stratégies locales²⁴.

Pour la période 2004-2014, le Plan d'urbanisme visait la production de 60 000 à 75 000 logements, dont 15 % d'unités sociales et 15 % d'unités abordables privées. Le bilan fait état de 83 000 logements réalisés, dont 11 000 logements sociaux (incluant ceux produits grâce à la

¹⁸ Après le Sud-Ouest et Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (2012), ce sera au tour du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont–La Petite-Patrie (2015) d'adopter leur propre stratégie, suivis de Verdun (2016), d'Ahuntsic-Cartierville, Lachine et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (2018), puis de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (2019)

¹⁹ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Bilan des retombées 2005-2018, doc. 4.1.4, p. 8 et 9

²⁰ Ville de Montréal, Modifications apportées à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.3, p. 6

²¹ Ville de Montréal, Modifications apportées à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.3, p. 7

²² Ville de Montréal, Modifications apportées à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, doc. 4.1.3, p. 10

²³ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Bilan des retombées 2005-2018, doc. 4.1.4, p. 26

²⁴ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Bilan des retombées 2005-2018, doc. 4.1.4, p. 10

Stratégie), soit une proportion de 13,3 % pour ce type de logements. Bien que la part totale de logements abordables privés ne soit pas précisée, le bilan laisse entendre qu'elle est probablement inférieure à ce pourcentage. En effet, dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, les 15 % de logement social sont calculés sur l'ensemble d'un projet, tandis que les 15 % de logement abordable privé sont comptabilisés uniquement sur le nombre de logements privés prévus dans ce projet²⁵.

Cependant, la tendance des stratégies locales à inclure des projets de petite taille a « entraîné une hausse marquée du nombre d'engagements²⁶ ». En 2018 par exemple, sur un total de 101 engagements pris dans le cadre des stratégies d'inclusion municipales et locales, 33 d'entre eux découlaient des stratégies locales²⁷.

Enfin, alors que 22,6 millions de dollars en contributions financières ont été versés au fonds de contribution, seuls 3,5 millions ont été déboursés pour la réalisation de logements sociaux. Cette utilisation restreinte des contributions financières est considérée comme « l'une des principales limites observées dans le bilan²⁸ ». Elle s'explique par la fragmentation du fonds entre les arrondissements, ces derniers ne disposant souvent pas, pris isolément, des sommes nécessaires pour financer l'achat d'un terrain.

1.3 Les modifications requises au Plan d'urbanisme

Les modifications requises au Plan d'urbanisme ont pour but de répondre aux obligations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), afin de permettre à la Ville d'adopter le règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Ces modifications sont présentées comme des ajustements ponctuels n'impliquant pas une mise à jour complète du Plan²⁹.

Le chapitre 2 du Plan d'urbanisme est intitulé « *Les orientations d'aménagement* », et sa première orientation (2.1), « *Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets* ». Au titre du second objectif, un ajustement proposé consiste à remplacer « *favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014* » par « *favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié³⁰* ». En lien avec cet objectif révisé, la Ville dit vouloir « *augmenter la part de ménages de la région métropolitaine qui s'installeront à Montréal³¹* » au cours des prochaines années. Elle souhaite également « *soutenir un développement résidentiel capable de répondre à*

²⁵ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Bilan des retombées 2005-2018, doc. 4.1.4, p. 16 et 19

²⁶ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Bilan des retombées 2005-2018, doc. 4.1.4, p. 23

²⁷ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Bilan des retombées 2005-2018, doc. 4.1.4, p. 23

²⁸ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Bilan des retombées 2005-2018, doc. 4.1.4, p. 21 et 26

²⁹ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 1

³⁰ Modification proposée au Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 23

³¹ Modification proposée au Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 23

une variété de besoins³² », afin de « développer et de préserver la diversité sociale, économique et démographique dans les quartiers montréalais³³ ».

La Ville intègre ensuite à cet objectif un portrait du développement résidentiel depuis 2004. Dans un contexte immobilier en rapide expansion, où *« les immeubles multirésidentiels sont de plus en plus prédominants, les nouveaux logements plus petits et les projets fortement regroupés dans les zones centrales³⁴ »*, elle estime que le défi consiste désormais à *« soutenir la vigueur du développement tout en assurant une offre résidentielle diversifiée répondant notamment aux besoins des familles et des ménages à revenus faibles ou modestes³⁵ »*. En ce sens, le projet de règlement pour une métropole mixte permettrait de *« systématiser et d'élargir³⁶ »* les pratiques introduites par la Stratégie d'inclusion en vigueur.

Dans la version actuelle du Plan d'urbanisme, un logement est considéré comme abordable *« lorsqu'il permet à un ménage à revenu faible ou modeste d'en faire la location ou l'acquisition sans avoir à y consacrer plus de 30 % de son revenu brut³⁷ »*. Le ménage à faible revenu gagne moins de 80 % du revenu médian de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), et éprouve *« de la difficulté à louer un logement à un prix compatible avec sa capacité financière³⁸ »*. Le ménage à revenu modeste, qui gagne entre 80 et 120 % du revenu médian de la CMM, éprouve quant à lui *« de la difficulté à accéder à la propriété sur le marché montréalais³⁹ »*. Le logement social est qualifié de *« sous-ensemble du logement abordable⁴⁰ »*. Il se destine aux clientèles à faible revenu et répond aux critères des programmes gouvernementaux dédiés.

Dans la révision proposée au Plan, le logement abordable se distingue entièrement du logement social et devient *« celui dont le prix ou le loyer est comparativement plus abordable que dans le reste du marché ou qui est comparable aux prix les plus bas du marché⁴¹ »*. Le logement familial est ajouté à l'ensemble. Ce peut être *« un logement social, abordable ou au prix du marché, dans la mesure où il comporte au moins trois chambres et une superficie suffisante pour une famille⁴² »*.

Enfin, la Ville souhaite intégrer, au second objectif de l'orientation 2.1, un troisième moyen d'action intitulé : *« Assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais⁴³ »*. En appui à cette action, la Ville indique que *« pour rester mixte et abordable, Montréal a besoin d'un développement résidentiel vigoureux à même d'accueillir⁴⁴ »*

³² Modification proposée au Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 24

³³ *Ibid.*

³⁴ Modification requise au Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 25

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Modification requise au Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 26 (version avant modification)

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*

⁴³ Modification requise au Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 30

⁴⁴ *Ibid.*

sa population grandissante. Elle a aussi besoin « *d'un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de sa population, tant en termes de prix qu'en matière de typologies, afin de maintenir et créer des quartiers mixtes*⁴⁵. » Les moyens de mise en œuvre prévus pour y parvenir incluent l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, la mise en œuvre et la révision des politiques et programmes, ainsi qu'un suivi des mesures employées et de leurs retombées⁴⁶.

1.4 Le règlement pour une métropole mixte

1.4.1 Les constats et les objectifs

Le document explicatif du projet de règlement pour une métropole mixte présente tout d'abord les constats de la Ville en matière d'habitation. On y mentionne que, malgré un marché immobilier d'une vigueur « *sans précédent*⁴⁷ », environ un ménage locataire sur trois dépense 30 % ou plus de son revenu pour se loger, et que de ce nombre, plus de la moitié y consacrent une part de leur revenu excédant 50 %⁴⁸. Alors que le taux d'inoccupation est aussi bas que 1,9 % sur le marché locatif et 0,8 % pour les logements familiaux (2018), et que les loyers et les prix des copropriétés connaissent des hausses marquées dans les quartiers centraux, l'offre résidentielle diversifiée participant à la mixité sociale des quartiers est « *soumise à d'importantes pressions*⁴⁹ ». La réponse du secteur immobilier, consistant à offrir des logements plus petits et concentrés dans les zones centrales, « *contribue à répondre au problème du logement abordable*⁵⁰ ». Cependant, « *il ne peut s'agir de la seule solution face à la diversité des besoins*⁵¹. »

Dans ce contexte, la Ville souhaite inscrire le règlement pour une métropole mixte parmi ses outils d'habitation afin de répondre à ses « *objectifs montréalais* ». Ces objectifs globaux consistent à préserver le caractère mixte et abordable de Montréal, ainsi qu'à favoriser une offre résidentielle équilibrée, de qualité et pérenne sur l'ensemble du territoire, par le soutien au développement et le maintien du parc résidentiel existant. Ces objectifs visent également à répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché⁵².

De façon plus spécifique, la Ville espère que le règlement sera à la fois viable, adapté et prévisible : « *Viable, parce que nous devons préserver un développement résidentiel vigoureux. Adapté, parce qu'il est essentiel de s'adapter à la nature et à l'emplacement de chaque projet. Et*

⁴⁵ Modification requise au Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 30

⁴⁶ Ville de Montréal, Modification proposée du Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 30

⁴⁷ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 3

⁴⁸ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 6

⁴⁹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 7

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 8 et 9

*prévisible, parce qu'il est nécessaire de créer un cadre stable pour les promoteurs, tant privés que communautaires*⁵³. »

1.4.2 L'application

Le projet de règlement pour une métropole mixte est un des outils de mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Applicable à tous les projets résidentiels dont la superficie est de 450 m² et plus, son adoption rendrait nécessaire, pour le promoteur, la conclusion d'une entente préalable avec la Ville sur l'offre de logements social, abordable et familial avant l'obtention d'un permis de construction.

Le règlement définit certains termes afin d'encadrer les projets assujettis. Par exemple, un « *projet résidentiel* » est un « *projet assujetti à un permis de construction pour la construction de logements ou pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet l'ajout de logements sur un même emplacement*⁵⁴. » La définition de « *phase* » permet de certifier qu'une portion du projet est bien une phase de celui-ci, et non un projet distinct⁵⁵. Pour les projets comprenant plusieurs phases, et donc nécessitant autant de permis de construction, une entente-cadre est conclue pour l'ensemble du projet avant la délivrance du premier permis⁵⁶. Un permis peut être suspendu ou révoqué s'il a été émis sur la base de fausses informations⁵⁷.

Certains types de projets résidentiels sont exemptés de l'application du règlement, notamment les résidences pour personnes âgées, les résidences étudiantes, les projets résidentiels visant la réalisation de logements locatifs abordables par un organisme à but non lucratif (OBNL) ou une coopérative et recevant une aide financière d'un gouvernement ou de la Ville, ou encore les projets résidentiels où plus de 80 % des unités bénéficient d'un programme permettant de réduire la mise de fonds à moins de 5 % du prix de vente⁵⁸.

1.4.3 Les territoires d'application

Aux fins du projet de règlement, la Ville de Montréal est partagée en quatre territoires d'application, établis à partir d'une analyse des valeurs foncières. Ces territoires, qui suivent « *autant que possible les limites des arrondissements*⁵⁹ », sont le centre-ville, les quartiers centraux, la périphérie et les extrémités. Ils servent avant tout à déterminer les pourcentages de logements social, abordable et familial requis selon la localisation du projet.

⁵³ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 2

⁵⁴ Ville de Montréal, Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, doc. 1.2.3.1, p. 3

⁵⁵ Ville de Montréal, Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, doc. 1.2.3.1, p. 2

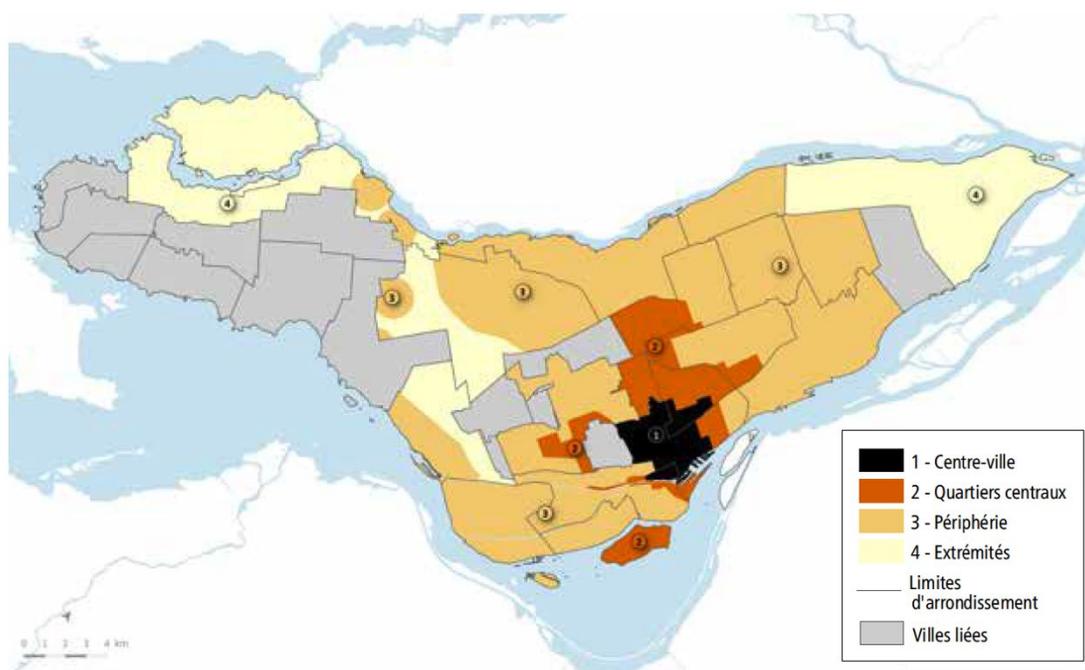
⁵⁶ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 14

⁵⁷ Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 3364-3367

⁵⁸ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 15

⁵⁹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 16

Plan 1. Territoires d'application



Source : Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 16

Essentiellement, les territoires d'application incluent les secteurs suivants :

- Le centre-ville couvre l'arrondissement de Ville-Marie depuis sa limite ouest jusqu'à la rue Atateken, le quartier Griffintown (arrondissement du Sud-Ouest), ainsi qu'une zone au sud de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, s'étirant à l'est jusqu'à l'avenue Papineau;
- Les quartiers centraux comprennent L'Île-des-Sœurs (arrondissement de Verdun), une portion de l'arrondissement du Sud-Ouest longeant le canal de Lachine, une portion de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce allant jusqu'à la rue Benny du côté ouest, et jusqu'au chemin Queen-Mary du côté nord, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (excepté la partie incluse dans le territoire du centre-ville), les secteurs de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie situés au sud du boulevard Saint-Joseph et à l'ouest de la rue Saint-Hubert, et une partie de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension depuis sa limite ouest jusqu'à l'avenue des Érables;
- La périphérie englobe les parties restantes des arrondissements du Sud-Ouest, Verdun, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Rosemont–La Petite-Patrie et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, l'arrondissement de LaSalle, la partie de l'arrondissement de Lachine située au sud de l'autoroute 20, la partie de l'arrondissement de Saint-Laurent située à l'est des autoroutes 13 et 40 ainsi qu'une zone rayonnant autour du boulevard Alfred-Nobel, deux zones de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro rayonnant autour

du boulevard Gouin, de même que les arrondissements de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, d’Ahuntsic-Cartierville, de Montréal-Nord, de Saint-Léonard et d’Anjou;

- Les extrémités couvrent les parties restantes des arrondissements de Lachine, de Saint-Laurent et de Pierrefonds-Roxboro, ainsi que les arrondissements de L’Île-Bizard–Sainte-Geneviève et Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles.

1.4.4 Le logement social

Un logement social est un « *logement dont la construction est subventionnée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec*⁶⁰. » Les deux programmes actuellement en vigueur sont AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal. Au sein des projets de logement social et communautaire, environ la moitié des ménages reçoivent une aide financière leur permettant de consacrer moins de 30 % de leurs revenus à se loger, tandis que l’autre moitié paie un loyer inférieur à la moyenne du marché⁶¹.

Afin de satisfaire aux exigences du règlement en matière de logement social, un promoteur peut choisir entre céder un immeuble, verser une contribution financière ou combiner ces deux options.

Un immeuble cédé est, soit un terrain vacant que la Ville utilisera pour construire des logements sociaux et communautaires, soit un projet clé en main, c’est-à-dire un terrain comprenant un projet social et communautaire livré par le constructeur. Quel que soit l’immeuble cédé, le projet social construit ou à construire doit correspondre à 20 % de la taille du projet privé. Cet immeuble peut être localisé n’importe où dans un rayon de deux kilomètres du site. Cependant, pour favoriser la mixité, la part des projets sociaux hors site s’élève à 22 % pour tous les territoires d’application, à l’exception du centre-ville où elle demeure à 20 %⁶².

La Ville estime que les projets sociaux comprenant moins de 30 logements, ou moins de 50 logements s’ils sont pourvus d’un ascenseur, sont « *les plus susceptibles d’afficher des problèmes de viabilité*⁶³ ». L’inclusion de logement social étant fixée à 20 %, la Ville prévoit que les plus petits projets privés soient « *environ 150 logements et moins, verseront principalement des contributions financières*⁶⁴. »

1.4.5 Le calcul des contreparties et des contributions financières

Outre les territoires d’application, le règlement partage le territoire en cinq secteurs de valeur.

⁶⁰ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 17

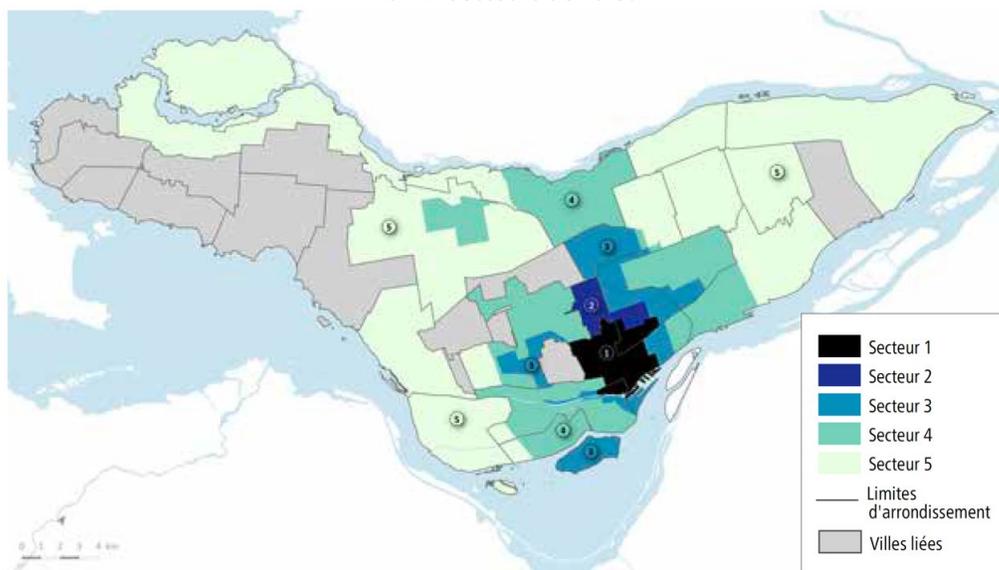
⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid.*

Plan 2. Secteurs de valeur



Source : Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 18

Les secteurs de valeur servent à calculer le montant de la contrepartie financière versée par la Ville au promoteur en échange d’une cession d’immeuble. Chaque secteur prévoit un montant à multiplier par le nombre de mètres carrés constructibles du projet de logement social⁶⁵. Par exemple, le secteur 2, voisin du centre-ville, fixe la contrepartie à 463 \$ du mètre carré, alors que le secteur 5, situé plutôt aux extrémités, établit cette valeur à 213 \$ du mètre carré.

Lorsqu’un promoteur choisit de répondre aux exigences du règlement en versant une contribution financière plutôt qu’en cédant un terrain, le montant de cette contribution financière est calculé à l’aide des secteurs de valeurs. Un tableau prévoit alors, pour chaque secteur, un montant à multiplier par le nombre de mètres carrés constructibles du projet de logement social, selon les différents paliers de superficie atteints par le projet.

Figure 1. Montant de la contribution financière par m² selon les paliers de superficie résidentielle et les secteurs de valeur

Paliers de superficie	Montant par secteur de valeur pour le calcul de la contribution financière				
	1	2	3	4	5
450 à 1800 m ²	59\$	49\$	41\$	31\$	23\$
1801 à 9000 m ²	74\$	62\$	51\$	38\$	28\$
9001 à 12500 m ²	88\$	74\$	61\$	46\$	34\$
12501 à 22500 m ²	103\$	87\$	76\$	54\$	40\$
22501 m ² ou plus	118\$	99\$	82\$	61\$	46\$

Source : Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 19

⁶⁵ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 18

Afin « *d’inciter financièrement*⁶⁶ » les promoteurs à céder des immeubles plutôt qu’à verser des contributions, le règlement est calibré de façon à rendre les cessions plus avantageuses.

Advenant qu’un immeuble cédé n’atteigne pas les superficies résidentielles exigées, à savoir 20 % ou 22 % de la superficie résidentielle du projet privé, le promoteur doit verser la portion manquante sous forme de contribution financière.

1.4.6 Le logement abordable

En plus des exigences en logement social, le projet de règlement établit des exigences en logement abordable pour tous les projets de 50 unités ou plus. Un logement abordable se définit comme étant un « *logement privé à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d’une unité de conception modeste*⁶⁷. » Il vise à répondre « *aux besoins des accédants à la propriété et des locataires à revenu moyen*⁶⁸. » Si, à la différence du logement social, il existe une « *production naturelle*⁶⁹ » de logement abordable, l’objectif de mixité au cœur de ce volet consiste plutôt à « *éviter d’avoir des secteurs entiers qui vont se redévelopper avec seulement du logement haut de gamme ou seulement des petites unités*⁷⁰. »

Le règlement exige 20 % de logements abordables dans tous les territoires d’application, à l’exception du centre-ville, où « *cette cible étant plus difficile à atteindre, l’exigence est abaissée à 15 %*⁷¹ ». Prise à même ce pourcentage, une part correspondant à 5 % du projet privé est allouée au logement abordable familial.

En fonction des territoires d’application, le règlement indique des prix et loyers plafonds pour chaque typologie de logement : studio, une chambre, deux chambres, trois chambres ou plus (logement familial). Par exemple, un loyer d’une chambre coûtera au maximum 720 \$ aux extrémités, et 1 040 \$ au centre-ville. Un loyer familial coûtera pour sa part 927 \$ aux extrémités et 2 000 \$ au centre-ville. Dans le cas d’une copropriété, le prix plafond sera de 225 000 \$ pour un studio au centre-ville et dans les quartiers centraux, et de 450 000 \$ pour un logement familial dans ces mêmes territoires⁷².

Lorsque les logements abordables sont offerts sur le marché locatif, une annexe au bail garantit que le loyer payable pour les cinq premières années ne sera pas augmenté de plus de 2 % annuellement⁷³.

⁶⁶ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 17

⁶⁷ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 21

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ Transcription de la séance d’information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 577

⁷⁰ Transcription de la séance d’information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 581-584

⁷¹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 21

⁷² Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 21 et 22

⁷³ Ville de Montréal, Règlement visant à améliorer l’offre en matière de logement social, abordable et familial, doc. 1.2.3.1, p. 11

Un constructeur peut s'acquitter des exigences en logement abordable par le versement d'une contribution financière. Le règlement prévoit alors un montant par logement abordable selon la typologie et le territoire d'application. Toutefois, la Ville ne privilégiant pas cette option, la charge imposée au promoteur sera proportionnellement supérieure à celle qu'implique l'inclusion des logements au projet⁷⁴.

S'il choisit d'inclure les logements abordables à son projet, un promoteur peut associer ces derniers à des programmes facilitant l'accession à la propriété et, plus spécifiquement, à des programmes tels qu'Accès Condo, permettant de réduire à moins de 5 % du prix de vente la part de l'acheteur à la mise de fonds. Conçue pour « *mieux rejoindre les ménages qui ont réellement besoin de logements abordables en facilitant grandement l'accession à la propriété*⁷⁵ », cette approche réduit l'exigence en logement abordable à 10 % au centre-ville et à 15 % dans les autres territoires d'application.

1.4.7 Le logement familial

Les projets de 50 unités ou plus sont également soumis à une exigence en matière de logement familial. En vertu du règlement, un logement familial est une unité de trois chambres ou plus, dont la superficie atteint minimalement 86 m² au centre-ville et dans les quartiers centraux, et 96 m² dans le reste de l'île⁷⁶.

La part de logement familial requise est divisée entre le logement social, le logement abordable et les unités au prix du marché. Elle s'établit à 15 % au centre-ville et à 20 % dans les autres territoires d'application. Malgré ce qui précède, la présence suffisante d'habitations unifamiliales aux « *extrémités* » fait en sorte que le règlement n'y fixe aucune exigence de logement familial au prix du marché⁷⁷.

1.4.8 Les exigences combinées

Les exigences en matière de logement social, de logement abordable et de logement familial sont résumées dans le tableau suivant :

⁷⁴ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 22

⁷⁵ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 23

⁷⁶ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 25

⁷⁷ *Ibid.*

Figure 2. Exigences en matière de logement social, abordable et familial selon la localisation et le nombre d'unités du projet résidentiel

Nombre d'unités du projet	Logement social		Logement abordable		Logement familial		
	Centre-ville	Autres territoires	Centre-ville	Autres territoires	Centre-ville	Quartiers centraux et périphérie	Extrémités
5 (450 m ²) à 49 logements	Contributions financières	Contributions financières	NA	NA	NA	NA	NA
50 logements ou plus	20 % ou Contributions financières	20 % sur site ou 22 % hors site ou Contributions financières	10 à 15 % dont 5 % logements familiaux ou Contributions financières	15 à 20 % dont 5 % logements familiaux ou Contributions financières	5 % sans contrôle de prix	10 % sans contrôle de prix	NA

Source : Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Résumé, doc. 3.1.1, p. 5

1.4.9 Le fonds de contribution

Les contributions financières des promoteurs seront déposées dans un fonds de contribution centralisé, partagé entre le logement social et le logement abordable. En matière de logement social, ce fonds consolidé vise à financer la hausse des contreparties financières par rapport à la Stratégie d'inclusion⁷⁸, particulièrement au centre-ville où les écarts entre ces contreparties et les coûts de production sont les plus importants⁷⁹. Le fonds de contribution associé au volet abordable « *pourra servir à développer des nouveaux outils d'intervention qui permettront [de réaliser] du logement abordable pérenne⁸⁰* ».

1.4.10 L'entrée en vigueur et les mesures transitoires

Il est prévu que le règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021 « *afin de laisser au marché le temps de s'adapter aux nouvelles exigences⁸¹* ». Après cette date, un projet normalement assujéti pourra tout de même être exempté de son application, aux conditions suivantes :

- ayant fait l'objet d'un engagement en faveur de la Ville avant le 17 juin 2019, il garantit la cession d'un immeuble ou le versement d'une contribution financière pour le développement de logement social;
- ayant fait l'objet d'un engagement en faveur de la Ville entre le 17 juin 2019 et le 1^{er} janvier 2021, il inclut ou permet d'inclure des logements sociaux correspondant à 17,6 % de la superficie résidentielle du volet privé, ou une contribution financière calculée à partir de montants prévus pour cette période. Il comprend également des logements abordables correspondant à 15 % du nombre de logements prévus dans le volet privé;

⁷⁸ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 29

⁷⁹ Ville de Montréal, Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 833-846

⁸⁰ Ville de Montréal, Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 1184-1187

⁸¹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 26

- dans les deux cas, il a fait l'objet du dépôt d'une lettre de garantie financière, d'un acte d'hypothèque immobilière ou de l'acceptation d'une convention d'acquisition clé en main.

1.4.11 L'indexation et le suivi de la mise en œuvre

Le projet de règlement prévoit qu'à partir de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021, tous les montants inscrits, à savoir les contreparties financières de la Ville, les contributions financières des promoteurs et les prix et loyers maximaux pour le logement abordable, seront indexés de 2 % annuellement. L'indexation d'une unité abordable cesse toutefois à sa vente s'il s'agit d'une copropriété, et à la signature du bail s'il s'agit d'un logement locatif. Les montants convenus dans une entente entre la Ville et un promoteur ne sont pas indexés⁸².

Deux ans après l'entrée en vigueur du règlement, un bilan de la mise en œuvre « *permettra de revoir ces paramètres à la lumière des données économiques et démographiques les plus récentes*⁸³. »

1.4.12 Les retombées appréhendées

Basant ses projections sur « *les données des trois dernières années*⁸⁴ », la Ville estime les retombées annuelles du règlement à 600 nouveaux logements sociaux et communautaires, 1 000 nouveaux logements abordables, dont 300 logements abordables familiaux, et 500 nouveaux logements familiaux au prix du marché. Le montant total annuel des contributions financières déposées au fonds par les promoteurs est estimé à 13,7 millions de dollars. En déduisant les montants versés aux promoteurs sous forme de contrepartie financière, le montant annuel disponible pour financer l'achat de terrains hors des projets d'inclusion serait d'environ 3,3 millions de dollars. La Ville s'attend toutefois à ce que ces retombées varient selon la vigueur du marché⁸⁵.

1.4.13 Les impacts sur le marché

Une modélisation de différents projets de copropriétés réalisée par la Ville, de même qu'une étude commandée au Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO), amènent la Ville à conclure que « *l'impact sur les prix*⁸⁶ », entraîné par le règlement, se situera entre 1 % et 2 % sur la majeure partie du territoire, à l'exception du centre-ville où il sera d'environ 4 %. Si l'impact anticipé sur les projets de moins de 50 unités sera « *marginal*⁸⁷ »,

⁸² Ville de Montréal, Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, doc. 1.2.3.1, p. 5

⁸³ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 26

⁸⁴ Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 665

⁸⁵ Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 660-673

⁸⁶ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 30

⁸⁷ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 31

celui des unités abordables familiales au centre-ville sera « *plus significatif*⁸⁸ ». Cependant, d'après la Ville, les incitatifs mis en place, tels que les subventions à la décontamination et la réduction des exigences en logement abordable, permettront de réduire « *significativement*⁸⁹ » l'impact du règlement sur l'ensemble des projets.

1.5 La documentation déposée par la Ville

Divers documents déposés par la Ville dans le cadre de cette consultation rendent compte de la démarche d'élaboration du projet de règlement pour une métropole mixte.

1.5.1 Rapport sur les groupes de discussion⁹⁰

Le 10 mai 2018, le Service de l'habitation de la Ville a tenu deux rencontres avec des experts de l'immobilier social et privé, afin de connaître leurs préoccupations et leurs suggestions sur le projet de règlement pour une métropole mixte. Les thèmes abordés comprenaient la transition entre la Stratégie d'inclusion et le règlement, les conditions de réalisation des logements sociaux et communautaires, le caractère viable, adapté et prévisible du règlement, la définition des logements abordable et familial, et la vision de la Ville en matière d'habitation. À propos de ces rencontres, les participants ont « *salué la décision de la Ville de Montréal de les consulter en début de processus*⁹¹ », et ont exprimé « *un fort intérêt à être associés aux prochaines étapes de l'élaboration du règlement*⁹². »

1.5.2 Direction de l'habitation – Atelier de travail avec les experts de l'immobilier⁹³

L'expérience a été répétée le 29 août 2018, cette fois concernant les volets social et abordable. Se référant à une liste d'éléments propres au règlement, tels que les projets assujettis, les contributions exigées et le logement abordable privé, les participants devaient identifier les approches les plus prometteuses, les approches à éviter, ainsi que les stratégies spécifiques auxquelles le règlement devrait laisser une place. En matière de logement social, les participants avaient également pour tâche de répondre à des questions précises sur le mode de calcul du prix de vente des terrains, les modulations des exigences, ainsi que l'inclusion sur site et hors site.

1.5.3 Une démarche de concertation⁹⁴

Afin d'évaluer l'impact du règlement sur les prix du logement, la Ville a développé un outil dynamique qui « *construit des projets types et leur applique différents scénarios d'exigences*

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 30 et 31

⁹⁰ Groupes de discussion – Rapport – 2018, doc. 3.2

⁹¹ Groupes de discussion – Rapport – 2018, doc. 3.2, p. 6

⁹² Groupes de discussion – Rapport – 2018, doc. 3.2, p. 6

⁹³ Atelier de travail avec les experts de l'immobilier – Aide-mémoire – 2018, doc. 3.3

⁹⁴ Panel d'experts, doc. 3.8.1 à 3.8.11

*réglementaires*⁹⁵ ». Il s'agit d'une « *pratique standard pour les municipalités qui se dotent d'un règlement sur le logement abordable*⁹⁶. » Puis, entre octobre 2018 et février 2019, une démarche de concertation menée avec des consultants et un panel d'experts « *constitué de personnes reconnues pour leur expertise en construction et financement de projets immobiliers résidentiels*⁹⁷ » lui a permis de recueillir des avis sur le plan méthodologique.

1.5.4 CIRANO - Impacts d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation⁹⁸

La Ville de Montréal a mandaté le Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) afin de réaliser « *une analyse complète et précise des impacts du règlement proposé sur l'offre des unités d'habitation et sur l'éventuelle hausse de prix résultante dans la ville de Montréal*⁹⁹. » En travaillant à partir d'une liste de 4 300 terrains développables transmise par la Ville et partagée entre des terrains vacants et des bâtiments à redévelopper¹⁰⁰, le CIRANO avait pour mandat de détailler l'impact des mesures proposées sur le nombre de nouvelles unités d'habitation disponibles, le nombre total d'unités générées à Montréal, les prix sur le marché résidentiel ainsi que les répercussions sur l'offre de logement dans la banlieue. Les résultats du CIRANO sont venus appuyer ceux obtenus par la Ville grâce à sa modélisation.

1.6 La démarche de consultation

La consultation publique s'est déroulée du 7 août 2019 au 27 octobre 2019. Elle a été réalisée en deux parties. La commission a d'abord tenu une soirée d'information le 19 septembre 2019. Les représentants de la Direction de l'habitation y ont présenté le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et le projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, avant de répondre aux questions du public.

La commission a tenu par la suite cinq séances d'audition des opinions :

- le 22 octobre en soirée,
- le 23 octobre en après-midi,
- le 24 octobre en après-midi,
- le 24 octobre en soirée,
- le 25 octobre en après-midi.

Ce fut l'occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de donner leur avis sur les deux projets de règlement et leurs composantes. Chaque personne disposait d'environ 20 minutes pour présenter son opinion et répondre aux questions des commissaires.

⁹⁵ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 30

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ Panel d'experts, doc. 3.8.11

⁹⁸ CIRANO, Impact d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation, 2019, doc. 3.4

⁹⁹ CIRANO, Impact d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation, 2019, doc. 3.4, p. 3

¹⁰⁰ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 31

Les personnes qui souhaitaient participer à la consultation sans soumettre de mémoire écrit ou présenter oralement leur opinion à la commission avaient la possibilité d'émettre une opinion en ligne. Elles pouvaient répondre en moins de 250 mots à des questions ouvertes sur des thèmes liés aux enjeux de la consultation. Les thèmes suggérés étaient :

- logement,
- mixité,
- exigences et coûts,
- économie,
- territoires,
- english,
- autres opinions.

1.7 La participation

La commission a reçu 147 mémoires écrits, 86 opinions en ligne et entendu 44 présentations lors des séances d'audition des opinions. Incluant les personnes présentes en salle et celles ayant visionné les transmissions des différents événements sur le web, en direct ou en différé, la consultation sur le règlement pour une métropole mixte a recueilli un total de 1 084 participations. Le tableau suivant donne le détail de la participation citoyenne aux différentes activités :

Tableau synthèse de la participation

	Nombre de participants	Date(s)
Séance d'information - Sur place - En ligne (en direct et en différé)	154 560	19 septembre 2019
Séances d'audition des opinions - Assistance - Mémoires déposés avec présentation - Mémoires déposés sans présentation - Intervention sans mémoire	136 43 104 1	22, 23, 24 et 25 octobre 2019
Opinions recueillies en ligne	86	27 septembre au 27 octobre 2019
Total	1 084	

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre présente les opinions des citoyen.ne.s concernant le projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, aussi nommé règlement pour une métropole mixte. Les points de vue y sont rassemblés sur le contexte d'insertion du projet de règlement, l'approche règlementaire prévue, les catégories de logement visées, la mise en œuvre et les impacts économiques appréhendés. La dernière partie du chapitre est consacrée aux recommandations qui, débordant le cadre actuel du projet de règlement, ont pour objectif d'en étendre la portée. Étant donné la masse de commentaires recueillis et l'important risque de répétitions, nous ajoutons à l'occasion des renvois vers d'autres sections pour une meilleure compréhension de certains arguments à l'appui des opinions exprimées.

2.1 Le contexte d'insertion du projet de règlement

Les participants ont abondamment commenté le contexte socio-économique dans lequel le projet de règlement viendrait s'insérer. Si quelques-uns d'entre eux s'intéressent avant tout à la vigueur immobilière résidentielle, la plupart décrivent les difficultés en matière d'habitation auxquelles fait face une partie de la population montréalaise.

2.1.1 L'habitation

Les commentaires énoncés à propos de l'habitation sont regroupés en deux thématiques : le marché immobilier et les besoins exprimés.

Le marché immobilier

Aux dires de certains participants, différents facteurs contribuent à faire de Montréal un marché immobilier « *florissant*¹⁰¹ ». C'est d'abord un mouvement de retour à la ville qui, « *entre 2008 et 2017*¹⁰² », s'est accompagné d'une « *importante reprise du développement résidentiel au centre-ville*¹⁰³. » Ce sont ensuite le taux de chômage très faible et les indices de confiance élevés¹⁰⁴, la hausse des revenus après impôts et la diminution relative des taux d'intérêt sur les hypothèques¹⁰⁵ qui en ont porté l'élan.

Certes, ajoute la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, la croissance démographique inférieure à celle de la banlieue et le prix du pied carré, « *propulsé [par] la raréfaction des terrains vacants*¹⁰⁶ », ont de quoi « *décourager les jeunes familles et les ménages*

¹⁰¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 2

¹⁰² Ensemble Montréal, doc. 7.109, p. 7

¹⁰³ Ensemble Montréal, doc. 7.109, p. 7

¹⁰⁴ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 2

¹⁰⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 15

¹⁰⁶ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3

*de la classe moyenne de choisir Montréal pour y loger*¹⁰⁷. » Citant la SCHL, l'Institut de développement urbain (IDU) indique toutefois que, malgré une « *légère surchauffe* », les prix des habitations « *sont restés en phase avec les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, tels le revenu personnel disponible et la population de jeunes adultes*¹⁰⁸. »

Ces interlocuteurs rappellent qu'en matière de loyer médian et de prix au pied carré, Montréal se compare avantageusement à Toronto et Vancouver¹⁰⁹, de même qu'à Boston, Berlin et Stockholm¹¹⁰. Si Montréal a pu se tailler une place en tant que ville universitaire, si elle a pu attirer une main d'œuvre qualifiée, au point de devenir une plaque tournante de l'intelligence artificielle et des industries créatives, c'est d'abord parce qu'elle est abordable¹¹¹. D'après le professeur Mario Polèse « *les prix globalement abordables à Montréal (comparés à d'autres villes) ne sont pas un accident*¹¹² »; ils sont le fruit de la concurrence au sein de l'industrie, mais aussi de « *l'interventionnisme modéré des administrations municipales passées, qui ont consenti un degré de latitude aux forces du marché*¹¹³. »

Au lieu d'adopter un règlement, Ensemble Montréal croit que la Ville devrait miser « *prioritairement sur un plan de densification intelligente et d'intensification urbaine au centre-ville*¹¹⁴ », en développant des secteurs de haute densité qui « *devront répondre aux caractéristiques des aires de Transit-Oriented Development (TOD) et favoriser la mixité sociale et l'accessibilité à l'habitation*¹¹⁵. » C'est l'avis de la Corporation Cadillac Fairview, d'après laquelle « *l'attractivité d'une Ville ne résulte pas seulement [du] prix des logements* », mais aussi « *des services adéquats, des écoles saines et bien pensées [et] des mesures de soutien à la réalisation de projets pilotes innovants*¹¹⁶. » S'il est vrai que les quartiers centraux connaissent une pression sur les prix, et que le nombre de logements locatifs convertis en copropriétés est en hausse, on y observe néanmoins une « *mixité bien réelle*¹¹⁷ » : « *des professionnels y côtoient des familles à revenus modestes, des artistes, des étudiants et des retraités*¹¹⁸ », et les locataires s'y trouvent « *à des proportions très élevées*¹¹⁹ ».

La majorité des répondants ayant abordé la question de l'abordabilité pose un diagnostic nettement plus sombre du développement immobilier actuel, en soulignant ses implications socio-économiques. Ce propos d'ensemble est résumé par la Direction régionale de santé publique de Montréal, selon laquelle « *derrière le développement immobilier dynamique qui*

¹⁰⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3

¹⁰⁸ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 13

¹⁰⁹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 13; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 1

¹¹⁰ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 4

¹¹¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 4

¹¹² Mario Polèse, doc. 7.1, p. 5

¹¹³ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3

¹¹⁴ Ensemble Montréal, doc. 7.109, p. 30

¹¹⁵ Ensemble Montréal, doc. 7.109, p. 30

¹¹⁶ Corporation Cadillac Fairview, doc. 7.29, p. 10

¹¹⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 5

¹¹⁸ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 5

¹¹⁹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 5

transforme la métropole depuis le début des années 2000, des dizaines de milliers de ménages montréalais peinent toujours à se loger adéquatement¹²⁰. »

Pour certains, un tel état de fait tient à la transformation progressive de l'habitation en un « marché immobilier¹²¹ », dont « les populations défavorisées sont bien souvent incapables de suivre financièrement les évolutions¹²² ». Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) note que ce « regain de la construction à Montréal [...] n'arrange en rien la situation des locataires, ce qui se construit ne répondant pas à leurs besoins¹²³. » Une citoyenne le résume ainsi : « Les logements neufs style condo [...] ne servent que d'investissement à des couples aisés ou âgés, mais dont [sic] aucune famille de plus d'un enfant ne veut car trop petit et trop cher¹²⁴. »

Tout en affirmant que cela devient un enjeu à Montréal, les chercheurs Richard Shearmur et Nik Luka placent les problèmes de l'accessibilité au logement et de la ségrégation sociale qui en résulte sur la toile de fond des « inégalités structurelles plus vastes¹²⁵ » : « Si une portion de plus en plus petite de la population jouit d'une part de plus en plus grande de la richesse, il est malheureusement naturel (sans être souhaitable du point de vue de l'équité) que les marchés répondent de plus en plus à la demande émanant de cette petite portion¹²⁶. »

Cette activité immobilière exerce une pression sur les prix au sein du parc résidentiel existant, dont se ressent particulièrement le logement locatif¹²⁷. Dans les quartiers centraux, divers modes de spéculation en accentuent l'effet : la conversion d'unités locatives en copropriété indivise ou leur fusion en logement unifamilial¹²⁸, les « reprises de possessions factices¹²⁹ », l'augmentation abusive du loyer¹³⁰, les rénovations qui entraînent « une augmentation quasi systématique du loyer¹³¹ », et le remplacement de logements abordables par des hébergements touristiques temporaires de type Airbnb¹³². La conséquence est un « effritement de l'offre locative¹³³ », et à plus forte raison de l'offre locative familiale¹³⁴, qui « chasse les ménages locataires à faible et modeste revenus de leur milieu de vie¹³⁵. »

¹²⁰ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 5

¹²¹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 4

¹²² Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 4

¹²³ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 11

¹²⁴ Aurélie Sasias, doc. 8.1

¹²⁵ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 4

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ Caucus des député.e.s.montréalais.es de Québec solidaire, doc. 7.132, p. 2

¹²⁸ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 5

¹²⁹ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 11; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 3; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 2; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 7

¹³⁰ Centre des femmes de Verdun, doc. 7.68, p. 2-3

¹³¹ *Ibid.*

¹³² Caucus des député.e.s.montréalais.es de Québec solidaire, doc. 7.132, p. 2

¹³³ Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 6

¹³⁴ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 13; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 12; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 7

¹³⁵ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 11

Divers citoyens partagent leur expérience personnelle de cette situation. D'après Zora Pagé, la raréfaction des logements disponibles augmente la compétition pour les obtenir : « *Les trois et demi avec une chambre fermée et les quatre et demi sont simultanément convoités par les personnes seules, les couples, les étudiants en colocation, les familles monoparentales et les couples ayant un enfant... Résultat : très difficile à trouver pour moins de 900 \$!*¹³⁶ ». Cette compétition pénalise les plus vulnérables : « *On veut une population jeune, instruite, dynamique... Les moins bien nantis, les vieux, les grosses familles ont été chassés*¹³⁷. » Le surcroît de pouvoir dont profitent les propriétaires fait donc que « *tous ne sont pas égaux*¹³⁸ » devant le marché locatif, une discrimination qui affecte particulièrement les ménages immigrants et les familles¹³⁹. Une participante cite également des pratiques de « *harcèlement [...] des propriétaires sur les personnes âgées afin qu'elles quittent leur logement*¹⁴⁰. »

Une citoyenne remarque que « *la situation actuelle signifie que je ne suis plus en mesure de trouver un logement à moins de 50 minutes de transport en commun de mon lieu de travail (près de l'Hôpital Jean-Talon)*¹⁴¹ », ce qui représente « *plus de 500 heures de transport par an*¹⁴². » Cet avis est largement partagé : « *construction constante [...] chasse les gens plus pauvres vers les banlieues, ce qui contribue à l'augmentation du trafic automobile et donc du bruit, même dans notre quartier, mais aussi au cataclysme climatique*¹⁴³. » Quant aux ménages qui trouvent un nouveau logement dans leur quartier, ils doivent désormais consacrer « *une part beaucoup trop importante de leur revenu pour se loger, ce qui contraint leur capacité à combler d'autres besoins de base*¹⁴⁴. » Par contrecoup, des personnes qui souhaiteraient déménager n'osent s'y risquer :

*« Je me sens complètement exclue. La seule pensée de déménager, de faire d'importantes recherches pour me trouver un nouveau logement me crée un niveau d'anxiété inimaginable. J'aime donc mieux rester dans mon logement inadéquat, dans lequel j'ai froid l'hiver car le propriétaire retarde sans cesse les travaux. Plus de 40 % de mon salaire va dans mon logement. Les listes d'attente sont très longues dans les coopératives, les critères de sélection sont de plus en plus précis en raison de la forte demande et [du] peu d'offres*¹⁴⁵. »

¹³⁶ Zora Pagé, doc. 8.1

¹³⁷ Michèle Fournier, doc. 8.2

¹³⁸ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 6

¹³⁹ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 6; Conseil jeunesse de Montréal, doc. 7.12, p. 10; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 8; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 3; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 2; Rachel Shugart, doc. 7.50, p. 1; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 7; Julie M., doc. 8.1

¹⁴⁰ Nathalie Nadon, doc. 8.1

¹⁴¹ Zora Pagé, doc. 8.1

¹⁴² Zora Pagé, doc. 8.1

¹⁴³ Antoine Beaupré, doc. 8.1

¹⁴⁴ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 4

¹⁴⁵ Marie-Andrée Gauthier, doc. 8.1

Les besoins exprimés

Dans le cas plus spécifique des familles, des participants soulignent que le manque de logements abordables contraint plusieurs d'entre elles à vivre dans des logements trop chers, trop petits, insalubres, ainsi qu'à déménager fréquemment afin d'améliorer leurs conditions d'habitation¹⁴⁶. Considérant que « *la localisation géographique du logement a des impacts sur la santé des individus*¹⁴⁷ », la Direction régionale de santé publique de Montréal précise que « *l'instabilité résidentielle peut engendrer des effets néfastes sur le développement physique, intellectuel et émotif des enfants, sur leur santé, et sur leur sécurité alimentaire*¹⁴⁸. » L'organisme L'Ancre des jeunes, qui vient en aide aux jeunes du Sud-Ouest issus de familles à faible revenu, craint pour sa part « *l'impact que le déplacement de telles familles et la pression financière supplémentaire générée par la gentrification auront sur les jeunes en situation de décrochage ou à risque de décrocher*¹⁴⁹. »

La Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain indique qu'il « *ne faut pas se fermer les yeux sur le lien rattachant la croissance de l'itinérance et les problèmes de logement vécus par les populations des quartiers centraux*¹⁵⁰ ». Puisque le « *manque de logements sociaux, abordables et familiaux tend à alimenter l'engorgement des ressources d'hébergement et de logements transitoires*¹⁵¹ », l'itinérance guette un nombre croissant de ménages¹⁵², mais aussi « *de plus en plus de femmes*¹⁵³ » risquant d'être « *évincées de leur logement en raison de leur incapacité à supporter les coûts élevés de loyer*¹⁵⁴. » Afin de prévenir ce résultat, des participants estiment que « *si la Ville a la réelle volonté d'augmenter l'offre de logements accessibles financièrement pour les ménages mal-logés, c'est essentiellement par du logement social qu'elle peut y parvenir*¹⁵⁵ ».

C'est également par du logement social que la Ville pourra répondre à l'enjeu du vieillissement de la population, croit la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal. Alors que les personnes âgées représenteront « *21 % de la population en 2036* », que 51 % d'entre elles sont locataires et que 25 % vivent sous le seuil de pauvreté dans les quartiers centraux¹⁵⁶, on observera une

¹⁴⁶ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 12; Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 15; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 3; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 3; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 4

¹⁴⁷ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 15

¹⁴⁸ *Ibid.*

¹⁴⁹ L'Ancre des jeunes, doc. 7.107, p. 1

¹⁵⁰ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 3

¹⁵¹ Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 5

¹⁵² Brique par brique, doc. 7.13, p. 9; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 6; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 2; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 2; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 2; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 2; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 7

¹⁵³ Centre des femmes de Verdun, doc. 7.68, p. 2-3

¹⁵⁴ Centre des femmes de Verdun, doc. 7.68, p. 2-3

¹⁵⁵ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 6

¹⁵⁶ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 4

augmentation des besoins liés à la perte de mobilité et à l'accès au logement, « *qui sont presque exclusivement comblés par le logement social*¹⁵⁷. » Par conséquent, la Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) suggère à la Ville de « *reprendre les constats et les recommandations compris dans le Plan d'action municipale pour les personnes âgées 2018-2020*¹⁵⁸, et de les intégrer, au besoin, dans le Règlement¹⁵⁹. »

La hausse des loyers au centre-ville fragilise la situation des personnes atteintes du VIH ou qui y sont vulnérables, ce secteur offrant la majorité des ressources en soins et en prévention¹⁶⁰. La Table des Organismes Communautaires Montréalais de lutte contre le Sida trace un lien entre l'adhésion de Montréal à la Déclaration des villes pour le logement convenable et son rôle dans l'initiative Montréal sans sida¹⁶¹.

En matière d'accessibilité universelle, Ex aequo rappelle que dans le document intitulé Portrait des logements accessibles et adaptés : parc des logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal (2016), il est estimé que « *seuls* » 13,5 % des logements sociaux sont adaptables ou nécessitent des adaptations mineures, et que 1,7 % des logements sont adaptés¹⁶². Pourtant, ajoute l'organisme, l'accessibilité universelle est l'approche la plus appropriée en habitation, « *puisque'elle répond aux besoins de l'ensemble de la population* » en favorisant la liberté de choix des personnes¹⁶³. Une citoyenne estime qu'il incombe à l'administration municipale « *de s'assurer que tous les Montréalais aient un accès équitable aux services offerts partout sur le territoire de la Ville. Pourquoi [...] ne pas faire de l'accessibilité universelle un critère d'approbation obligatoire de tous les projets soumis à la Ville et aux arrondissements?*¹⁶⁴ ».

Les intervenants ayant pris la parole au nom de « *l'importante population étudiante*¹⁶⁵ », décrivent celle-ci comme étant « *en sandwich entre un marché locatif existant de plus en plus restreint et sous pression, et un marché de développement qui ne répond pas à ses besoins*¹⁶⁶. » La propension des étudiants à habiter les quartiers centraux pour accéder aisément aux institutions d'enseignement¹⁶⁷, mais aussi le manque de résidences étudiantes¹⁶⁸, font en sorte qu'ils paient, « *individuellement, entre 30 % et 46 % de plus pour leur loyer que la population montréalaise en général*¹⁶⁹. » Ainsi, étant en concurrence pour les loyers, ils contribuent aux

¹⁵⁷ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 4

¹⁵⁸ Plan d'action municipale pour les personnes âgées 2018-2020, doc. 4.6

¹⁵⁹ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 12

¹⁶⁰ Table des Organismes communautaires Montréalais de lutte contre le sida, doc. 7.81, p. 2

¹⁶¹ *Ibid.*

¹⁶² Ex aequo, doc. 7.5, p. 5

¹⁶³ Ex aequo, doc. 7.5, p. 8

¹⁶⁴ Jody Negley, doc. 7.133, p. 1

¹⁶⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 7

¹⁶⁶ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 7

¹⁶⁷ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 6

¹⁶⁸ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 12; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 13

¹⁶⁹ Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal, doc. 7.7, p. 2

« importantes pressions auxquelles fait face l'abordabilité du parc locatif¹⁷⁰. » Selon l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), cette situation s'applique particulièrement à la population étudiante internationale, « que Montréal affirme vouloir attirer, et qui arrive en ville souvent quelques jours seulement avant le début de la session¹⁷¹. » Si la réduction des options force déjà certains étudiants à « se rabattre sur des appartements parfois insalubres [...] ou sur la banlieue¹⁷² », des loyers semblables à ceux de Toronto ou de Vancouver pourraient bien amener « certains jeunes, surtout les moins fortunés, à faire d'autres choix que de poursuivre leurs études, ou à s'installer ailleurs, ce qui réduirait progressivement le dynamisme de la métropole québécoise¹⁷³. »

Le logement social est donc « une solution prioritaire pour répondre aux défis rencontrés par de nombreux locataires¹⁷⁴ ». Pourtant, la « très faible présence » de logements sociaux dans certains quartiers « contraste avec l'ampleur et l'urgence des besoins¹⁷⁵. » Parc-Extension a « désespérément besoin de logement social¹⁷⁶ », dit Brique par brique, au point où l'organisme se demande si la Ville n'est pas « en train de condamner les résidents et résidentes de longue date du quartier à le quitter¹⁷⁷. » La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve est aussi d'avis qu'une offre « adéquate » en logements sociaux peut apaiser les tensions sociales causées par les transformations du marché immobilier, en s'assurant que « la venue de populations nouvelles ne pousse pas celles déjà présentes¹⁷⁸. »

Pour Vivacité - Société immobilière solidaire, « la crise actuelle du logement [...] appelle à un renouvellement des pratiques en logement abordable¹⁷⁹. » Il importe de considérer des éléments de société tels que « la santé, la violence conjugale, l'autonomie des aînés, l'autonomie des handicapés, la mobilité des travailleurs, la famille et le phénomène des enfants Tanguy ou Boomerang¹⁸⁰ » comme ayant un « dénominateur commun : ils sont tous directement influencés par l'accessibilité à un logement abordable et/ou adapté à une situation particulière¹⁸¹. » Des répondants invitent aussi la Ville à « s'engager concrètement pour limiter les impacts dévastateurs de la spéculation immobilière et de la gentrification¹⁸² », par exemple, en rendant « plus difficile pour un proprio d'expulser des locataires et de convertir un logement¹⁸³ ». Alors que Montréal demeure le lieu de vie de nombreuses personnes à faibles revenus et à besoins

¹⁷⁰ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 7

¹⁷¹ *Ibid.*

¹⁷² Conseil Jeunesse de Ville-Marie, doc. 7.25, p. 3

¹⁷³ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 7

¹⁷⁴ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 3

¹⁷⁵ Brique par brique, doc. 7.13, p. 9; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 7.35, p. 2; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 4; Pilar Hernandez Romero, doc. 8.2

¹⁷⁶ Brique par brique, doc. 7.13, p. 9

¹⁷⁷ Brique par brique, doc. 7.13, p. 9

¹⁷⁸ Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 5

¹⁷⁹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 4

¹⁸⁰ Stéphanie LeBlanc, doc. 8.7

¹⁸¹ Stéphanie LeBlanc, doc. 8.7

¹⁸² Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 12

¹⁸³ Carole Ste-Marie, doc. 8.1

spécifiques¹⁸⁴, « *il est indispensable de permettre aux ménages qui le désirent [...] 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*¹⁸⁵. »

2.1.2 Le Plan d'urbanisme

En vertu des articles 145.30.1 à 145.30.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'utilisation par la Ville de Montréal des pouvoirs règlementaires visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial sur son territoire, nécessite l'inscription d'orientations spécifiques à cette fin dans le Plan d'urbanisme¹⁸⁶. Ces orientations, soumises à la consultation publique, figurent au Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal¹⁸⁷.

Bien qu'il s'agisse du véritable motif de la consultation publique menée par l'OCPM, ces modifications au Plan d'urbanisme ont peu retenu l'attention des participants. Habiter Ville-Marie y voit tout de même une « *opportunité pour la Ville de Montréal de concrétiser au sein du Plan d'urbanisme sa volonté de développer une offre résidentielle équilibrée en des termes clairs, chiffrés et contraignants*¹⁸⁸. » De pair avec la Corporation de développement communautaire Centre-Sud, l'organisme souhaite voir inscrits, pour la Ville et chaque arrondissement, des objectifs quant à la réalisation d'unités de logement social pour diverses catégories de population, incluant les familles¹⁸⁹.

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) croit, pour sa part, que les orientations, stratégies et cibles en matière d'inclusion devraient être inscrites au Plan d'urbanisme révisé¹⁹⁰ préalablement à l'adoption du Règlement pour une métropole mixte¹⁹¹. Selon Rayside Labossière, la révision de l'ensemble du Plan serait l'occasion d'aborder la création de milieux mixtes et l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, comme des « *éléments fondamentaux de la planification urbaine dans les zones en transformation*¹⁹² ».

2.1.3 Les rôles et compétences

Bien que le projet de règlement soit de compétence municipale, des participants de tous horizons recommandent de considérer également les contextes provincial, fédéral et métropolitain pour le rendre plus efficace.

¹⁸⁴ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 3

¹⁸⁵ Vivre en ville, doc. 7.137, p. 1

¹⁸⁶ Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 1

¹⁸⁷ Règlement, doc. 1.1.3.1, p. 1 à 5

¹⁸⁸ Habiter Ville-Marie, 7.22, p. 6

¹⁸⁹ Habiter Ville-Marie, 7.22, p. 6; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7

¹⁹⁰ Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 1235-1238

¹⁹¹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 13-14

¹⁹² Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 30

Les paliers de gouvernement supérieurs

Plusieurs interventions attribuent à « *l'inaction des instances publiques*¹⁹³ » l'état actuel du logement social au Québec, faisant qu'aujourd'hui, « *des milliers de ménages à faible revenu sont sur des listes d'attente pour avoir accès à des logements qui correspondent à leurs besoins*¹⁹⁴. » Les répondants s'accordent néanmoins pour dire que l'accessibilité au logement est un projet de société à partager entre l'ensemble des contribuables¹⁹⁵. Pour Richard Shearmur et Nik Luka, « *dans un monde idéal l'état financerait et construirait des logements sociaux et abordables, et la ville ne serait pas obligée d'imaginer des politiques d'aménagement pour palier(SIC) aux problèmes d'équité et de distribution des richesses*¹⁹⁶ ».

En somme, même si la part de logement social exigée par le règlement est une « *addition utile*¹⁹⁷ », « *sans financement public adéquat (qu'il vienne d'Ottawa ou de Québec, ou des deux) le volet logement social ne sera jamais plus qu'un pansement sur une plaie beaucoup plus grande*¹⁹⁸. » Des intervenants croient donc que la Ville doit « *résister à la tentation de faire cavalier seul, et surtout éviter de transposer les coûts d'inclusion de logements sociaux aux promoteurs immobiliers et aux acheteurs montréalais*¹⁹⁹. » Le fait que « *toute la population participe au bien-être général*²⁰⁰ » en matière de logement est une question d'équité²⁰¹, d'efficacité et de stabilisation économique²⁰². Pour l'Institut de développement urbain, l'équité est la raison principale justifiant la centralisation des politiques redistributives : « *La centralisation se justifie par l'iniquité fiscale que finiraient par créer les mouvements migratoires associés à des politiques de redistribution décentralisées*²⁰³. »

Le gouvernement fédéral ayant lancé sa Stratégie nationale sur le logement en 2017, des participants disent s'étonner que le projet de Règlement n'en tienne pas compte²⁰⁴. Considérant les sommes versées à l'Ontario dans le cadre de cette Stratégie, l'IDU estime à un milliard de dollars sur dix ans le montant qu'une entente Québec-Canada porterait à Montréal²⁰⁵. Pour cette raison, l'Institut considère « *inefficace pour la Ville de développer et de mettre en œuvre [un*

¹⁹³ Corporation Cadillac Fairview, doc. 7.29, p. 4

¹⁹⁴ DevMcGill, doc. 7.110, p. 3

¹⁹⁵ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 1; Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 8; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 5; Prével, doc. 7.9, p. 2-3; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 10; Groupe de sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 5; Canderel, doc. 7.72, p. 2; Maître Carré et District Atwater, doc. 7.120, p. 9-10; Vivre en ville, doc. 7.137, p. 2; Bruno Lemieux, doc. 8.2

¹⁹⁶ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 8

¹⁹⁷ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 1

¹⁹⁸ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 1

¹⁹⁹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 10

²⁰⁰ Maître Carré et District Atwater, doc. 7.120, p. 9-10

²⁰¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 8; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 5; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 9; Canderel, doc. 7.72, p. 2

²⁰² Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 8

²⁰³ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 8

²⁰⁴ Groupe MACH, doc. 7.18, p. 9; Association des professionnels de la construction du Québec (APCHQ), doc. 7.105, p. 5;

²⁰⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 11

règlement] en vase clos²⁰⁶ ». L'APCHQ croit de même que « l'adoption d'une telle entente fédérale-provinciale aurait dû être un préalable à l'adoption par la Ville d'un nouveau Règlement d'inclusion. La Ville pourrait ainsi harmoniser son Règlement avec les exigences de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui deviendrait un important bailleur de fonds²⁰⁷. »

Dans un esprit similaire, les participants en faveur d'un règlement d'inclusion appliqué aux projets immobiliers privés croient que l'apport des promoteurs doit être considéré comme complémentaire à celui des instances publiques²⁰⁸. Pour la Direction régionale de santé publique de Montréal, « la prépondérance des investissements publics [...] demeure essentielle pour pallier l'incapacité du marché privé²⁰⁹ » de répondre aux besoins des ménages en matière de logement social et abordable²¹⁰. Elle est également nécessaire pour affronter « la surenchère des coûts de construction et de réalisation dans les quartiers centraux, dont la hausse récente et drastique a mis sur la glace de nombreux projets sociaux²¹¹. » En conséquence, nombre d'intervenants pressent la Ville d'intensifier ses démarches²¹² auprès des paliers de gouvernement supérieurs afin de réclamer une part de financement « adéquat et à long terme²¹³. »

D'autres éléments mériteraient des réclamations de la part de la Ville au gouvernement du Québec, selon divers participants. Tout d'abord, citant les chiffres du gouvernement selon lesquels la proportion d'acheteurs étrangers sur l'île de Montréal a augmenté de 28 % en 2017, et à nouveau de 21,5 % en 2018²¹⁴, des intervenants encouragent la Ville à réitérer ses demandes afin d'obtenir le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers²¹⁵. La FECHIMM suggère aussi d'inclure « l'achat-revente dans de courts laps de temps²¹⁶ » à cette taxation.

La FECHIMM ajoute à ce sujet le fait que l'évaluation municipale, tel qu'elle est menée actuellement, pénalise le logement communautaire :

²⁰⁶ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 11

²⁰⁷ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 5

²⁰⁸ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 5; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 14

²⁰⁹ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 5

²¹⁰ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 28

²¹¹ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 36

²¹² Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 15; Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 28; Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 10; Guillaume Le Nigen, doc. 7.40, p. 8; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 3; Atelier Habitation Montréal, doc. 7.93, p. 5; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 11

²¹³ Table des organismes communautaires montréalais de lutte contre le sida, doc. 7.81, p. 2

²¹⁴ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6

²¹⁵ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 14; Corporation de développement communautaire, doc. 7.111, p. 7; Caucus des député.e.s montréalais.es de Québec solidaire, doc. 7.132, p. 6

²¹⁶ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6

« [...] les coopératives d'habitation sont évaluées de la même façon que le secteur privé à but lucratif, alors qu'elles existent avant tout dans le but de fournir des logements à des ménages à revenus faibles et modestes, y compris au centre-ville de Montréal. Il nous apparaît contradictoire que la Ville, tout en affirmant soutenir le logement social, impose à ce dernier un fardeau fiscal qui découle en partie de la spéculation à laquelle il cherche à échapper²¹⁷. »

Pour éviter cet écueil, la Fédération propose de solliciter l'introduction d'une nouvelle catégorie à la Loi sur la fiscalité municipale permettant aux coopératives et aux OSBL en habitation d'obtenir un statut fiscal différencié, qui tiendrait compte de leur mission sociale et de leur statut non spéculatif²¹⁸.

Afin de protéger le parc de logements locatifs et ceux qui y vivent, les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne réclament un « *pouvoir d'inquisition plus important*²¹⁹ » de la Régie du logement dans ses dossiers d'expulsion de locataires, la possibilité de régler le zonage selon le mode de tenure, et l'application d'un moratoire sur les conversions en copropriétés indivises²²⁰.

Enfin, considérant que la « *concentration d'étudiants exerce une forte pression sur le parc locatif, mais plus particulièrement sur les logements de grande taille*²²¹ » dans les quartiers centraux, la Table de quartier Peter-McGill demande à la Ville et au gouvernement de s'entendre sur la création d'un plus grand nombre de résidences étudiantes abordables, à l'intention des personnes issues de familles à revenu faible ou modeste²²².

La communauté métropolitaine

De nombreux interlocuteurs ont exprimé leur désaccord face à une application exclusive du règlement au territoire de la Ville de Montréal.

Dans les mots de l'APCHQ, la Ville a « *occulté [...] le contexte métropolitain du marché de l'habitation dans lequel elle évolue*²²³. » De même, Broccolini déplore que « *la réflexion sur l'inclusion de logements sociaux et abordables se déroule de façon morcelée* », alors qu'elle nécessiterait « *une approche coopérative entre toutes les entités de la région métropolitaine*²²⁴ ». Des chercheurs résument le risque associé à une démarche individuelle de la façon suivante : « *Proposer de régler le logement sans se préoccuper des conditions structurelles dans*

²¹⁷ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 15

²¹⁸ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 15

²¹⁹ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 6

²²⁰ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 6

²²¹ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 13

²²² Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 13

²²³ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 6

²²⁴ Broccolini, doc. 7.134, p. 3

lesquelles l'habitation se déploie risque de mener à l'échec, avec des retombées peu intéressantes pour les populations censées bénéficier du règlement proposé²²⁵. »

En effet, des intervenants soulignent la concurrence que se livrent les municipalités de la région métropolitaine pour attirer promoteurs et résidents²²⁶. À celle-ci s'ajoute l'arrivée prochaine du Réseau express métropolitain (REM), qui facilitera les déplacements vers des zones où les contraintes du règlement ne s'appliquent pas²²⁷. Dans un contexte où « *la croissance démographique est déjà plus forte en banlieue qu'à Montréal²²⁸* », et où l'île de Montréal « *ne connaît une croissance que grâce à l'immigration internationale, que le gouvernement du Québec veut limiter²²⁹* », d'aucuns jugent mal avisé de hausser les coûts de développement dans la métropole²³⁰ et d'agrandir les écarts d'abordabilité par rapport à la banlieue²³¹. Une telle perte de compétitivité²³² favoriserait le déplacement des projets et de leur clientèle « *aux limites de la ville et à l'extérieur du cadre réglementaire²³³* », causant ainsi une « *dégradation économique relative de la métropole²³⁴* ». Pour de nombreux intervenants, cette dégradation serait aussi environnementale, du fait de l'étalement urbain encouru²³⁵.

Selon le Groupe de sociétés Westcliff, les distorsions produites par le règlement au sein du marché métropolitain posent un risque de ségrégation sociale et de mauvais appariement spatial entre les fonctions économiques et résidentielles : « *[...] des tendances qui pourraient s'avérer contre-productives par rapport au Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020²³⁶* ». Par exemple, Montréal en viendrait à disposer « *d'une offre encore plus disproportionnée de logements sociaux et abordables sur son territoire par rapport aux municipalités environnantes²³⁷*. »

L'Institut de développement urbain soutient que « *plus le territoire de financement et d'application d'une politique redistributive est étendu, moins de tels effets de débordement se font sentir²³⁸* ». L'Association des biens immobiliers du Canada souscrit à cette vision et énumère

²²⁵ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 4

²²⁶ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 6; Prével, doc. 7.9, p. 5; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 4

²²⁷ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 26; ; Prével, doc. 7.9, p. 5; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8

²²⁸ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 6

²²⁹ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 8

²³⁰ Prével, doc. 7.9, p. 5

²³¹ Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 2

²³² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 6; Prével, doc. 7.9, p. 5

²³³ Prével, doc. 7.9, p. 5

²³⁴ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 9

²³⁵ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 14; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 6; Prével, doc. 7.9, p. 5; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 6; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 6; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 2; Maître Carré et District Atwater, doc. 7.120, p. 15; Broccolini, doc. 7.134, p. 3; Devimco Immobilier, doc. 7.142, p. 1

²³⁶ Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 6

²³⁷ Broccolini, doc. 7.134, p. 3

²³⁸ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 9

les avantages d'une application au niveau provincial : « *Research shows that defining [inclusionary zoning] requirements and thresholds at the provincial level creates a more stable, consistent, and predictable development climate*²³⁹. »

En considération de ces éléments, les participants invitent la Ville à « *travailler de concert*²⁴⁰ » avec la CMM afin de trouver des solutions aux enjeux d'habitation, voire à « *user de son influence*²⁴¹ » pour inciter les autres municipalités à se doter des objectifs et des outils nécessaires au développement de l'offre de logement social, abordable et familial sur leur territoire²⁴².

2.2 Les modalités d'application

Cette section aborde le cadre réglementaire du projet de règlement, son champ d'application, ses objectifs, le partage du territoire qu'il implique, ainsi que les fonds de contribution pour le logement social et abordable.

2.2.1 Le cadre réglementaire et le caractère obligatoire de l'inclusion

Le caractère obligatoire du projet de règlement et certains aspects propres à son champ d'application ont suscité de nombreuses réactions.

Bien que la Stratégie d'inclusion se soit globalement avérée « *un outil pertinent qui a permis à des dizaines de coopératives et d'OBNL d'habitation d'accéder à des sites prisés, dans des secteurs bien desservis ou présentant un grand potentiel de dynamisation*²⁴³ », de nombreux participants se réjouissent que la Ville puisse « *enfin contraindre les promoteurs immobiliers à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limités aux projets nécessitant une modification dérogatoire*²⁴⁴. » Il s'agit pour eux d'une « *réelle avancée*²⁴⁵ » par rapport à la

²³⁹ Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 5

²⁴⁰ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8

²⁴¹ Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 7

²⁴² Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 7; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 4

²⁴³ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 2

²⁴⁴ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 3; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 8; Comité logement Ahuntsic Cartierville, doc. 7.26, p. 6; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 11; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 3; Coalition montréalaise des Tables de quartier, doc. 7.38, p. 3; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 2; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 2; Michèle Perrozzino, doc. 7.46, p. 1; Gilbert St-Arnaud, doc. 7.47, p. 1; Jillur Rob et Seema Laskar, doc. 7.51, p. 1; Marguerite Wotto, doc. 7.52, p. 1; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 3; Brin d'Elles, doc. 7.59, p. 2; Richard Lessard, doc. 7.60, p. 1; Gustave Arroyo, doc. 7.69, p. 1; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 2; Comité des Organisme Sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 4; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 6; Association des groupes de ressources techniques du Québec, doc. 7.127, p. 6; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 2; Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 1; Nathalie Turenne, doc. 7.147, p. 1; Céline Robert, doc. 8.2

²⁴⁵ Ibidem

Stratégie d'inclusion, voire de la « *principale avancée du Règlement pour une métropole mixte*²⁴⁶ ».

Que le logement social soit « *d'abord du ressort des gouvernements supérieurs*²⁴⁷ » n'empêche pas que, « *pour favoriser un accès plus juste et équitable à l'habitation, la contribution du privé doit s'ajouter à celle du public*²⁴⁸. » Le projet de règlement représente donc « *une opportunité à ne pas manquer*²⁴⁹ », son caractère règlementaire faisant de lui « *un outil incontournable pour réguler le marché immobilier et assurer que ce dernier réponde aux besoins de l'ensemble de la population, et non seulement de ceux des couches plus favorisées*²⁵⁰. » Pour le Groupe CDH, la participation du secteur privé au financement du droit au logement se justifie de la façon suivante :

*« Les promoteurs privés ne sont pas responsables de répondre à tous les besoins de logement social et abordable. Les nouveaux projets qu'ils réalisent visent des ménages à revenu relativement élevé et sont rendus possibles grâce à l'investissement public en transport et d'autres infrastructures. Il est donc tout à fait équitable que la Ville récupère une partie de la valeur pour favoriser la mixité sociale*²⁵¹. »

Des intervenants craignent toutefois qu'en l'absence d'un financement conséquent des gouvernements supérieurs, le développement du logement social et abordable ne se fasse « *à la remorque* » du développement privé²⁵². D'après le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH), même si le règlement « *permettra sans contredit une augmentation non négligeable du nombre d'unités de logement social, abordable ou familial*²⁵³ », sa dépendance envers les cycles économiques et les stratégies d'investissement des promoteurs risque d'accentuer la financiarisation du marché du logement²⁵⁴. En d'autres termes, une telle approche « *tend à amenuiser les effets de l'explosion des condos sur les prix des logements locatifs*²⁵⁵ », car si certains ménages pourront bénéficier des logements subventionnés, « *les autres subiront de plein fouet les effets du rouleau compresseur de la gentrification*²⁵⁶ ». La FECHIMM s'inquiète également « *de la possibilité que des projets de coopératives continuent d'émerger de façon entièrement autonome*²⁵⁷. »

²⁴⁶ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 9

²⁴⁷ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 4; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 4; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.39, p. 5

²⁴⁸ Vivre en Ville, doc. 7.137, p. 1

²⁴⁹ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 4;

²⁵⁰ Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 3

²⁵¹ Groupe CDH, doc. 7.34.2, p. 4

²⁵² POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 13; Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6; Association des locataires de Villeray, doc. 7.35, p. 5; Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 4; Concertation en développement social de Verdun

²⁵³ Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 4

²⁵⁴ Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 4

²⁵⁵ Association des locataires de Villeray, 7.35, p. 5

²⁵⁶ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 5

²⁵⁷ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6

Par conséquent, si la contribution du secteur privé « *semble être une bonne chose, elle ne doit en aucun cas dédouaner la Ville de Montréal de ses responsabilités dans le développement du logement social*²⁵⁸. » Le chercheur Simon Tremblay-Pépin croit de même que la Ville devrait « *non seulement contraindre les promoteurs à construire des logements en phase avec les besoins de la population, mais aussi devenir un acteur de premier plan dans la planification du développement immobilier*²⁵⁹. »

2.2.2 Le champ d'application du règlement

D'autres intervenants déplorent la rigidité d'application du projet de règlement. Selon leurs points de vue, l'approche « *coercitive*²⁶⁰ » ou « *plus punitive qu'incitative*²⁶¹ » du règlement va « *à l'encontre de l'efficience dans l'atteinte des objectifs*²⁶² » de la Ville. Une telle approche risque de s'exercer « *to the detriment of the City of Montreal's business competitiveness and affordability for families and those looking to buy homes and grow businesses*²⁶³. » Une certaine souplesse réglementaire est essentielle selon certains universitaires, particulièrement lorsque le marché commence à fléchir : « *Dès qu'il y a un ralentissement économique, il risque d'y avoir un ralentissement d'autant plus abrupt de la construction de logements que le règlement impose des contraintes non-négociables aux promoteurs*²⁶⁴. »

Un cadre réglementaire plancher

Outre ces remarques générales, le « *cadre réglementaire plancher*²⁶⁵ » du projet de règlement est une source particulière d'appréhension pour de nombreux interlocuteurs. Dans les mots de Prével, « *les administrations locales auront le pouvoir, à l'occasion de la délivrance des permis, de revoir son application seulement avec des exigences à la hausse*²⁶⁶. » Cette situation « *engendrera de l'incertitude pour les promoteurs*²⁶⁷ », en favorisant la « *surenchère de contraintes plus ou moins arbitraires*²⁶⁸ » que les arrondissements imposent actuellement en sus de la Stratégie d'inclusion²⁶⁹. L'APCHQ note qu'en pareilles circonstances, les promoteurs « *n'ont guère d'autres choix que de négocier avec l'arrondissement, faute de quoi ils auront beaucoup de difficulté à obtenir leur permis*²⁷⁰. »

²⁵⁸ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 7

²⁵⁹ Simon Tremblay-Pépin, doc. 7.144, p. 2

²⁶⁰ Devimco Habitation, doc. 7.142, p. 1

²⁶¹ Proment, doc. 7.117, p. 3

²⁶² Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 37

²⁶³ Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 1

²⁶⁴ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 6

²⁶⁵ Prével, doc. 7.9, p. 5

²⁶⁶ Prével, doc. 7.9, p. 5

²⁶⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 9

²⁶⁸ Groupe MACH, doc. 7.18, p. 7

²⁶⁹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 24; Dany Tremblay, doc. 7.17, p. 3; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 14

²⁷⁰ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 24

Les participants jugent donc qu'il serait « *responsable*²⁷¹ » d'assurer une application identique du règlement au sein des arrondissements, ou encore « *qu'un mécanisme de substitution puisse abaisser certains seuils pour faire place à des priorités locales*²⁷². » Prével suggère que des « *variables à la carte* » permettraient de « *préserver l'équilibre entre la qualité des projets et l'offre de logements* », tout en offrant une meilleure prévisibilité aux promoteurs²⁷³.

Les projets de plein droit

L'application du règlement aux projets de plein droit, c'est-à-dire à ceux conformes à la réglementation actuelle, est sujette à controverse. La Table de quartier Peter-McGill rappelle tout d'abord qu'en 2011, une révision à la hausse du cadre des densités et des hauteurs au centre-ville y a rendu la Stratégie d'inclusion inopérante, « *puisque les projets de construction devenaient ainsi des projets de plein droit, [et] que cette dernière ne s'appliquait que sur les projets dérogatoires*²⁷⁴. » Il en a résulté « *une grande carence* » en matière de logement social au centre-ville, « *et le retard sera presque impossible à combler à cause de la vitesse de construction des grands projets et la rareté des terrains*²⁷⁵. » En ce sens particulièrement, le projet de règlement constitue « *un progrès par rapport à la politique d'inclusion actuelle*²⁷⁶ ».

De nombreux intervenants y voient cependant un enjeu d'équité²⁷⁷, étant d'avis que « *l'assujettissement des projets de plein droit sans compensation constitue [...] une appropriation par le secteur public d'une valeur privée qui ne se justifie pas dans notre système de droit*²⁷⁸. » Selon la Corporation Cadillac Fairview, il s'agit d'une « *expropriation déguisée*²⁷⁹ » des immeubles à développer, étant donné que les propriétaires visés ont préalablement acquis « *leur propriété de bonne foi, mais sans connaître cette intention de la Ville*²⁸⁰. » En effet, explique Broccolini, « *les terrains de plein droit sont acquis à un coût beaucoup supérieur que [sic] les terrains qui nécessitent une modification au zonage*²⁸¹. » Le coût d'acquisition de ces terrains est lié à leurs revenus potentiels, « *eux-mêmes tributaires du type de développement permis par le zonage et la réglementation en vigueur au moment de l'achat*²⁸². » Or, dans les circonstances actuelles, la « *diminution de rentabilité*²⁸³ » qu'engendrent les exigences annoncées par la Ville fait en sorte « *que les détenteurs de ces terrains à développer sont pénalisés par le nouveau Règlement, et ce, même s'il n'est pas encore en vigueur*²⁸⁴. »

²⁷¹ Rachel Julien, doc. 7.125, p. 14

²⁷² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 24

²⁷³ Prével, doc. 7.9, p. 6

²⁷⁴ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 9

²⁷⁵ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 9

²⁷⁶ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 3

²⁷⁷ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6

²⁷⁸ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6; Canderel, doc. 7.72, p. 3

²⁷⁹ La Corporation Cadillac Fairview, doc. 7.29, p. 3

²⁸⁰ La Corporation Cadillac Fairview, doc. 7.29, p. 3

²⁸¹ Broccolini, doc. 7.134, p. 3

²⁸² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 12

²⁸³ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 12

²⁸⁴ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 12

L'application du règlement aux projets de plein droit sans mesures compensatoires envoie « *un message sans équivoque à l'industrie immobilière sur sa responsabilité présumée aux enjeux de mixité*²⁸⁵ », selon Canderel. Ce faisant, la Ville s'expose à « *des démêlés avec la justice qui pourraient s'étirer sur plusieurs années et mettre en péril l'efficacité de son propre règlement*²⁸⁶. » Par ailleurs, les promoteurs seront forcés de diminuer la qualité de leurs projets pour faire face aux nouvelles contraintes²⁸⁷. À moyen terme, croient Maître carré et District Atwater, « *c'est l'apparence de Montréal et la qualité de vie de ses citoyen(ne)s qui en souffriront*²⁸⁸. »

Des participants font remarquer que, si plusieurs règlements d'inclusion nord-américains s'appliquent aux projets de plein droit, « *tous, à [leur] connaissance, prévoient des compensations ou des incitatifs pour les promoteurs*²⁸⁹. » Il y aurait donc lieu d'adopter « *une approche collaborative non punitive avec l'ensemble des parties prenantes*²⁹⁰ », autrement, le zonage inclusif de plein droit sans compensations devrait être aboli²⁹¹. Un professeur estime, pour sa part, que l'application du règlement aux projets de plein droit sera « *moins potentiellement dommageable* » que son extension aux projets de moyenne envergure (50 à 100 unités), « *mais à condition de ne pas trop s'éloigner de la philosophie incitative (du moins jusque là) du modèle montréalais*²⁹². »

Le traitement des demandes

Plusieurs participants établissent un lien entre « *l'échafaudage réglementaire complexe*²⁹³ » produit par la Ville et « *le coût qu'il risque d'infliger aux entrepreneurs en temps et en démarches bureaucratiques*²⁹⁴. » Partant du principe selon lequel « *l'investissement de temps et les délais administratifs supplémentaires ont un impact immédiat sur le financement intérimaire d'un projet et font la différence entre le succès d'un projet et une mauvaise expérience*²⁹⁵ », ces personnes craignent qu'une augmentation de la complexité administrative et du nombre d'intervenants requis n'amplifie les délais « *déjà longs*²⁹⁶ » pour l'obtention des permis.

²⁸⁵ Canderel, doc. 7.72, p. 2

²⁸⁶ Ensemble Montréal, l'Opposition officielle à l'hôtel de ville de Montréal, doc. 7.109, p. 18

²⁸⁷ Maître Carré et District Atwater, doc. 7.120, p. 14

²⁸⁸ *Ibid.*

²⁸⁹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6; Broccolini, doc. 7.134, p. 3

²⁹⁰ Canderel, doc. 7.72, p. 2

²⁹¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 34; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 22

²⁹² Mario Polèse, doc. 7.1, p. 4

²⁹³ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 3

²⁹⁴ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 3

²⁹⁵ Association de la construction du Québec, doc. 7.105, p. 6

²⁹⁶ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 24

« Rien dans le règlement [...] ne garantit que la ville traitera les demandes de permis plus rapidement, qu'elle accélérera les processus administratifs ou qu'elle facilitera certains aspects de la construction afin de reconnaître le poids administratif et la complexité accrus de la promotion immobilière que ce règlement ajoute²⁹⁷. »

Si la plupart redoutent que cette complexité *« ne nuise au dynamisme souple du marché résidentiel et de sa contribution au logement social, abordable et familial²⁹⁸ »*, Mario Polèse croit que *« l'effet de dissuasion risque surtout de jouer pour des petits projets et entrepreneurs [...] qui n'auront pas les ressources financières et professionnelles pour y faire face²⁹⁹. »* Pour ces motifs, l'APCHQ estime que la Ville devrait :

- *« [...] accélérer le traitement des demandes de permis et instaurer des guichets rapides auprès des autres intervenants tels que la SCHL, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la SHDM*
- *[...] prévoir des mesures afin de traiter en priorité les demandes de permis des projets d'inclusion, en particulier lorsque le constructeur choisit de livrer des logements clé en main dans le cadre du volet social³⁰⁰. »*

Gascon et associés remarque, par ailleurs, que le libellé de l'article 28 du projet de règlement selon lequel *« l'entente doit minimalement comporter [...] les modalités de toute garantie requise pour s'assurer que les engagements prévus à l'entente soient réalisés³⁰¹ »* semble conférer à la Ville un pouvoir discrétionnaire³⁰². En effet, constate la firme, *« la négociation de l'entente ayant lieu plutôt au début d'un projet immobilier et avant l'octroi de son financement de construction, le promoteur pourrait se voir obligé de consentir des garanties qui pourraient être incompatibles avec les conditions préalables dudit financement ou des demandes d'un département de crédit³⁰³. »*

Enfin, malgré la nature des ententes prévues au règlement, des participants croient important que la Ville *« conserve un pouvoir de négociation qui pourrait s'appliquer dans les cas où une modification réglementaire est nécessaire³⁰⁴ »*, afin d'atteindre ses objectifs en matière de mixité sociale.

²⁹⁷ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 8

²⁹⁸ Groupe de sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 9

²⁹⁹ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 3

³⁰⁰ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 24

³⁰¹ Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, doc. 1.2.3.1, p. 13

³⁰² Gascon & associés S.E.N.C.R.L., doc. 7.113, p. 1-2

³⁰³ Gascon & associés S.E.N.C.R.L., doc. 7.113, p. 2

³⁰⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 7; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 5

Les exceptions au règlement

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) « *salue l'exemption des résidences et du logement étudiant communautaire³⁰⁵* », inscrite au projet de règlement. Selon l'organisme, il s'agit d'une « *mesure essentielle pour éviter que le règlement ne nuise à ces développements [...] d'autant que c'est la seule section du règlement adaptée au modèle de l'UTILE : le logement étudiant réalisé par un OBNL³⁰⁶*. »

2.2.3 Les objectifs et les retombées annuelles projetées

Les « *objectifs montréalais* » inscrits au document explicatif³⁰⁷ qui consistent à préserver le caractère mixte et abordable de Montréal, à favoriser une offre résidentielle équilibrée, de qualité et pérenne sur l'ensemble du territoire, ainsi qu'à répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché, rencontrent l'assentiment d'une majorité de participants à la consultation. D'aucuns estiment que la Ville transmet par eux « *un message fort [...] montrant une volonté d'écouter les besoins des citoyen(ne)s³⁰⁸* », besoins par ailleurs « *bien compris et rapportés dans la documentation fournie³⁰⁹* ». Plusieurs interlocuteurs marquent leur « *adhésion aux principes de mixité³¹⁰* », ou approuvent « *l'idée d'offrir un éventail de produits résidentiels qui répondent aux besoins des différents types de ménages et de familles³¹¹*. » Pourtant, et malgré l'important soutien en faveur d'une approche règlementaire (voir 2.2.1), la plupart des intervenants affirment que le projet de règlement « *soulève questions et inquiétudes quant à sa capacité à répondre à ses objectifs, particulièrement pour les ménages locataires³¹²* », ou que la méthode employée « *n'est pas celle qui favorisera une réelle mixité ni celle qui retiendra les ménages à Montréal³¹³*. » L'incapacité du règlement à atteindre les seuils fixés par la Ville en matière de logement social, abordable et familial dans les quartiers centraux est vivement pressentie³¹⁴.

³⁰⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 18

³⁰⁶ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 18 et 20

³⁰⁷ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 8

³⁰⁸ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 11

³⁰⁹ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 3

³¹⁰ Prével, doc. 7.9, p. 1

³¹¹ Proment, doc. 7.117, p. 3

³¹² Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 4; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.39, p. 5; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 2; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 2; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 4

³¹³ Proment, doc. 7.117, p. 3

³¹⁴ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 10; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p.7; Anaïs Flanquart, doc. 8.1; Flore Cebollada, doc. 8.1; Marie Karla Leduc, doc. 8.1; Lisabell Phan, doc. 8.1; Marie-France Lavoie-Sergerie, doc. 8.1; Emilie Fournier, doc. 8.1; Genevieve Godin, doc. 8.1; Claudia Bouchard, doc. 8.1; Nina Pourteau, doc. 8.1; Sarah Landry, doc. 8.1

Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal souhaiterait, par exemple, que le règlement « *aille au-delà de simplement limiter les impacts négatifs des projets immobiliers*³¹⁵. » Pour Brique par brique, cela ne paraît pas envisageable dans le contexte du quartier de Parc-Extension :

*« Tandis que la Ville se targue de vouloir protéger l'abordabilité, elle joue un rôle actif dans [...] la promotion de Montréal comme une plaque tournante de l'intelligence artificielle, en sachant que ce développement économique se concentre à proximité d'un quartier populaire. [...] Le règlement d'inclusion n'offre pas de réponse à ces pressions, qui vont continuer d'augmenter dans les prochaines années. Du point de vue de Parc-Extension, la Ville de Montréal fait donc davantage pour réduire l'abordabilité du quartier que pour la bonifier ou même la maintenir*³¹⁶. »

Le Comité logement de la Petite Patrie exprime un avis similaire, affirmant que « *si l'actuelle proposition de règlement n'est pas modifiée, il est plus que probable que ses mécanismes autorisant les constructions de condos contribueront aux difficultés de logement des ménages à revenus modestes*³¹⁷. » Par conséquent, des quartiers « *vibrants et animés deviendront [...] socialement uniformes, sauf dans une poignée d'immeubles*³¹⁸. »

Pour certains répondants, de telles embûches tiennent à la conception même de la mixité sociale :

*« Je trouve ça drôle quand les élu(e)s se targuent de promouvoir la mixité sociale de la Ville, cette belle utopie où les classes sociales se côtoient en harmonie. En réalité, c'est toujours des riches qui s'installent dans des quartiers pauvres (où les terrains coûtent moins chers) et qui finissent par les chasser. [...] Donc c'est toujours une mixité à sens unique*³¹⁹. »

Quant à l'intention spécifique au projet de règlement d'avoir des « *impacts raisonnables sur le marché*³²⁰ », Concertation en développement social de Verdun déclare : « *Sous-entendre qu'il ne faut pas toucher au marché car ce serait préjudiciable pour tout le monde et parler d'un "équilibre montréalais à préserver"*³²¹ nous semble inapproprié, tant le nombre de personnes ayant de la difficulté à se loger croît dans de nombreux quartiers³²². » Pour plusieurs organismes, l'atteinte des objectifs fixés exige donc de « *choisir de ne pas considérer le logement comme une marchandise*³²³ », puis de « *favoriser ouvertement le logement social, véritablement structurant,*

³¹⁵ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 14

³¹⁶ Brique par brique, doc. 7.13, p. 4

³¹⁷ Comité logement de la Petite Patrie, doc. 7.24, p. 4

³¹⁸ *Ibid.*

³¹⁹ Sasha Dyck, doc. 7.73, p. 2-3

³²⁰ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 30

³²¹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 6

³²² Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 8

³²³ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 5; Comité d'action de Parc-Extension doc. 7.14, p. 5

pour garantir aux familles et aux personnes à faible et à moyen revenus leur droit au logement, de manière pérenne³²⁴. »

À l'image d'autres acteurs économiques³²⁵, la Corporation Cadillac Fairview est d'avis que *« plusieurs éléments de l'approche de la Ville sont en contradiction avec les objectifs qu'elle cherche à atteindre, et pourraient avoir des effets pervers pour les acheteurs et locataires, ainsi que sur le rythme des constructions et les types de logements qui seront mis en chantier³²⁶. »* L'un de ces effets pervers, selon Broccolini, *« consiste à encourager le développement immobilier à l'extérieur du territoire montréalais³²⁷. »*

En matière de logement étudiant, l'UTILE souligne que *« si la Ville a fait de grandes avancées dans la reconnaissance des enjeux »* qui y sont liés, le projet de règlement *« n'offre aucune réponse structurante à ce besoin³²⁸. »*

En somme, résume un intervenant, l'application du règlement *« risque de rendre le marché de logement globalement moins abordable sans pour autant améliorer l'accès au logement des ménages les plus démunis³²⁹. »*

Les retombées projetées

Les retombées annuelles projetées par la Ville en matière de logement social et communautaire, de logement abordable et de logement familial ont suscité peu de réactions. La Corporation Proment formule toutefois à ce sujet une série d'observations et d'interrogations³³⁰. Tout d'abord, concernant les travaux réalisés par la Ville et son panel d'experts sur la méthodologie à employer pour évaluer les impacts du règlement, Proment note que les évaluations municipales *« offrent un portrait global et ne nous informent pas sur l'impact à prévoir plus spécifiquement dans chacun des arrondissements. »* Ensuite, attendu qu'à l'exception du *« très politique chiffre de 12 000 logements »*, les seules données chiffrées fournies par la Ville sont des projections et non des objectifs³³¹, Proment demande sur quels critères le Service de l'habitation basera l'évaluation des retombées, et comment ce dernier déterminera *« qu'une disposition ou une autre devrait être ajustée »*. Enfin, considérant que la Ville *« ne participe plus directement à la production de logements depuis longtemps »*, et qu'en dehors des groupes de ressources techniques, *« peu d'organismes communautaires ont cette mission »*, Proment s'inquiète de ne

³²⁴ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 5; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 5

³²⁵ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 1; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 10; Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 6; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 5

³²⁶ La Corporation Cadillac Fairview, doc. 7.29, p. 2-3

³²⁷ Broccolini, doc. 7.135, p. 3

³²⁸ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 4-5

³²⁹ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 4

³³⁰ Proment, doc. 7.117, p. 4

³³¹ Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 659-673

trouver « aucun indice dans ce règlement qui garantisse que les logements projetés seraient bel et bien construits à l'intérieur de délais raisonnables³³². »

Au chapitre de l'abordabilité, Vivacité - Société immobilière solidaire qualifie de « mensongère³³³ » cette affirmation de la Ville :

« Grâce au règlement, les Montréalais vivront en 2030 dans une ville plus mixte, où les résultats du règlement auront créé un effet structurant : [...] 3 000 logements abordables pour familles, des milliers de logements abordables réalisés au moyen d'une formule pérenne, sans compter les autres logements abordables et familiaux³³⁴. »

L'organisme fait au contraire la projection suivante :

« Sans ajouter de mécanismes qui garantissent l'abordabilité perpétuelle, après 10 ans, les Montréalais auront plutôt perdu 3 000 logements abordables pour les familles. Les seuls logements qui resteront abordables seront ceux nouvellement construits. Parions qu'ils seront moins nombreux que dans les premières années de la mise en place du règlement alors que les espaces disponibles pour de nouvelles constructions ne cesseront de diminuer. Ainsi, nous nous retrouverons dans 10 ans au mieux, exactement au même point qu'aujourd'hui³³⁵. »

2.2.4 Le territoire

Aux fins du projet de règlement, la ville de Montréal est partagée en quatre territoires d'application et en cinq secteurs de valeur, établis à partir d'une analyse des valeurs foncières. Alors que les territoires d'application sont associés aux exigences du règlement en matière de logements social, abordable et familial, les secteurs de valeur permettent de calculer la valeur des contributions financières versées par les promoteurs et des contreparties financières versées par la Ville³³⁶.

Si pour certains les spécificités et la cohérence territoriale des quartiers³³⁷ devaient s'ajouter aux valeurs foncières en tant que critères de partage du territoire, pour Brique par brique, seule la « capacité de payer de la population actuelle³³⁸ » devrait être prise en compte. Cet organisme souligne qu'en classifiant parmi les « quartiers centraux³³⁹ » des quartiers traditionnellement

³³² Proment, doc. 7.117, p. 3

³³³ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 7

³³⁴ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 27

³³⁵ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 7

³³⁶ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 16 et 18

³³⁷ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 18; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 12

³³⁸ Brique par brique, doc. 7.13, p. 11

³³⁹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 16

abordables, mais sujets à la spéculation, le règlement aura pour effet d'y « accélérer l'augmentation des prix³⁴⁰ » :

« Considérant que les loyers considérés « abordables » dans Parc-Extension sont les mêmes que dans Ville-Marie, et que le règlement d'inclusion représente une contrainte comparativement beaucoup plus élevée au centre-ville, nous craignons que le règlement ne crée une pression pour déplacer le développement immobilier privé vers des secteurs où l'écart entre les valeurs des terrains et les loyers actuels sont les plus élevés – donc les secteurs les plus vulnérables à la spéculation immobilière³⁴¹ ».

En vertu de ce principe, Parc-Extension devrait être reclassifié en « périphérie³⁴² » plutôt que comme quartier central, ce qui permettrait « d'atténuer la pression spéculative³⁴³ » sur le quartier.

Au regard des développements majeurs en préparation dans le secteur Bridge-Bonaventure et sur les sites de Radio-Canada, de Molson et de Portes Sainte-Marie dans le quartier Centre-Sud, des participants demandent, à l'inverse, que « le découpage des territoires proposé par le présent règlement [prévoie] l'intégration de secteurs à fort potentiel dans les paliers d'exigences les plus élevés³⁴⁴. » En conséquence, le secteur Bridge-Bonaventure³⁴⁵ devrait être inclus au territoire d'application « centre-ville », et le Centre-Sud³⁴⁶ (ou simplement le district Sainte-Marie) devrait compter entièrement parmi les « quartiers centraux ».

L'Institut de développement urbain résume en quelque sorte ces observations lorsqu'il signale que « le taux de croissance de la valeur des terrains varie considérablement d'un secteur à l'autre³⁴⁷ ». Pour l'IDU, cela pose un dilemme d'équité : « Alors que le taux spécifié pour un secteur quelconque pourrait, par coïncidence, correspondre à la valeur marchande d'un terrain offert au bénéfice de la Ville, il est raisonnable de croire que cette situation sera rarement observée³⁴⁸. » À titre d'exemple, la classification en « périphérie » d'un projet situé à proximité d'une station de métro, et donc « à quelques minutes du centre-ville³⁴⁹ », fait en sorte que « les budgets associés à de tels projets ne reflètent en aucun cas la réalité du marché³⁵⁰. »

³⁴⁰ Brique par brique, doc. 7.13, p. 6

³⁴¹ *Ibid.*

³⁴² Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 16

³⁴³ Brique par brique, doc. 7.13, p. 6

³⁴⁴ Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 4

³⁴⁵ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 7; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 6

³⁴⁶ Habiter Ville-Marie, 7.22, p. 18; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 4

³⁴⁷ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 35

³⁴⁸ *Ibid.*

³⁴⁹ Prével, doc. 7.9, p. 7

³⁵⁰ *Ibid.*

2.2.5 Les fonds de contribution

La Stratégie d'inclusion comporte trente-huit fonds de contribution, à raison de deux par arrondissement : l'un est assigné au développement du logement social et l'autre au développement du logement abordable. Le projet de règlement mise, pour sa part, sur une gestion centralisée des fonds de contribution, réduisant leur nombre total à deux (l'un destiné au logement social, l'autre au logement abordable) pour l'ensemble de la municipalité³⁵¹. Le présent point s'intéresse à la gestion de ces deux fonds et à l'usage des sommes qui y seront versées.

En leur forte majorité, les participants n'ont toutefois pas distingué ces deux fonds et ont parlé presque exclusivement « *du* » fonds de contribution. Par souci de cohérence avec leurs propos, l'expression « *fonds de contribution* » sera utilisée au singulier.

Qu'ils soient favorables ou non à la centralisation du fonds de contribution, les participants craignent généralement que les sommes versées au fonds ne soient pas réinvesties dans le secteur qui les a produites. C'est pour cette raison qu'une majorité de répondants ayant pris position sur la question dit préférer une gestion décentralisée³⁵². D'après ceux-ci, la centralisation du fonds fait courir le risque de « *favoriser la réalisation de projets d'inclusion en périphérie et aux extrémités, tout en étant financés par la contribution financière des promoteurs réalisant des projets au centre-ville et dans les quartiers centraux*³⁵³. » Ils prétendent qu'édifier des logements sociaux à proximité des projets privés à l'origine des contributions financières³⁵⁴ aurait pour avantage d'en « *contrer les effets pervers, induits tant sur le prix du foncier que celui des loyers*³⁵⁵ », en plus de « *mettre à l'abri les locataires les plus vulnérables [...] des augmentations abusives de loyer*³⁵⁶ » et des conversions de logements locatifs en copropriétés.

³⁵¹ Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 29

³⁵² POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 12; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 9; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 9; Fédération des coopératives d'habitation, doc. 7.21, p. 13; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 27; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 21-22; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 11; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 3; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 3; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 11; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 8; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7

³⁵³ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 21-22

³⁵⁴ Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 4; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 7.53, p. 14; Comité logement de Montréal-Nord, doc. 7.54, p. 14; LogisAction Notre-Dame-de-Grâce, doc. 7.56, p. 14; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 16; Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; Association coopérative d'économie familiale de l'Est de Montréal, doc. 7.76, p. 4; Action dignité de Saint-Léonard, doc. 7.77, p. 4; Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul, doc. 7.80, p. 6; Sophie Girondin, doc. 7.83, p. 4; La Petite Maison de la Miséricorde, doc. 7.87, p. 4; Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, doc. 7.89, p. 7; Christa Smith-Kingston, doc. 7.94, p. 4; La Marie Debout, centre de femmes, doc. 7.99, p. 4; Comité BAILS, doc. 7.102, p. 5; François Bruneau, Isabelle Charrier et Giacomo Valzania, doc. 7.104, p. 16; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 10; Projet PAL, doc. 7.123, p. 4

³⁵⁵ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 9

³⁵⁶ *Ibid.*

Certains intervenants perçoivent des avantages clairs à la centralisation du fonds de contribution. C'est le cas de Rayside Labossière, pour qui elle représente « *une opportunité d'assurer une planification plus cohérente à l'échelle de la Ville et de défaire la lourdeur administrative et la fragmentation engendrées par les 38 fonds locaux*³⁵⁷. » L'Institut de développement urbain juge, pour sa part, que le nouveau fonds répond à l'enjeu d'efficacité en offrant la flexibilité nécessaire pour réaliser « *des unités au plus bas coût marginal possible*³⁵⁸. »

Que plusieurs participants approuvent la centralisation du fonds ne les empêche pas de déplorer un manque d'information relativement à la répartition des sommes recueillies³⁵⁹. En l'absence de telles précisions, le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH) craint que les arrondissements densément construits « *continuent d'être les parents pauvres*³⁶⁰ » du logement social, et cela, même si la centralisation du fonds « *peut représenter une forme de péréquation qui permettra un meilleur et surtout réalisable réinvestissement*³⁶¹ » dans ce type d'habitation. Par conséquent, des participants demandent de clarifier le processus décisionnel entourant la gestion des sommes à venir³⁶² et de celles présentes au fonds de la Stratégie d'inclusion³⁶³, l'arrimage décisionnel entre la ville-centre et les arrondissements³⁶⁴, ainsi que les critères proposés pour développer du logement social. Des précisions sont également demandées quant au mode de gestion du fonds dans le cas où les montants recueillis ne suffiraient pas au paiement des contreparties financières³⁶⁵.

Afin que « *l'ensemble des quartiers puissent bénéficier des retombées positives de ce règlement*³⁶⁶ », des intervenants préconisent d'associer au fonds des « *mécanismes de contrôle reposant sur l'analyse des besoins*³⁶⁷ » et, plus généralement, un « *mécanisme de concertation impliquant les arrondissements et les acteurs locaux*³⁶⁸ ». À ce propos, La Coalition montréalaise des tables de quartier soutient que « *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*³⁶⁹. »

Certaines propositions visent à étendre la portée du fonds de contribution. Rayside Labossière espère que sa centralisation donnera lieu à une « *stratégie immobilière plus agressive de la part*

³⁵⁷ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 16

³⁵⁸ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2.1, L. 715-755

³⁵⁹ Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 11; Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 5; Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 7; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 15; Ancre des jeunes, doc. 7.107, p. 1

³⁶⁰ Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 5

³⁶¹ *Ibid.*

³⁶² *Ibid.*

³⁶³ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 7

³⁶⁴ Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 5

³⁶⁵ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 11

³⁶⁶ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 15

³⁶⁷ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 7

³⁶⁸ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 24

³⁶⁹ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 7

de la Ville pour l'acquisition de terrains hors inclusion [...] qui sera notamment bénéfique pour les petits projets sociaux³⁷⁰. » L'Ancre des jeunes suggère d'utiliser le fonds pour l'achat « d'immeubles occupés³⁷¹ ». Groupe MACH demande, quant à lui, une mesure de « traçabilité » des contributions qui y sont versées, afin que des promoteurs puisse les utiliser « dans d'autres projets [...] pour faire du logement social, même si ce n'est pas requis³⁷². »

2.3 Les catégories de logement visées

Le projet de règlement fixe des exigences en matière de logement social, abordable et familial.

2.3.1 Le logement social

Le logement social a fait l'objet de commentaires et de suggestions de la plupart des interlocuteurs concernant : la part de logement social requise, le seuil d'application en matière d'inclusion de logement social, la cession d'immeuble, la cession d'immeuble incluant un projet de logement social clé en main, la contrepartie financière à la cession d'immeuble et la contribution financière du promoteur.

La part de logement social requise

Des organismes accueillent favorablement la révision à la hausse des exigences en logement social à 20 %³⁷³ par rapport à la Stratégie d'inclusion, et estiment que le règlement « *constitue une avancée en ce qui a trait au logement social*³⁷⁴ ». Néanmoins, certains déplorent que la méthode employée pour calculer le nombre de logements sociaux à intégrer, basée sur la superficie du volet résidentiel privé et non sur la superficie totale d'un projet, ait pour effet de réduire le pourcentage réel de logement social à 16,7 % au lieu des 20 % annoncés³⁷⁵. Ces intervenants proposent donc de retenir la méthode de la Stratégie d'inclusion afin que la somme des unités attribuées au logement social corresponde bien à 20 % du projet³⁷⁶.

Une forte majorité des participants s'étant prononcés sur le pourcentage de logement social requis par le règlement estiment insuffisant l'objectif de 20 %. Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) se demande, par exemple, comment « *avec un objectif aussi maigre [...] Montréal va réussir à assurer la mixité sur son territoire* », et cela « *même en diversifiant les outils* » pour développer davantage de logements sociaux³⁷⁷. Considérant « *l'ampleur du défi à relever, notamment dans un contexte de financiarisation de l'habitation et*

³⁷⁰ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 16

³⁷¹ Ancre des jeunes, doc. 7.107, p. 2

³⁷² Groupe MACH, doc. 7.18.2, L. 1855-1875

³⁷³ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 8; Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 5

³⁷⁴ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 4

³⁷⁵ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 6; La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 8

³⁷⁶ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 6; La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 8; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 4; Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 1

³⁷⁷ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 7

*de fragilisation du droit de cité*³⁷⁸ », ces participants recommandent à la Ville de revoir à la hausse ses ambitions en matière de logement social³⁷⁹, d'élever son objectif à 40 %³⁸⁰, voire que ces 40 % constituent un minimum³⁸¹. Comme indiqué à la section 2.3.2 suivante, nombre d'intervenants formulent ces mêmes requêtes en réaction à la définition et aux paramètres en matière de logement abordable et familial.

Sans s'avancer sur un pourcentage précis, le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal recommande de fixer la part du logement social « *en fonction des besoins de la population et du taux d'effort des ménages, de même qu'en tenant compte des enjeux de maintien des populations locales dans des quartiers en pleine gentrification*³⁸². » Brique par brique abonde en ce sens³⁸³, précisant que ce « *chiffre* » devrait tenir compte du pourcentage de la population bénéficiaire et du « *manque à gagner* » selon les quartiers³⁸⁴.

Des participants font remarquer que la définition du logement social ne signifie pas systématiquement un logement subventionné, mais comprend aussi les logements offerts sans programme de subvention au loyer (PSL). Estimant par conséquent que la Ville de Montréal « *rate sa cible déjà insuffisante de 20 % de logements sociaux*³⁸⁵ », ils demandent que la totalité de ces logements bénéficient d'une telle subvention, ou à tout le moins que le pourcentage de logements sociaux accompagnés à 100 % du programme de subvention au loyer soit augmenté « *de façon significative*³⁸⁶ ». La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) réclame

³⁷⁸ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 6

³⁷⁹ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 6; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 5; Michèle Perrozzino, doc. 7.46, p. 1; Gilbert St-Arnaud, doc. 7.47, p. 1; Jillur Rob et Seema Laskar, doc. 7.51, p. 1; Marguerite Wotto, doc. 7.52, p. 1; Richard Lessard, doc. 7.60, p. 1

³⁸⁰ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 9; Coalition montréalaise des Tables de quartier, doc. 7.38, p. 4; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 8; Caucus des député.e.s.montréalais.es de Québec solidaire, doc. 7.132, p. 12

³⁸¹ Ex aequo, doc. 7.5, p. 12; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 6; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 6; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 4; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 7.53, p. 14; Comité logement de Montréal-Nord, doc. 7.54, p. 14; LogisAction Notre-Dame-de-Grâce, doc. 7.56, p. 14; Brin d'Elles, doc. 7.59, p. 6; Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu, doc. 7.62, p. 6; Le sac à dos, doc. 7.63, p. 6; Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; OSBL Habitation Montréal (OHM), doc. 7.66, p. 7; Maison St-Dominique, doc. 7.67, p. 6; Maison l'Éclaircie de Montréal, doc. 7.70, p. 7; Chambreclerc, doc. 7.74, p. 6; Association Logement Amitié Inc., doc. 7.75, p. 7; Les Toits de Mercier, doc. 7.78, p. 7; Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul, doc. 7.80, p. 7; Espace La Traversée, doc. 7.82, p. 7; Sophie Girardin, doc. 7.83, p. 4; Un Toit En Ville, doc. 7.85, p. 6; La Petite Maison de la Miséricorde, doc. 7.87, p. 4; Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, doc. 7.89, p. 7; Christa Smith-Kingston, doc. 7.94, p. 4; Rêvanous, doc. 7.95, p. 6; La Marie Debout, centre de femmes, doc. 7.99, p. 4; François Bruneau, Isabelle Charrier et Giacomo Valzania, doc. 7.104, p. 15; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 10; Les Habitations du Réseau de l'Académie, doc. 7.119, p. 6; La Maison Marguerite de Montréal, doc. 7.121, p. 6; Sous le toit de PAL, doc. 7.122, p. 6; Projet PAL, doc. 7.123, p. 4; Habitations populaires de Parc Extension, doc. 7.124, p. 6; Nathalie Germain, doc. 7.136, p. 1

³⁸² CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 7

³⁸³ Brique par brique, doc. 7.13, p. 11

³⁸⁴ Brique par brique, doc. 7.13.1, L. 1960-1975

³⁸⁵ Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 3; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 5; Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul, doc. 7.80, p. 7

³⁸⁶ Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 2

que la part de logement social s'élève à 40 % des projets encadrés par le règlement, et que de ce pourcentage, au moins la moitié des unités soient dotées d'un programme de subvention au loyer³⁸⁷.

Le seuil d'application en matière d'inclusion de logement social

La Ville de Montréal prévoit que le règlement pour une métropole mixte s'appliquera à tous les projets résidentiels de 450 m² et plus. Si quelques intervenants approuvent ce seuil d'application³⁸⁸, plus nombreux sont ceux réclamant que « *tout projet de développement privé soit soumis à l'inclusion, quel que soit le nombre d'unités*³⁸⁹. » À cet égard, le Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun soulignent que le règlement constitue un recul par rapport à la situation actuelle dans leur arrondissement, la politique locale d'inclusion de logements abordables de Verdun ne comportant pas un tel minimum³⁹⁰.

À l'inverse, Vivre en Ville recommande fermement « *de ne pas assujettir les petits joueurs de l'immobilier*³⁹¹ » et de porter le seuil d'application du règlement à 20 logements. D'après l'organisme, les projets de plus petite échelle « *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*³⁹² ». L'Association de la construction du Québec recommande, pour sa part, de hausser le seuil d'application à 900 m² sur plus de deux étages³⁹³, et l'APCHQ, au même niveau que celui des volets abordable et familial, soit 50 logements³⁹⁴. Sans préciser de limite, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain demande également de « *laisser le petit promoteur tranquille*³⁹⁵. » Ces propositions font écho aux préoccupations transmises quant à l'impact économique du règlement sur les petits promoteurs présentées à la section 2.5.1.

³⁸⁷ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 10

³⁸⁸ Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 3; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 3; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 5

³⁸⁹ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 14; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 4; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 7.53, p. 14; Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; L'Ancre des Jeunes, doc. 7.107, p. 1; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 10; Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 2; Caucus des député.e.s.montréalais.es de Québec solidaire, doc. 7.132, p. 6; Nathalie Germain, doc. 7.136, p. 2; Sébastien Jean, doc. 8.1; Nathalie Nadon, doc. 8.1; Manuel Johnson, doc. 8.1

³⁹⁰ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 5

³⁹¹ Vivre en Ville, doc. 7.137, p. 2

³⁹² *Ibid.*

³⁹³ Association de la construction du Québec, doc. 7.105, p. 6

³⁹⁴ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 8

³⁹⁵ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32.1, L. 2708

La cession d'immeuble

Un promoteur dont le projet est encadré par le règlement peut choisir entre céder un immeuble afin qu'y soient construits des logements sociaux, verser une contribution financière pour le développement de logement social, ou combiner ces deux options si le potentiel constructible de l'immeuble cédé est insuffisant. Un immeuble cédé doit pouvoir accueillir un développement social correspondant à 20 % du projet privé s'il jouxte celui-ci (inclusion sur site), et à 22 % du projet privé s'il se trouve dans un rayon de deux kilomètres (inclusion hors site). Au centre-ville, la proportion demeure constante à 20 %³⁹⁶.

L'inclusion de logements sociaux sur site « *semble [...] être un bon moyen de favoriser la mixité, notamment dans les secteurs centraux*³⁹⁷ » selon l'Atelier Habitation Montréal. Rayside Labossière y voit également un « *outil intéressant pour garantir que les projets sociaux qui voient le jour disposent d'un milieu urbain attrayant, proche des services et au cœur de la ville*³⁹⁸. »

Cela étant dit, l'établissement à 150 unités et plus de l'obligation de céder un terrain est problématique pour de nombreux répondants. Divers participants regrettent que le nombre minimal de logements pour imposer l'inclusion ait augmenté par rapport au seuil de 100 unités fixé dans la Stratégie d'inclusion municipale³⁹⁹. En exigeant des promoteurs immobiliers une contribution financière pour les projets en deçà de 150 logements « *la Ville répond-elle à son objectif de mixité? A-t-elle bien anticipé les impacts sur le nombre de projets de logements sociaux qui ne pourront être construits in situ ou dans un rayon de deux kilomètres?*⁴⁰⁰ » demande l'organisme Multi-Femmes.

Plusieurs intervenants expriment une vive inquiétude concernant le règlement qui, selon eux, ne permettra pas la construction de nouveaux logements sociaux dans les secteurs densément construits⁴⁰¹. Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal résume la situation en disant que « *dans les quartiers centraux, les terrains sont souvent petits, avec des hauteurs et densités permises qui ne sont pas compatibles avec la réalisation de logements sociaux. L'inclusion sur site, et même hors site, devient alors très difficile*⁴⁰². » Une assertion que vient corroborer l'expérience locale du Comité logement de la Petite Patrie : « *Sauf de rares exceptions, la densité résidentielle*

³⁹⁶ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 17

³⁹⁷ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.93, p. 5

³⁹⁸ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 16

³⁹⁹ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 7; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 7; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 7; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 3; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 3; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 5-6

⁴⁰⁰ Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 3

⁴⁰¹ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et en aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 3; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 10; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 7; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 11; Anaïs Flanquart, doc. 8.1; Flore Cebollada, doc. 8.1; Marie Karla Leduc, doc. 8.1; Lisabell Phan, doc. 8.1; Marie-France Lavoie-Sergerie, doc. 8.1; Emilie Fournier, doc. 8.1; Genevieve Godin, doc. 8.1; Claudia Bouchard, doc. 8.1; Wennita Charron, doc. 8.1; Nina Pourteau, doc. 8.1; Sarah Landry, doc. 8.1

⁴⁰² CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 17

*de La Petite-Patrie n'autorise pas de projets de cette ampleur*⁴⁰³. » Le Comité propose donc d'exiger la cession de terrain pour tous les projets de 50 logements et plus, une disposition qui pourrait « *s'adresser seulement aux quartiers avec une trame urbaine dense*⁴⁰⁴. » Le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) estime également que « *même si le Règlement est une initiative intéressante, il mènera à très peu de logements répondant aux besoins dans un quartier comme Parc-Extension*⁴⁰⁵. » Des propos similaires sont tenus concernant les quartiers Villeray⁴⁰⁶, Saint-Michel⁴⁰⁷ et Hochelaga-Maisonneuve⁴⁰⁸.

La rareté des terrains disponibles fait craindre à la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve que même dans le cas où un projet serait assez important pour impliquer une cession d'immeuble, les promoteurs « *ne soient trop souvent tentés de contribuer au fonds de [contribution] pour garder un maximum d'unités à vendre*⁴⁰⁹. »

Pour ces mêmes raisons, Atelier habitation Montréal croit essentiel de livrer les unités sociales sur le site du projet privé, en particulier dans les quartiers centraux⁴¹⁰. Quant aux quartiers « *non centraux [...] en développement urbain rapide comme Montréal-Nord* », la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM) n'en estime pas moins qu'il faille éviter le recours au fonds de contribution « *pendant que nous pouvons encore avoir un impact sur le tissu urbain*⁴¹¹. » Quelques intervenants appellent ainsi la Ville à exiger des promoteurs qu'ils démontrent l'impossibilité d'une inclusion sur site ou à proximité avant de pouvoir recourir au versement d'une contribution financière⁴¹². Le règlement devrait inciter à l'inclusion, même pour les projets inférieurs à 150 unités⁴¹³, et traiter les contributions financières comme des exceptions, car selon la Coalition de la Petite-Bourgogne, « *les montants versés en compensation, s'ils ne sont pas utilisés, perdront de la valeur très rapidement et les pourcentages d'inclusion seront moindres*⁴¹⁴. » En ce sens, Le Groupe CDH demande un suivi « *extrêmement serré* » de la Ville, afin d'apporter promptement les ajustements nécessaires au maintien de la « *priorité terrain*⁴¹⁵ ». Un moyen d'inciter les promoteurs privés à céder un terrain serait d'accélérer le processus d'approbation des projets d'habitation sociale, selon des participants⁴¹⁶. La longueur

⁴⁰³ Comité logement de la Petite Patrie, doc. 7.24, p. 9

⁴⁰⁴ Comité logement de la Petite Patrie, doc. 7.24, p. 10

⁴⁰⁵ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 7

⁴⁰⁶ Association des locataires de Villeray, doc. 7.35, p. 4

⁴⁰⁷ Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 7

⁴⁰⁸ Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 7

⁴⁰⁹ Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 6

⁴¹⁰ Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 6

⁴¹¹ Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 7

⁴¹² Bâtir son quartier, doc. 7.23, p.9; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 3; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 5; Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 2

⁴¹³ Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 7

⁴¹⁴ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 3

⁴¹⁵ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 3

⁴¹⁶ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 9; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 5

et la lourdeur de tels processus représentent un coût pour les promoteurs, ce qui peut « *atténuer leur ouverture à réaliser des logements sociaux sur site*⁴¹⁷. »

Malgré le fait que la Ville ait précisé, dans sa documentation⁴¹⁸ et lors de la soirée d'information⁴¹⁹, qu'un développeur pourrait choisir la modalité qu'il préfère entre une cession d'immeuble et une contribution financière, la Corporation Cadillac Fairview dit constater que « *le règlement induit déjà un fort biais*⁴²⁰. » En effet, selon ce participant, la structure du règlement force au choix d'une cession d'immeuble « *dans le cas des projets de plus fort gabarit* », et l'affirmation de la Ville selon laquelle « *les plus petits projets (environ 150 logements ou moins) verseront principalement des contributions financières*⁴²¹ », porte à penser que la préférence du promoteur n'aura pas de poids réel. Par conséquent, la Corporation demande à la Ville de « *confirmer formellement dans le règlement que les contributeurs pourront choisir la modalité de contribution qui leur convient*⁴²². »

Corollaire des 150 unités nécessaires à une cession d'immeuble, le seuil minimal de 30 unités pour la réalisation d'un projet de logement social suscite sa part d'interrogations : « *Pourquoi décréter également que les projets de logements sociaux de 30 unités et moins ne sont pas viables?*⁴²³ » demande le FRAPRU. Considérant que « *la présente administration et le milieu du logement social et communautaire ont si souvent fait preuve d'ingéniosité*⁴²⁴ », la Ville devrait agir avec souplesse et « *consulter le milieu pour analyser si le projet est développable ou pas, avant de l'exclure*⁴²⁵ ». Des intervenants justifient la validité des projets d'habitation sociale de petite taille par leur propre expérience positive en la matière. Le Réseau habitation femme/La chrysalide souligne que ses immeubles de 6 à 30 unités « *n'ont pas de problèmes de viabilité* » et favorisent « *une vie communautaire significative pour bâtir des liens*⁴²⁶ ». Il en résulte une « *meilleure inclusion dans le secteur, ce qui permet une réelle mixité*⁴²⁷ ». C'est également l'avis de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, selon laquelle des « *milieux de vie de taille modeste et [une] diversité de structures parviennent à intégrer et maintenir en logement des personnes qu'aucune autre forme de logement ne saurait accueillir*⁴²⁸ ».

Dans le même esprit, l'expérience terrain des Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne les amène à conclure que « *des coopératives ou des OBNL d'habitation dans d'immenses projets de centaines de logements rendent plus difficiles le vivre-*

⁴¹⁷ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p.9;

⁴¹⁸ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 28

⁴¹⁹ Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 2589-2593

⁴²⁰ La Corporation Cadillac Fairview Ltée, doc. 7.29, p. 7

⁴²¹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 17

⁴²² La Corporation Cadillac Fairview Ltée, doc. 7.29, p. 9

⁴²³ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 7

⁴²⁴ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 7

⁴²⁵ Comité des Organisme Sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 4

⁴²⁶ Réseau habitation femme/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 9

⁴²⁷ Réseau habitation femme/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 9

⁴²⁸ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 6

*ensemble*⁴²⁹ ». Une telle position est toutefois nuancée par Groupe MACH dans le contexte particulier du centre-ville : « *Il devrait aller de soi, en 2019, que le droit de vivre en ville s'accompagne de l'obligation de vivre en milieu dense*⁴³⁰ ». C'est pour cette raison que « *dans des complexes immobiliers d'envergure, on devrait permettre la création de très grands complexes de logements social densifiés*⁴³¹ ».

Avant la cession d'un immeuble vacant, le Groupe CDH estime « *impératif que son potentiel de construction soit effectivement et complètement démontré*⁴³². » Cette précaution permettrait de corriger l'entente conclue avec le promoteur impliqué si, pour des raisons physiques, légales ou normatives, il s'avérait impossible de réaliser le potentiel constructible du terrain tel qu'estimé⁴³³. Quant à l'exigence de remblayer un site vacant préalablement à sa cession, le même organisme la croit superflue et propose qu'un « *travail conjoint puisse être mis en place entre le promoteur cédant et la Ville de Montréal ou l'organisme porteur du projet social* », afin d'éviter une nouvelle excavation⁴³⁴.

Le projet de règlement prévoit qu'un terrain soit cédé par le promoteur à la Ville de Montréal, qui l'attribuera ensuite à un organisme communautaire porteur d'un projet de développement de logement social. Cette clause reçoit l'assentiment de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), qui déplore toutefois que sa formulation « *ne précise pas la façon dont cette cession se fera ni les critères qui l'encadreront*⁴³⁵ ». Conséquemment, la FECHIMM demande d'intégrer, « *dans les critères guidant l'attribution d'un lot ou d'un bâtiment à un organisme porteur d'un projet de développement de logements coopératifs ou sans but lucratif, les mécanismes de concertation locale soutenant celui-ci*⁴³⁶. »

La cession d'immeuble incluant un projet de logement social clé en main

En vertu du projet de règlement, le promoteur cédant un immeuble peut réaliser lui-même les logements sociaux qui y sont prévus. Plusieurs intervenants s'interrogent quant au mode de livraison des logements sociaux envisagé par la Ville pour ce type d'inclusion.

Concernant les logements sociaux à livrer, le Groupe CDH indique ne pas trouver au règlement de précisions concernant « *le contrôle de la conception par la Ville ou par les organismes communautaires qui en assureront ultimement la gestion*⁴³⁷ ». Le règlement prévoit un minimum

⁴²⁹ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 5

⁴³⁰ Groupe MACH, doc. 7. 18, p. 5

⁴³¹ *Ibid.*

⁴³² Groupe CDH, doc. 7.34, p. 5

⁴³³ *Ibid.*

⁴³⁴ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 4

⁴³⁵ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 15

⁴³⁶ *Ibid.*

⁴³⁷ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 4

de mètres carrés à réaliser, mais aucun « *pouvoir coercitif à la Ville de Montréal afin de s'assurer que ces projets répondent réellement aux besoins du quartier*⁴³⁸ ».

Rayside Labossière mentionne que la formule clé en main établit un rapport de force favorable au promoteur constructeur, ce qui « *distancie l'architecte des usagers et du propriétaire du futur projet de logement social*⁴³⁹. » En conséquence, « *il y a un risque accru que ce soit le projet de logement social qui s'adapte au projet immobilier et non le projet immobilier qui s'adapte au projet de logement social*⁴⁴⁰. » D'après l'expérience de Communauté Saint-Urbain, ce rapport de force a un impact sur la qualité des matériaux et du bâtiment dans son ensemble : « *Les projets clé en main, c'est des cauchemars pour les groupes, parce que les entrepreneurs vont faire leur beau projet, puis à côté, [ils vont] faire un petit clé en main tellement cheap que ça marche pas et que les OBNL après sont pris pendant des années et des années à réparer des déficiences*⁴⁴¹. » Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide ajoute que le développement de projets de logements sociaux n'est pas qu'une simple opération technique, car il peut bénéficier concrètement aux futurs résidents : « *Il s'agit d'une occasion d'impliquer les actuelles et futures locataires et ainsi contribuer à leur empowerment*⁴⁴². »

Des participants estiment donc nécessaire d'intégrer les organismes communautaires dès la conception des projets⁴⁴³, voire « *bien avant la signature des ententes d'inclusion*⁴⁴⁴ ». Parce que les futurs résidents des projets de logement social ont souvent des limitations fonctionnelles et des besoins spécifiques⁴⁴⁵, les OBNL d'habitation, notamment les groupes de ressources techniques (GRT), sont des « *acteurs incontournables* » pour que ces besoins et limitations se traduisent dans la construction des logements sociaux⁴⁴⁶. Disant avoir eu « *très peu de contrôle* » sur le processus de construction dans le cadre de la Stratégie d'inclusion⁴⁴⁷, des intervenants réclament de pouvoir faire le choix d'obtenir un terrain vacant ou un projet clé en main⁴⁴⁸.

Enfin, l'inclusion de logement social selon le mode clé en main « *pèse lourdement sur la formule coopérative*⁴⁴⁹ », selon la FECHIMM. Le développement de projets clé en main étant réalisé par le haut, il va à l'encontre de la dynamique coopérative qui « *repose sur l'engagement d'un groupe de personnes prêtes à se mobiliser pendant un processus assez long, [afin] de mettre en place un processus démocratique et responsable d'un fonctionnement efficace*⁴⁵⁰. »

⁴³⁸ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 4

⁴³⁹ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 22

⁴⁴⁰ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 22

⁴⁴¹ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11.1, L. 3410-3413

⁴⁴² Réseau habitation femme/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 9

⁴⁴³ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 8-9

⁴⁴⁴ Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 7

⁴⁴⁵ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 8-9

⁴⁴⁶ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 8-9; Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 7

⁴⁴⁷ Réseau habitation femme/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 9

⁴⁴⁸ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 6; Réseau habitation femme/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 9

⁴⁴⁹ Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6

⁴⁵⁰ Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6

La contrepartie financière à la cession d'immeuble

Le projet de règlement prévoit qu'une contrepartie financière sera versée par la Ville à un promoteur en retour d'une cession d'immeuble.

Considérant les « *besoins urgents des ménages à faible revenu* », Concertation en développement social de Verdun est d'avis que la hausse des contreparties par rapport aux montants prévus à la Stratégie d'inclusion est « *beaucoup trop élevée*⁴⁵¹ ». L'organisme croit « *totale­ment injustifié qu'un tel soutien financier soit versé aux constructeurs afin d'amoindrir l'impact du Règlement sur leurs profits* », ajoutant que la cession d'un immeuble « *ne constitue pas une perte pour le constructeur, mais une diminution du profit*⁴⁵². » Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun et la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun se disent également préoccupés que la « *majorité [sic] des sommes collectées* » sous forme de contributions financières soit reversée en contrepartie de cessions d'immeubles. En revanche, ces organismes sont « *conscients [...] que de telles cessions offriront des retombées plus importantes que les contributions financières qui pourraient être faites à leur place*⁴⁵³. »

Davantage de participants estiment que les contreparties financières prévues au règlement sont insuffisantes. Selon l'APCHQ, ces « *barèmes de prix prévus pour la cession de terrains [...] ne sont pas alignés sur les valeurs réelles du marché*⁴⁵⁴ », d'où une perte importante pour les promoteurs⁴⁵⁵. D'après le Groupe de sociétés Westcliff, les écarts par rapport aux taux du marché sont « *parfois significatifs* », et pourraient « *décourager les développeurs de continuer à investir dans la ville de Montréal*⁴⁵⁶. » Un moyen pour les promoteurs d'obtenir « *une juste contrepartie* » serait de procéder à une évaluation du terrain par un tiers désigné⁴⁵⁷. Des participants craignent, pour leur part, que les contreparties financières prévues ne suffisent pas à convaincre les promoteurs de choisir la cession d'un terrain plutôt que le versement d'une contribution financière⁴⁵⁸, notamment dans les secteurs où les valeurs foncières sont particulièrement élevées⁴⁵⁹. Le Comité logement Petite-Patrie propose donc de les bonifier et de financer une telle mesure « *en haussant le montant des contributions financières afin de rendre celles-ci réellement dissuasives*⁴⁶⁰. »

⁴⁵¹ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 9

⁴⁵² *Ibid.*

⁴⁵³ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et en aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 4

⁴⁵⁴ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 11

⁴⁵⁵ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 9

⁴⁵⁶ Le Groupe de sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 7

⁴⁵⁷ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 21

⁴⁵⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 7

⁴⁵⁹ Comité logement Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 10

⁴⁶⁰ Comité logement Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 10

La contribution financière du promoteur

Afin de remplir les exigences du règlement en matière de logement social, un promoteur peut choisir de verser une contribution financière plutôt que de céder un immeuble.

« *Compte tenu des prix actuellement observés sur le marché montréalais⁴⁶¹ », les participants ayant abordé la question doutent que les contributions financières exigées incitent les promoteurs à privilégier la cession d'immeuble⁴⁶². Au contraire, Habiter Ville-Marie craint qu'elles n'invitent les promoteurs à y « *recourir systématiquement* », et que « *l'application du règlement ne produise les mêmes résultats que ceux obtenus par l'application de la Stratégie d'inclusion au centre-ville⁴⁶³ ». En outre, les contributions versées pour des projets dans les quartiers centraux risquent de servir surtout à financer des projets en périphérie ou aux extrémités⁴⁶⁴, « où les résidents et résidentes [...] les plus durement touché(e)s par la crise du logement seraient alors invité(e)s à se reloger, loin de leurs réseaux et services auxquels ils et elles ont accès⁴⁶⁵ ».**

Les participants insistent donc pour que les montants prévus à titre de contributions financières « *soient suffisamment élevés⁴⁶⁶ » et, plus généralement, qu'ils soient haussés⁴⁶⁷ afin d'inciter clairement à la cession d'immeuble. Certains suggèrent de prendre exemple sur la stratégie locale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, en imposant une contribution financière « *équivalente à 50 % du nombre logements privés du projet⁴⁶⁸ ».* Le Réseau habitation femmes/La Chrysalide demande de rendre les contributions financières « *toujours plus coûteuses que les cessions en terrains ou en projets clé en main, quel que soit le nombre d'unités développées⁴⁶⁹ ».* Il est également proposé que la part de 20 % de logement social soit « *majorée à un pourcentage significativement plus élevé, lorsque ce pourcentage est utilisé pour le calcul d'une contribution financière⁴⁷⁰ ».**

⁴⁶¹ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 6

⁴⁶² Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 10; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 10; Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 6; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 12

⁴⁶³ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4

⁴⁶⁴ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 19

⁴⁶⁵ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 10

⁴⁶⁶ La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 6

⁴⁶⁷ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 4; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 8; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 19; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 16; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 10; L'Ancre des Jeunes, doc. 7.107, p. 1; Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 4; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 5

⁴⁶⁸ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 10; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 10; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 12

⁴⁶⁹ Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 10

⁴⁷⁰ Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 3

2.3.2 Le logement abordable

En plus des exigences identifiées en logement social, le règlement impose des exigences en logement abordable pour tous les projets de 50 unités ou plus. Le règlement définit ce type d'habitation comme « *un logement privé à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste*⁴⁷¹. »

La définition du logement abordable

La définition du logement abordable est difficilement dissociable des prix plafonds qui y sont associés.

Bien qu'il soit « *tout à fait légitime*⁴⁷² » d'intégrer un volet abordable au règlement, ses objectifs étant distincts de ceux du logement social et de sa clientèle issue « *de la classe moyenne ne pouvant pas se permettre un logement convenable au prix du marché*⁴⁷³ », de nombreux répondants pensent que la définition proposée par la Ville est « *inappropriée pour mesurer l'abordabilité*⁴⁷⁴. »

La notion d'un prix « *légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste*⁴⁷⁵ » employée par la Ville est perçue comme étant « *extrêmement timide, voire volontairement floue*⁴⁷⁶ » par plusieurs. Selon ces intervenants, il est « *paradoxal que les loyers plafonds ciblés pour les logements abordables soient calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires*⁴⁷⁷. »

Il s'agit d'un « *dilemme* » que résume ainsi Mario Polèse : « *Le problème du volet "abordable" est qu'il est difficilement applicable dans les faits, raison pour laquelle il est resté de facto inopérant dans la réglementation actuelle. [...] Ou bien le Règlement fixe les seuils de prix trop bas (une contre-incitation à construire) ou bien il les fixe proches du marché, ce qui va à l'encontre même de l'intention du règlement*⁴⁷⁸. »

Nombre de participants font une telle constatation. Ils affirment que le logement abordable ne favorisera pas de véritable mixité sociale⁴⁷⁹ parce que sa définition omet « *les besoins et les*

⁴⁷¹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 21

⁴⁷² Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 28

⁴⁷³ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 28

⁴⁷⁴ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 9; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 13

⁴⁷⁵ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 21

⁴⁷⁶ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 8

⁴⁷⁷ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 9; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 8; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 3; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 3; Notre-Dame-de-Grace Community Council, doc. 7.100, p. 1

⁴⁷⁸ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 2

⁴⁷⁹ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 10; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 2; Atelier Habitation Montréal, doc. 7.93, p. 7-8

*réalités socioéconomiques des ménages*⁴⁸⁰ ». Il y aurait donc lieu de revenir à la définition du logement abordable inscrite à la Stratégie d'inclusion⁴⁸¹, et de calculer l'abordabilité « *en fonction des revenus des ménages locataires et de la capacité à payer leur loyer sans compromettre leurs autres besoins de base*⁴⁸². » Cela correspond, pour plusieurs, à 30 % du revenu avant impôt d'un ménage donné⁴⁸³, et concorde ainsi avec la définition utilisée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement⁴⁸⁴.

Certaines interventions mettent en relief une autre source d'ambiguïté concernant la définition du logement abordable, relative à sa nature de bien privé. L'Association des biens immobiliers du Canada soutient que « *the government is free to set the rates on their own public housing units but should be cautioned against setting fixed rates on privately owned and operated units*⁴⁸⁵. » L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) souligne de son côté que le volet abordable étant « *céde à des tiers privés (ménages acheteurs ou propriétaire privé de l'offre locative), la définition de logement abordable au règlement encourage la privatisation partielle de terrains publics dans les cas où il n'y serait pas réalisé exclusivement du logement social*⁴⁸⁶. »

Les prix et loyers plafonds

Dans chacun des territoires d'application qu'il définit, le règlement stipule des prix et des loyers plafonds selon le type d'unité d'habitation : studio, une chambre, deux chambres, trois chambres et plus (« *grands logements* »).

Les commentaires reçus concernant les prix et loyers plafonds du logement abordable se divisent essentiellement en deux groupes : les partisans d'une nette réduction des montants prévus afin de mieux correspondre à la capacité de payer des résidents actuels des quartiers, et les partisans d'une hausse afin de se rapprocher davantage des prix pratiqués dans le marché immobilier.

Un propos récurrent à propos des logements abordables tels que définis au règlement est que ceux-ci devraient être revus à la baisse, car ils « *ne sont pas abordables pour une forte proportion de locataires lorsque l'on rapporte le prix des loyers à leur revenu*⁴⁸⁷. » Nombre de répondants se sont prêtés à ce calcul, afin de mesurer l'adéquation des prix et loyers plafonds applicables dans leurs quartiers respectifs aux revenus annuels de différents types de ménages. Plusieurs se

⁴⁸⁰ Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 7

⁴⁸¹ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 9; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 22; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 9; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8

⁴⁸² Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 13

⁴⁸³ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 22; Coalition montréalaise des Tables de quartier, doc. 7.38, p. 6; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 9; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 2; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Daniel Berlowitz, doc. 8.1; Kim Thibault, doc. 8.1; Antoine Beaupré, doc. 8.1

⁴⁸⁴ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 8; Association des biens Immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 2; La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 9; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 7

⁴⁸⁵ Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 5

⁴⁸⁶ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 19

⁴⁸⁷ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 9

demandent par exemple « *quels ménages dans le centre-ville ou les quartiers centraux pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre 880 \$ pour un studio et 2 000 \$ pour un logement de trois chambres à coucher et plus*⁴⁸⁸. » Qu'il s'agisse de Ville-Marie⁴⁸⁹, de Griffintown⁴⁹⁰, de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce⁴⁹¹, de Parc-Extension⁴⁹² ou de Saint-Michel⁴⁹³, ils arrivent à la conclusion que la location ou l'achat d'un studio pour une personne seule et d'un logement de trois chambres à coucher pour une famille excèdent le revenu médian des ménages du secteur. Les prix plafonds prévus au règlement sont aussi « *largement supérieurs à ceux qui étaient retenus par les autorités municipales dans le bilan de la Stratégie d'inclusion réalisée peu de temps avant l'élaboration du projet de règlement*⁴⁹⁴. » Même si, en regard du marché, « *le logement "abordable" sera offert à un prix très intéressant au centre-ville*⁴⁹⁵ », la Direction régionale de santé publique de Montréal avance que « *les unités réellement abordables en fonction de leur revenu se trouvent dans [les] dernières zones pour une importante proportion de locataires*⁴⁹⁶. »

L'UTILE évalue que seuls 20 % des étudiant(e)s auront les moyens d'acquitter les loyers prévus au règlement pour les logements abordables, bien que leur roulement au sein des logements dans les quartiers centraux fasse en sorte qu'ils « *paient presque systématiquement plus cher que la moyenne du marché*⁴⁹⁷ ».

Plusieurs intervenants font remarquer que les prix et loyers plafonds prévus au règlement sont souvent plus élevés que les coûts moyens des logements dans les secteurs correspondants. Le règlement risque ainsi de créer un effet inflationniste⁴⁹⁸ sur les loyers des logements privés existants, « *les propriétaires d'immeubles locatifs [ayant] alors beau jeu pour augmenter leurs loyers*⁴⁹⁹. » Par ailleurs, l'imposition de prix plafonds constitue une garantie que les prix demandés pour les nouveaux logements ne seront jamais inférieurs à ces montants, car « *dans un marché qui fait face à une pénurie de logement et dont la demande dépasse l'offre, quel avantage tirerait un promoteur à louer ou à vendre à un prix moindre de ce qui lui est permis?*⁵⁰⁰ ». De tels prix, cautionnés comme abordables par la Ville, pourraient bien renforcer leur

⁴⁸⁸ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 7

⁴⁸⁹ *Ibid.*

⁴⁹⁰ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 9

⁴⁹¹ Notre-Dame-de-Grace Community Council, doc. 7.100, p. 1

⁴⁹² Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 7

⁴⁹³ Vivre Saint-Michel en santé, 7.27, p. 7

⁴⁹⁴ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 32

⁴⁹⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, 7.10, p. 13

⁴⁹⁶ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 34

⁴⁹⁷ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, 7.10, p. 6, 9 et 11

⁴⁹⁸ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 10; Direction régionale de santé publique de Montréal doc. 7.28, p. 32; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 22; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 9; Mélanie Baril, doc. 8.1

⁴⁹⁹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 10

⁵⁰⁰ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 9

acceptabilité sociale⁵⁰¹, mais « *au bout du compte* », demande l'APCHQ, « *se perdra-t-il plus de logements abordables qu'il ne s'en créera?*⁵⁰² ».

Des interlocuteurs estiment en revanche que les prix et loyers plafonds sont trop éloignés des valeurs du marché⁵⁰³. L'Institut de développement urbain les qualifie de « *significativement inférieurs aux prix [et] loyers de marché des unités neuves correspondantes*⁵⁰⁴. » Alors que les règlements d'inclusion existants en Amérique du Nord établissent « *généralement* » la valeur du logement abordable entre 80 % et 90 % de celle du marché⁵⁰⁵, l'écart prévu au règlement « *va parfois jusqu'à 50 % et, dans certains cas, le prix plafond est même en dessous du prix de revient des copropriétés*⁵⁰⁶. » Par conséquent, l'établissement de prix et loyers maximaux adéquats pour les unités abordables impliquerait de déterminer « *un écart maximal (plafond) entre l'abordable et le neuf pour toutes les typologies de logement et tous les territoires*⁵⁰⁷. »

L'Association des biens immobiliers du Canada se dit contraire à l'idée même de prix et de loyers plafonds appliqués à des logements privés. Elle soutient que « *detaching unit prices from markets effectively ignores the factors that continue to contribute towards market-wide affordable housing in Montreal. Rather it carries the potential to hand select residents an affordability windfall while increasing costs for everyone else*⁵⁰⁸. »

La part de logement abordable requise

En forte majorité, les participants considérant que l'inclusion de logements abordables ne répondra pas aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste, et que « *seul le logement social est une véritable solution*⁵⁰⁹ », déclarent ne pouvoir souscrire à l'objectif de 20 % de logements abordables⁵¹⁰. Ils recommandent donc à la Ville de « *favoriser l'inclusion de logements sociaux – qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires*⁵¹¹ », voire

⁵⁰¹ Brique par brique, doc. 7.13, p. 10

⁵⁰² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 10

⁵⁰³ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 5-6; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 21; Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 2; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 12

⁵⁰⁴ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 5-6

⁵⁰⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 29-30; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 21

⁵⁰⁶ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 21

⁵⁰⁷ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 29-30

⁵⁰⁸ Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 2

⁵⁰⁹ Ex aequo, doc. 7.5, p. 11

⁵¹⁰ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 12

⁵¹¹ Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 4; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 4; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 7.53, p. 14; Comité logement de Montréal-Nord, doc. 7.54, p. 14; LogisAction Notre-Dame-de-Grâce, doc. 7.56, p. 14; Brin d'Elles, doc. 7.59, p. 6; Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu, doc. 7.62, p. 6; Le sac à dos, doc. 7.63, p. 6; Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; OSBL Habitation Montréal, doc. 7.66, p. 7; Maison St-

d'abandonner la cible de 20 % de logement abordable et d'augmenter concurremment la part de logement social à 40 %⁵¹². De l'avis du FRAPRU, une telle mesure exigera davantage d'investissements de la part de la Ville et des paliers de gouvernement supérieurs, mais elle ne devrait pas déséquilibrer le marché de la construction ni nuire à l'attractivité de Montréal auprès des promoteurs comparativement à d'autres villes canadiennes⁵¹³.

La contribution financière au logement abordable

Un promoteur qui ferait le choix de ne pas inclure de logement abordable à un projet visé par le règlement, se verrait obligé de verser une contribution financière⁵¹⁴ dans un fonds destiné au développement de ce type de logement⁵¹⁵.

En concordance avec une majorité de commentaires cités aux points précédents, les propositions portant sur les contributions financières au logement abordable traduisent la méfiance envers la formule retenue pour ce type de logement. Ayant souligné que « *peu d'informations ont été divulguées concernant l'utilisation de ce fonds*⁵¹⁶ », des intervenants souhaitent que les sommes amassées en contributions servent plutôt au développement du logement social « *hors inclusion*⁵¹⁷ » ou d'un autre modèle à but non lucratif, ce qui représente « *la meilleure façon d'assurer que des logements soient réellement abordables à long terme*⁵¹⁸. » En effet, les participants insistent pour que le réinvestissement des contributions financières permette la construction de logements abordables à perpétuité⁵¹⁹, par exemple selon un modèle d'habitation à capitalisation partagée. D'après Bâtir son quartier, la Ville semble envisager cette possibilité lorsqu'elle écrit : « *Certaines sommes associées au logement abordable pourraient, en outre, être utilisées pour soutenir le développement de logements abordables pérennes*⁵²⁰. »

Dominique, doc. 7.67, p. 6; Maison l'Éclaircie de Montréal, doc. 7.70, p. 7; Chambreclerc, doc. 7.74, p. 6; Association Logement Amitié Inc., doc. 7.75, p. 7; Association coopérative d'économie familiale de l'Est de Montréal, doc. 7.76, p. 4; Action dignité de Saint-Léonard, doc. 7.77, p. 12; Les Toits de Mercier, doc. 7.78, p. 7; Espace La Traversée, doc. 7.82, p. 7; Sophie Girondin, doc. 7.83, p. 4; Un Toit En Ville, doc. 7.85, p. 6; La Petite Maison de la Miséricorde, doc. 7.87, p. 4; Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, doc. 7.89, p. 7; Christa Smith-Kingston, doc. 7.94, p. 4; Rêvanous, doc. 7.95, p. 6; Habitations Nouvelles Avenues, doc. 7.97, p. 6; La Marie Debout, centre de femmes, doc. 7.99, p. 4; Centre des Aînés de L'Asie du Sud-Est, doc. 7.101, p. 6; Comité BAILS, doc. 7.102, p. 5; François Bruneau, Isabelle Charrier et Giacomo Valzania, doc. 7.104, p. 15; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 10; Les Habitations du Réseau de l'Académie, doc. 7.119, p. 6; La Maison Marguerite de Montréal, doc. 7.121, p. 6; Sous le toit de PAL, doc. 7.122, p. 6; Projet PAL, doc. 7.123, p. 4; Habitations populaires de Parc Extension, doc. 7.124, p. 6; Nathalie Germain, doc. 7.136, p. 1

⁵¹² Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 8; Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), doc. 7.20, p. 8; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 10; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Comité logement Ahuntsic Cartierville, doc. 7.26, p. 10; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 12; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 6; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 6; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Notre-Dame-de-Grace Community Council, doc. 7.100, p. 1

⁵¹³ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 8

⁵¹⁴ Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, doc. 1.2.3.1, p. 9

⁵¹⁵ Transcription de la séance d'audition des opinions du 25 octobre 2019, doc. 6.6, L. 2909-2916

⁵¹⁶ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 14

⁵¹⁷ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 14; L'Ancre des Jeunes, doc. 7.107, p. 2

⁵¹⁸ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et en aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 7

⁵¹⁹ Brique par brique, 7.13, p. 12; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 11

⁵²⁰ Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 29

Vivacité - Société immobilière solidaire formule également une proposition quant à la répartition des sommes selon les modes de tenure et demande « *que les contributions recueillies soient réinvesties de façon équitable entre les projets locatifs et ceux liés à l'acquisition, afin de répondre aux besoins des ménages de la classe moyenne*⁵²¹. »

L'aide à la mise de fonds

Un promoteur qui choisirait d'associer les logements abordables inclus à son projet à des programmes facilitant l'accession à la propriété verrait les exigences du règlement revues à la baisse pour cette catégorie de logement⁵²².

Les intervenants ayant abordé cet aspect du règlement pensent qu'il ne profitera « *qu'à une poignée de ménages*⁵²³ », à savoir les premiers acquéreurs⁵²⁴. En effet, dit l'organisme Vivacité, la diminution de la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une propriété impose aux acheteurs de souscrire à une hypothèque plus grande, synonyme d'un endettement accru des ménages⁵²⁵. Le mécanisme a plusieurs conséquences, selon cet interlocuteur : en relevant le seuil de revenu nécessaire des acheteurs, il n'accroît pas l'abordabilité des propriétés visées et ne permet donc pas « *de rejoindre des acheteurs aux revenus plus près du revenu médian*⁵²⁶. » La pression qu'il exerce sur le parc immobilier agit au contraire comme un « *accélérateur de gentrification*⁵²⁷ ». Le Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie croit également qu'à l'aide à la personne, centrée sur un ménage unique et offerte de manière ponctuelle, on devrait toujours préférer un investissement à long terme dans l'habitation elle-même⁵²⁸.

Le règlement prévoit d'autre part qu'un projet résidentiel comportant plus de 80 % de logements assortis d'une aide à la mise de fonds serait exempté de son application⁵²⁹. D'après Brique par brique, les prix « *très élevés* » des logements abordables font en sorte qu'il s'agit là d'une « *échappatoire majeure pour des projets de développement immobilier qui pourraient éviter entièrement de réaliser du logement social*⁵³⁰. »

L'APCHQ rappelle que, pour chaque projet impliqué, l'aide à la mise de fonds requerra une accréditation des logements abordables par la SHDM dans le cadre de son programme Accès Condos. Puisqu'une telle procédure requiert du temps, des négociations et des frais, certains

⁵²¹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 11

⁵²² Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 23

⁵²³ Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 8

⁵²⁴ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 10; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 8; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 9

⁵²⁵ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 9

⁵²⁶ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 9

⁵²⁷ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 9

⁵²⁸ Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie, doc. 7.129, p. 11

⁵²⁹ Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 15

⁵³⁰ Brique par brique, doc. 7.13, p. 9

acteurs économiques s'interrogent sur sa viabilité pour un petit nombre d'unités⁵³¹. Pour cette raison, disent-ils, la SHDM devrait s'engager à traiter les demandes d'accréditation pour des projets de moindre envergure⁵³².

2.3.3 Le logement familial

La présente section aborde les différents types de logement familial, soit le logement familial social ou communautaire, abordable et au prix du marché.

L'accueil

L'inclusion au règlement d'un volet consacré au logement familial⁵³³ reçoit dans l'ensemble un accueil favorable. Des répondants saluent, par exemple, la « *vision forte*⁵³⁴ » de la Ville, celle-ci reconnaissant que « *la rétention [des familles] dans les quartiers centraux représente un enjeu social, économique et environnemental de première importance*⁵³⁵ », auquel le logement social familial « *répond d'emblée*⁵³⁶ ». L'ajout du volet familial paraît aussi « *pertinent pour maintenir la cohabitation intergénérationnelle* » qui, selon Bâtir son quartier⁵³⁷, contribue au dynamisme des quartiers centraux.

La définition du logement familial

Si l'obligation d'inclure du logement familial est bien reçue, la définition qu'en donne le règlement est généralement remise en question. Des acteurs économiques avancent, en effet, que les grands logements sont souvent « *plus difficiles à écouler et moins rentables*⁵³⁸ », une situation qui s'explique par le coût « *prohibitif*⁵³⁹ » de leur construction. Le fait d'imposer un quota sur ce type de logement n'y changera rien, selon Proment⁵⁴⁰. En outre, dit Mario Polèse, la difficulté de vendre les unités familiales agira comme une « *contre-incitation à construire*⁵⁴¹ » si les prix ou les proportions imposés s'éloignent trop de la demande.

⁵³¹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 16; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 9

⁵³² *Ibid.*

⁵³³ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 8; Table de concertation du quartier des Grands Jardins, doc. 7.19, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Coalition montréalaise des Tables de quartier, doc. 7.38, p. 6; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 14; Comité des Organisme Sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 5; La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 9

⁵³⁴ Coalition montréalaise des Tables de quartier, doc. 7.38, p. 6

⁵³⁵ Table de concertation du quartier des Grands Jardins, doc. 7.19, p. 6

⁵³⁶ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 6

⁵³⁷ *Ibid.*

⁵³⁸ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 29

⁵³⁹ Proment, doc. 7.117, p. 4

⁵⁴⁰ *Ibid.*

⁵⁴¹ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 3

Plusieurs participants estiment donc que « *la double obligation de respecter une superficie minimale et un nombre minimal de trois chambres à coucher n'est pas une bonne réponse*⁵⁴² » aux besoins en matière de logement familial. Ils réclament « *une définition plus large*⁵⁴³ » de ce que constitue un logement familial, afin de prendre en compte « *une réalité bien plus variable que celle considérée aujourd'hui*⁵⁴⁴ ». Ils observent au passage que les règlementations vancouveroises⁵⁴⁵ et ontariennes⁵⁴⁶ incluent les unités de deux chambres dans leur définition. Le Groupe Sélection croit qu'il serait acceptable de modifier les exigences en matière de logements familiaux « *lorsque les projets comportent des espaces communs servant à agrandir les milieux de vie des résidents*⁵⁴⁷. » Ces espaces communs destinés aux familles pourraient inclure des « *gymnases pour tout-petits, des salles de jeux, des cuisines communautaires*⁵⁴⁸ », ou encore « *une piscine, [...] des salons collectifs ou des terrasses*⁵⁴⁹. »

Au-delà des composantes du logement lui-même, Gestion Canderel est d'avis que la définition du logement familial devrait « *prendre en compte les parcs, équipements collectifs, écoles, bibliothèques, garderies et autres services axés sur la famille*⁵⁵⁰ » disponibles à proximité.

La part de logement familial requise

Le projet de règlement fixe à 20 % sa cible globale en matière de logement familial, à l'exception du centre-ville où elle est réduite à 15 %⁵⁵¹.

La part de logement familial requise dans les nouveaux projets où le règlement s'applique est estimée insuffisante par divers participants. Alors que certains encouragent globalement la Ville à « *adopter des objectifs plus ambitieux*⁵⁵² » en matière de logement familial, d'autres lui reprochent d'établir des attentes différentes pour ce type de logement au centre-ville⁵⁵³. D'après ces derniers, une cible plus faible de logements familiaux au centre-ville contredit l'un des objectifs du règlement⁵⁵⁴, à savoir « *d'assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs [et] de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis*⁵⁵⁵. » La Table de quartier Peter-McGill dénonce ce qu'elle qualifie de traitement « *doublement*

⁵⁴² Dany Tremblay, doc. 7.17, p. 3

⁵⁴³ Broccolini, doc. 7.134, p. 4

⁵⁴⁴ Proment, doc. 7.117, p. 6

⁵⁴⁵ *Ibid.*

⁵⁴⁶ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 45; Prével, doc. 7.9, p. 7; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 3

⁵⁴⁷ Groupe Sélection, doc. 7.135, p. 5

⁵⁴⁸ Prével, doc. 7.9, p. 7

⁵⁴⁹ Groupe Sélection, doc. 7.135, p. 5

⁵⁵⁰ Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 3

⁵⁵¹ Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 25

⁵⁵² Michèle Perrozzino, doc. 7.46, p. 1; Gilbert St-Arnaud, doc. 7.47, p. 1; Jillur Rob et Seema Laskar, doc. 7.51, p. 1; Marguerite Wotto, doc. 7.52, p. 1; Richard Lessard, doc. 7.60, p. 1; Nathalie Turenne, doc. 7.147, p. 1

⁵⁵³ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 21; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 13-14; Fondation Habitation Marcel-Roy, 7.90, p. 6-7; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7; La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 9

⁵⁵⁴ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 21

⁵⁵⁵ Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif, doc. 3.1, p. 8, cité dans Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 21

inéquitable » de la population du centre-ville, puisque celle-ci « *doit subir certaines retombées négatives de la densification, sans pouvoir par ailleurs en récolter les retombées positives*⁵⁵⁶. » Par conséquent, des organismes demandent de hausser à 25 % la part totale du logement familial exigée par le règlement⁵⁵⁷, et que « *cet objectif s'applique au centre-ville comme ailleurs*⁵⁵⁸. »

En matière de logement familial de type social ou communautaire, L'Ancre des jeunes s'inquiète du « *caractère très faible* » des exigences du règlement, celles-ci pouvant « *résulter dans la création d'aussi peu que 5 % d'unités abordables pour les familles à faible et modeste revenu lorsqu'un projet est soumis à l'inclusion*⁵⁵⁹. » La Corporation de développement communautaire Centre-Sud, qui souhaite également faire hausser la proportion de logements familiaux à 25 %, recommande « *que la moitié de ces logements familiaux soit des logements sociaux*⁵⁶⁰. »

La Fondation Habitation Marcel-Roy avoue comprendre « *le surcoût apparent du logement social familial dans les quartiers densément peuplés comme le centre-ville*⁵⁶¹. » Elle croit cependant que d'éviter les coûts directs et indirects de l'étalement urbain, tels que la construction et l'entretien des infrastructures, la perte de productivité associée aux embouteillages, l'accroissement des gaz à effets de serre, la dévitalisation des quartiers centraux et la perte de terres agricoles, « *représente dans les faits une économie majeure pour l'État*⁵⁶². » Quant aux coûts de construction dans le centre-ville, amplifiés par l'usage du béton et de l'acier, Inter-Loge reconnaît qu'ils rendent les projets sociaux « *vraiment très chers à produire par unité*⁵⁶³. » Toutefois, puisque la mixité doit aussi s'appliquer au centre-ville, l'organisme recommande à la Ville de « *concentrer ses investissements en logements sociaux familiaux dans des projets denses portés par des opérateurs de logements sociaux offrant des garanties de bonne performance* », de manière à mitiger les risques⁵⁶⁴.

2.3.4 La pérennité des logements abordable et familial

Concernant le logement abordable locatif, l'article 23 du règlement stipule « *l'obligation d'inclure une annexe au bail afin de prévoir que le loyer payable pour les 5 années suivant la date à laquelle le bâtiment sera prêt pour l'usage auquel il est destiné ne sera pas augmenté de plus de 2 % par année [...]*⁵⁶⁵ ». Le règlement ne comporte pas de clause concernant le maintien du logement abordable privé ni du logement familial au prix du marché.

⁵⁵⁶ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 13-14

⁵⁵⁷ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Fondation Habitation Marcel-Roy, 7.90, p. 6-7; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7; Nathalie Germain, doc. 7.136, p. 2

⁵⁵⁸ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Nathalie Germain, doc. 7.136, p. 2

⁵⁵⁹ L'Ancre des Jeunes, doc. 7.107, p. 2

⁵⁶⁰ Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7

⁵⁶¹ Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 6-7

⁵⁶² *Ibid.*

⁵⁶³ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 8

⁵⁶⁴ *Ibid.*

⁵⁶⁵ Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, doc. 1.2.3.1, p. 11

La question de « *l'absence de pérennisation*⁵⁶⁶ » des logements abordable et familial est la caractéristique du règlement ayant suscité le plus de commentaires au cours de cette consultation publique.

Tout d'abord, de nombreuses voix issues d'horizons divers s'accordent pour dénoncer l'absence de conditions d'admissibilité aux logements abordable et familial⁵⁶⁷. Brique par brique soutient, par exemple, qu'un enjeu du règlement est que « *la Ville ne peut pas contrôler les personnes ayant accès aux logements abordables*⁵⁶⁸. » Selon l'Institut de développement urbain du Québec, le fait que le règlement ne comporte pas de définition du profil des ménages visés est « *de nature à exclure certains ménages vulnérables au profit d'autres qui le sont moins*⁵⁶⁹ ». Une telle situation pose un problème d'équité⁵⁷⁰, car « *les ménages modestes seront en concurrence avec des ménages plus aisés qui seront certainement favorisés*⁵⁷¹. » Puisque rien ne garantit de priorité dans l'accès au logement abordable, Fondation Habitation Marcel-Roy indique avoir « *du mal à identifier à quel(s) profil(s) socioéconomique(s)* » ce segment s'adresse⁵⁷². Mario Polèse dit « *s'interroger sur l'utilité de ce volet; si ce n'est pour donner l'apparence d'agir*⁵⁷³. »

En second lieu, les intervenants déplorent que le règlement n'assure pas que les unités abordables « *demeurent (relativement) abordables*⁵⁷⁴ » après leur cession à des tiers⁵⁷⁵. Le

⁵⁶⁶ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 7

⁵⁶⁷ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 2; Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6; POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 10; Inter-Loge, doc. 7.8, p. 8; Prével, doc. 7.9, p. 7-8; Brique par brique, doc. 7.13, p. 9; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 8; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 8; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 8; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 8; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Comité logement Ahuntsic Cartierville, doc. 7.26, p. 7; Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 7; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 9; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 3; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 2; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 8; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, 7.116, p. 8; District Atwater Inc. et Maître Carré, doc. 7.120, p. 10; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 12; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 12

⁵⁶⁸ Brique par brique, doc. 7.13, p. 9

⁵⁶⁹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6

⁵⁷⁰ *Ibid.*

⁵⁷¹ Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 7

⁵⁷² Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8

⁵⁷³ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 2

⁵⁷⁴ Brique par brique, doc. 7.13, p. 9; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 8; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 8; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 3; Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 8; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 8

⁵⁷⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6; Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 26; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 7; Inter-Loge, doc. 7.8, p. 8; Prével, doc. 7.9, p. 7-8; Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 6; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 8; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 8; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 11; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 7.32, p. 9; Table de quartier Peter-McGill, 7.33, p. 12; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 4; Julien Deschênes, doc. 7.41, p. 1; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 2; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 13; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 3; Comité des Organisme Sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 3; La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 9; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 12; Vivre en Ville, doc. 7.137, p. 3-4

règlement ne comporte pas de restriction sur la revente ou la sous-location,⁵⁷⁶ et si le contrôle des loyers par annexe au bail pendant cinq ans « *apparaît comme une bonne mesure pour compenser l'exemption [...] prévue au Code civil pour la même période*⁵⁷⁷ », les mécanismes de la Régie du logement qui pourront s'appliquer ensuite « *ne suffisent pas pour endiguer des hausses de loyer plus rapides que l'inflation – surtout dans les arrondissements centraux*⁵⁷⁸. »

Les unités abordables privées représentent donc des « *opportunités exceptionnelles de plus-value pour des spéculateurs*⁵⁷⁹ ». Pour de nombreux intervenants, un encadrement des prix limité à la vente initiale revient littéralement à « *subventionner la spéculation immobilière*⁵⁸⁰. » Vivacité - Société immobilière solidaire précise, à ce titre, que même si les unités abordables ont été conçues pour être moins coûteuses, « *l'appréciation de la valeur des propriétés est davantage liée à l'emplacement, au quartier et à la qualité du bâtiment dans son ensemble qu'aux composantes intrinsèques du logement. Ces unités vont donc s'apprécier autant que le marché en général*⁵⁸¹ ». Comparée à la durée de vie des bâtiments construits⁵⁸², l'abordabilité des logements pourrait donc n'être qu'un « *phénomène bien éphémère*⁵⁸³ », « *un feu de paille*⁵⁸⁴ » laissant « *le problème brûlant de la flambée des valeurs immobilières complètement irrésolu pour les deuxièmes et futures générations d'acheteurs et de locataires montréalais*⁵⁸⁵. »

De semblables commentaires ont été formulés sur le logement familial abordable ou au prix du marché. Étant donné l'absence de critères pour s'assurer que les logements familiaux seront occupés par des familles⁵⁸⁶, tout autant que l'absence d'une définition de ce que l'on entend par famille, l'APCHQ prédit que « *rien n'empêchera des ménages sans enfant d'acheter les logements plus grands, quitte à en modifier la configuration par la suite*⁵⁸⁷. » D'après ce groupe, les logements ayant subi des transformations telles que l'abattement de murs pourraient ne plus être considérés comme des unités familiales⁵⁸⁸. Habiter Ville-Marie croit que le manque de contrôle quant à l'attribution des logements familiaux aux familles va « *nuire à la mixité effective visée par le règlement*⁵⁸⁹. »

⁵⁷⁶ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6

⁵⁷⁷ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 14

⁵⁷⁸ *Ibid.*

⁵⁷⁹ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 6

⁵⁸⁰ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 9; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 8; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 10; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 2; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 12

⁵⁸¹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 7

⁵⁸² Brique par brique, doc. 7.13, p. 10; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 7

⁵⁸³ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 7

⁵⁸⁴ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 6

⁵⁸⁵ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 7

⁵⁸⁶ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 8; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 8; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 11; Julien Deschênes, doc. 7.41, p. 1; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 3; Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 8; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, 7.116, p. 8; District Atwater et Maître Carré, doc. 7.120, p. 10

⁵⁸⁷ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 7

⁵⁸⁸ *Ibid.*

⁵⁸⁹ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 11

Parce que « *tous les logements qu'on protège sont autant de logements que nous n'aurons plus à produire dans l'avenir*⁵⁹⁰ », l'abordabilité et la vocation familiale des unités concernées doivent être maintenues, selon un citoyen. Plusieurs propositions sont énoncées en ce sens. Des participants recommandent en premier lieu de déterminer un « *profil précis*⁵⁹¹ » des ménages admissibles aux unités abordables et familiales, ce qui pourrait inclure des seuils de revenu⁵⁹² ou la présence d'enfants⁵⁹³, et « *permettre à chacun de choisir son logement en fonction des biens et services de la ville dont il souhaite bénéficier*⁵⁹⁴. » District Atwater et Maître carré soutiennent que « *tous les règlements semblables qui ont été instaurés aux États-Unis prescrivent des limites de revenus aux ménages qui louent ou achètent des logements abordables*⁵⁹⁵. » À défaut d'appliquer un critère de sélection basé sur le profil socio-économique, des participants recommandent que la Ville abandonne le segment abordable et rehausse la part de logement social à 40 %⁵⁹⁶.

Le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH) rappelle qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), article 145.30.3, une entente entre la Ville et un promoteur peut « *établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine*⁵⁹⁷ ». Le CRACH juge donc essentiel que la Ville « *exploite au maximum ce que la LAU lui permet de faire afin d'enrayer, ou du moins minimiser, les risques de flip immobilier des unités abordables*⁵⁹⁸. » Les mesures proposées comprennent :

- l'introduction d'une clause contractuelle liant les futurs acquéreurs aux termes de l'entente en cas de vente ou de cession de l'immeuble⁵⁹⁹;
- l'application de pénalités à la revente avant une période donnée⁶⁰⁰;
- la remise d'un pourcentage de gain en capital lors de la revente⁶⁰¹;
- le maintien des loyers à un certain pourcentage inférieur au niveau du marché pour une durée déterminée⁶⁰²;
- l'introduction d'une clause engageant les promoteurs à maintenir les loyers abordables pour la durée de vie de l'immeuble⁶⁰³;

⁵⁹⁰ Julien Deschênes, doc. 7.41, p. 1

⁵⁹¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 44

⁵⁹² Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 44; Inter-Loge, doc. 7.8, p. 9; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 9; Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 8; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8

⁵⁹³ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 44; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 21; Coalition montréalaise des Tables de quartier, doc. 7.38, p. 6

⁵⁹⁴ Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 5

⁵⁹⁵ District Atwater et Maître Carré, doc. 7.120, p. 10

⁵⁹⁶ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 8; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8

⁵⁹⁷ Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 7

⁵⁹⁸ *Ibid.*

⁵⁹⁹ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 33

⁶⁰⁰ Vivre en Ville, doc. 7.137, p. 3

⁶⁰¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 44

⁶⁰² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 20

⁶⁰³ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 33

- la réduction des contraintes imposées aux promoteurs, appliquée uniquement lorsque ceux-ci garantissent une abordabilité perpétuelle⁶⁰⁴;
- la création d'un registre du logement, toutes tenures confondues et construit à partir du rôle d'évaluation⁶⁰⁵.

Alors que certains participants demandent de garantir l'abordabilité sur une période de vingt-cinq⁶⁰⁶ ou trente⁶⁰⁷ ans, davantage d'entre eux réclament une abordabilité perpétuelle⁶⁰⁸. À ce propos, un citoyen souligne que le principe d'abordabilité à perpétuité est discuté dans la Politique locale d'inclusion de logements abordables de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal⁶⁰⁹, et qu'il est en application dans la ville de Burlington, aux États-Unis⁶¹⁰. Encore une fois, des intervenants considèrent qu'« à défaut de disposer des outils légaux pour contrôler à long terme les prix de revente et les loyers des logements abordables, [...] il serait préférable de diminuer la cible de logement abordable et d'augmenter celle du logement social⁶¹¹. »

Au-delà des propositions énoncées précédemment, l'Association des groupes de ressources techniques du Québec croit qu'en « limitant la reconnaissance et le déploiement de projets collectifs, coopératifs ou à but non lucratif dans le cadre du volet logement abordable, la Ville se prive d'idées nouvelles pour le développement de logements communautaires et l'accès à la propriété offrant une abordabilité durable⁶¹². » Elle estime que la pérennité de l'abordabilité ne peut être garantie à long terme que par des coopératives et des OSBL, et demande donc à la Ville « d'afficher une préférence claire pour ce type de logement⁶¹³ » au sein de son règlement.

Les propositions ayant trait notamment à la création d'un registre du logement, à la capitalisation partagée et à la reconnaissance du logement à but non lucratif dans le volet abordable, sont approfondies à la section 2.6.

2.4 La mise en œuvre du règlement

Cette section présente les opinions et propositions citoyennes sur les programmes d'aide au logement, la possibilité d'une stratégie foncière et d'une politique d'habitation, l'entrée en vigueur du règlement, et le bilan effectué par la suite.

⁶⁰⁴ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 11

⁶⁰⁵ Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 10; Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 8; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 8

⁶⁰⁶ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 11

⁶⁰⁷ Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 13

⁶⁰⁸ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 9; Brique par brique, doc. 7.13, p. 10; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 11; Julien Deschênes, doc. 7.41, p. 1; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 8

⁶⁰⁹ Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels, doc. 4.2.3, p. 13

⁶¹⁰ Julien Deschênes, doc. 7.41, p. 1

⁶¹¹ La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 10; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 11

⁶¹² Association des groupes de ressources techniques du Québec, doc. 7.127, p. 11

⁶¹³ *Ibid.*

2.4.1 Les programmes d'aide au logement

AccèsLogis

Même si le projet de règlement apparaît comme un « *élément de solution*⁶¹⁴ » au financement du logement social, son application repose en grande partie sur le financement octroyé par le gouvernement du Québec par le programme AccèsLogis⁶¹⁵. Or, non seulement les coûts moyens de réalisation des projets AccèsLogis, estimés à 185 000 \$ en 2015⁶¹⁶, « *ne sont plus en phase avec la réalité*⁶¹⁷ » des coûts des terrains et de la construction, mais « *l'actualisation des coûts maximums admissibles d'AccèsLogis en 2019 était déjà en retard [sur] la nouvelle réalité du marché immobilier*⁶¹⁸. » Dans les quartiers centraux en particulier, Inter-Loge rappelle que « *ce programme n'a pas permis de produire les unités prévues en raison de coûts maximums admissibles [CMA] par unité insuffisants*⁶¹⁹. » Les ajustements récents apportés dans le cadre d'AccèsLogis Montréal⁶²⁰ ne résolvent pas entièrement le problème des « *écarts entre les coûts réels et les CMA*⁶²¹ », selon l'IDU :

*« Bien qu'AccèsLogis Montréal n'impose pas de plafond au coût d'un projet, la subvention accordée est fixée en fonction des CMA. Lorsque le prix obtenu après un appel d'offres dépasse les sommes des subventions disponibles, une aide exceptionnelle peut être accordée dans certaines circonstances pour garantir un loyer économique inférieur à 95 % du loyer médian du marché*⁶²². »

Pour Vivre Saint-Michel en santé, le financement offert « *à la mission des groupes communautaires capables de porter les projets est trop limité, ce qui est encore plus critique lorsque les projets s'adressent à des populations très vulnérables, comme en Volet 2 ou 3*⁶²³. » L'organisme considère donc problématique que le projet de règlement lui-même « *ne [vienn]e pas agir sur la capacité financière des acteurs à viabiliser des projets de logement sociaux et communautaires*⁶²⁴. »

En conséquence, les participants s'accordent pour dire que « *le règlement d'inclusion proposé ne peut en aucun cas se substituer à une bonification du programme AccèsLogis et à son adaptation*

⁶¹⁴ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 18

⁶¹⁵ Caucus des député(e)s montréalais(es) de Québec solidaire, doc. 7.132, p. 5

⁶¹⁶ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 18

⁶¹⁷ *Ibid.*

⁶¹⁸ *Ibid.*

⁶¹⁹ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 6; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 5

⁶²⁰ Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratifs (AccèsLogis Montréal) – Codification administrative au 10 septembre 2019, <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=19834&typeDoc=1>

⁶²¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 27

⁶²² *Ibid.*

⁶²³ Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 6

⁶²⁴ *Ibid.*

à la réalité des coûts de réalisation dans les quartiers centraux, surtout au centre-ville⁶²⁵ ». Considérant que : « ni les sommes consacrées à AccèsLogis dans le dernier budget du gouvernement caquiste, qui sont étalées sur sept ans et qui ne concernent que des projets déjà prévus dans des budgets précédents, ni l'indexation prochaine des barèmes financiers du programme, annoncée en juillet dernier par la ministre Andrée Laforest, ne suffiront à la tâche,⁶²⁶ » la Ville de Montréal devra « engager le dialogue⁶²⁷ » avec le gouvernement du Québec, et s'assurer que « des fonds suffisants proviendront à un rythme adéquat pour financer la réalisation [des] projets⁶²⁸. » Quant à la fréquence de révision des CMA, des participants recommandent de synchroniser ceux-ci avec la réalité économique des projets de logement social⁶²⁹. Pour l'Association des locataires de Villeray, une partie du financement d'AccèsLogis Montréal pourrait également provenir du règlement lui-même⁶³⁰.

Puisque la Ville de Montréal peut désormais redéfinir les composantes du programme AccèsLogis, la FECHIMM lui recommande de réviser le mécanisme de fixation des loyers « afin que ceux-ci soient déterminés en fonction d'échelles de revenus des ménages qui ne peuvent avoir accès à la propriété plutôt que des loyers médians du marché⁶³¹. » Atelier habitation Montréal souhaite que le règlement réponde aussi aux besoins des clientèles ayant des besoins spéciaux en matière de logement temporaire ou permanent, auxquelles est consacré le volet 3 d'AccèsLogis. Pour sa part, Inter-Loge propose le développement d'un volet distinct afin d'assurer « la production effective de logements sociaux familiaux dans le secteur Centre-Ville⁶³². »

La population étudiante est exclue des programmes de logement subventionné tels qu'AccèsLogis, sur la base du statut transitoire des études⁶³³. Pourtant, répond l'UTILE, « même si c'est une phase temporaire à l'échelle individuelle, c'est une population permanente à l'échelle municipale⁶³⁴. » Pour l'organisme, l'exclusion du logement étudiant abordable de la définition de logement social inscrite au règlement a un double effet : « ce volet de l'inclusion ne peut mener à la réalisation de logement étudiant, et les projets de logement étudiant abordable ne sont pas considérés comme du logement social⁶³⁵. »

⁶²⁵ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 8

⁶²⁶ Caucus des député(e)s montréalais(es) de Québec solidaire, doc. 7.132, p. 5

⁶²⁷ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 40

⁶²⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 9

⁶²⁹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 43; Inter-Loge, doc. 7.8, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 18; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 5; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 8

⁶³⁰ Association des locataires de Villeray, doc. 7.35.1, L. 236-240

⁶³¹ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 9

⁶³² Inter-Loge, doc. 7.8, p. 8; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 6-7

⁶³³ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 8

⁶³⁴ *Ibid.*

⁶³⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 10

Accès Condos

En plus des commentaires déjà exprimés à la section 2.3.2 sur l'aide à la mise de fonds dans le volet abordable, des intervenants soutiennent que les programmes, tels Accès Condo « ne permettent d'aucune façon de contrer la spéculation qui est au cœur des enjeux d'abordabilité et de mixité auxquels le règlement [...] tente de répondre⁶³⁶. » Ensemble Montréal donne un exemple tiré du projet H3C dans Griffintown, accrédité par Accès Condos :

« Une unité abordable de trois chambres, vendue à 387 893 \$ par Accès Condos, a été remise sur le marché dès sa livraison à 585 000 \$. Dans le cas d'une revente, Accès Condos demande un remboursement de 10 % de la plus-value de la propriété à la SHDM. Si cette propriété est bel et bien vendue au prix annoncé, il en résultera une plus-value de 197 107 \$. De cette plus-value, une somme de 19 711 \$ sera ainsi versée à la SHDM et il en résultera un profit brut de 177 396 \$ pour l'investisseur, qui n'aura vraisemblablement pas dormi une seule nuit dans ce logement⁶³⁷. »

La Ville aurait donc intérêt à transformer ses programmes de soutien à la mise de fonds « de sorte qu'ils participent à la création d'un parc immobilier perpétuellement abordable⁶³⁸ », croit Vivacité - Société immobilière solidaire.

Au sujet des candidatures à l'habitation au sein du même projet H3C, un participant énumère une série de difficultés pratiques auxquelles les personnes ont été confrontées :

- *Afin d'être admis à la liste d'attente de ce projet, les candidats devaient remplir le plus rapidement possible le formulaire d'admission le jour de l'ouverture de la liste d'attente;*
- *Malgré que le formulaire d'admission était relativement long, le maximum de 800 inscriptions fut atteint en 5 minutes et les premiers n'ont pris que quelques secondes pour s'inscrire;*
- *Pour éviter de ralentir le processus de vente, il fallait être pré-approuvé par une institution financière pour une hypothèque. [...] ⁶³⁹. »*

Selon lui, la Ville devrait empêcher qu'une telle situation ne se reproduise dans de futurs projets afin d'éviter des frustrations et des démarches inutiles aux candidats non retenus⁶⁴⁰.

⁶³⁶ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 9

⁶³⁷ Ensemble Montréal, doc. 7.109, p. 18-19

⁶³⁸ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 12

⁶³⁹ Guillaume Le Nigen, doc. 7.40, p. 14

⁶⁴⁰ Guillaume Le Nigen, doc. 7.40, p. 16

L'harmonisation des programmes

Des intervenants signalent ne trouver, au projet de règlement, « *aucuns éléments nous permettant de comprendre comment la Ville a analysé les impacts du règlement proposé en termes de concurrence ou de congruence avec les programmes de logement existants*⁶⁴¹. » L'APCHQ insiste sur l'importance de coordonner les différents programmes et outils en habitation vers l'atteinte d'un même but, notamment grâce à l'harmonisation de tous les prix admissibles au sein des programmes AccèsLogis Montréal, Appui à l'acquisition résidentielle et Habitations urbaines pour familles, en fonction du nouveau règlement⁶⁴². À titre d'exemple, l'APCHQ indique que « *les prix actuels du marché [...] dépassent largement les prix admissibles du programme d'Appui à l'acquisition résidentielle pour plusieurs combinaisons taille/secteur*⁶⁴³ » :

*« Un ménage avec enfants qui souhaiterait acheter un logement familial de trois chambres dans l'un des quartiers centraux dont le seuil d'abordabilité est fixé à 450 000 \$ par le Règlement n'aurait droit à aucune aide dans le cadre du programme Appui à l'acquisition résidentielle puisque le prix admissible y est de 400 000 \$ hors centre-ville*⁶⁴⁴. »

Outre une bonification des prix admissibles et des montants forfaitaires, la Ville pourrait envisager une grille plus avantageuse pour l'achat des propriétés neuves, d'emblée plus chères que les propriétés existantes comparables, afin de stimuler la construction neuve⁶⁴⁵. L'APCHQ révèle une incongruité similaire entre le projet de règlement et le programme Habitations urbaines pour familles, destiné aux constructeurs :

*« Pour être admissible à ce programme, le prix de vente du logement familial ne doit pas dépasser 400 000 \$, taxes incluses. De l'autre côté, dans le Règlement, le prix plafond d'un logement familial abordable est de 450 000 \$ au centre-ville et dans les quartiers centraux. Cela signifie que le constructeur qui respecte les critères d'abordabilité du Règlement en vendant une unité familiale à 450 000 \$ n'aura même pas droit à l'aide financière du programme Habitations urbaines pour familles*⁶⁴⁶. »

Dans ce cas, revoir les paramètres de ce programme « *permettrait d'optimiser la mise en œuvre du volet familial du règlement en fournissant un incitatif aux constructeurs*⁶⁴⁷. »

⁶⁴¹ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 7

⁶⁴² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 22

⁶⁴³ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 15-16

⁶⁴⁴ *Ibid.*

⁶⁴⁵ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 15

⁶⁴⁶ *Ibid.*

⁶⁴⁷ *Ibid.*

Les autres programmes à réviser ou à mettre en œuvre

Aux commentaires énoncés précédemment, s'ajoutent quelques propositions au sujet de programmes à réviser ou à mettre en œuvre. Des intervenants jugent nécessaire d'actualiser et d'augmenter les budgets des programmes d'achat-rénovation afin de mieux les adapter aux réalités du centre-ville, d'augmenter la création de logements sociaux⁶⁴⁸ et d'éviter que des ensembles locatifs abordables ne soient sujets à « *rénoviction*⁶⁴⁹ ». En effet, constate l'APCHQ, « *pendant que l'on exige d'un côté l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les immeubles neufs, il est possible, d'un autre côté, qu'il en disparaisse davantage parmi les logements existants si rien n'est fait pour les maintenir en bon état*⁶⁵⁰. » Considérant les loyers des nouveaux logements locatifs, « *il est probable qu'un dollar dépensé en rénovation soit plus bénéfique qu'un dollar investi en construction neuve*⁶⁵¹. »

Rayside Labossière suggère de « *revoir les modalités de financement pour rendre viables la construction et la gestion de plus petits projets sociaux, surtout pour des clientèles nécessitant une attention particulière*⁶⁵² », et d'adapter les programmes et exigences relatifs à une meilleure intégration des familles dans les immeubles de grande hauteur⁶⁵³. Une citoyenne demande de remanier le Programme d'adaptation de domicile « *pour le rendre plus transparent et donner davantage de contrôle aux bénéficiaires*⁶⁵⁴. »

Pour l'organisme Communauté Saint-Urbain, il serait bon que la Ville et le milieu communautaire fassent œuvre commune afin de « *répondre aux besoins des personnes exclues des programmes gouvernementaux en raison de leur rigidité*⁶⁵⁵. » Cela permettrait « *à de nouvelles formes de projet social d'émerger, notamment en reconversion de patrimoine ou en architecture innovante*⁶⁵⁶ », et de « *rendre viable des projets comprenant des volets différents au sein d'un même bâtiment (par exemple, [...] des ateliers d'artistes et des logements pour familles au sein du même projet social)*⁶⁵⁷. »

Les normes de construction du logement social

S'appuyant sur des exemples de bonnes pratiques, le mémoire soumis par District Atwater et Maître Carré souligne l'urgence de travailler, « *en tant que société, [...] à accorder une image plus*

⁶⁴⁸ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 10; Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en santé, doc. 7.88, p. 3; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 11

⁶⁴⁹ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 8

⁶⁵⁰ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 23-24

⁶⁵¹ *Ibid.*

⁶⁵² Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 18

⁶⁵³ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 20

⁶⁵⁴ Jody Negley, doc. 7.133, p. 2

⁶⁵⁵ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 6

⁶⁵⁶ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 18

⁶⁵⁷ *Ibid.*

*positive aux logements sociaux*⁶⁵⁸. » Pour ces participants, la culture du plus bas soumissionnaire conforme appliquée systématiquement à ce type de projets a des effets indésirables :

- Réduire la qualité des bâtiments entraîne une « *ségrégation du cadre bâti, souvent visible à l'œil nu, entre la qualité des logements sociaux et celle des logements privés, ce qui participe à projeter une perception négative sur les logements sociaux;*
- [...] *Ce modèle du plus bas soumissionnaire incite certains constructeurs à présenter un budget volontairement trop bas pour ensuite charger des extras;*
- [...] *Comble du malheur, choisir le projet le moins cher n'est souvent pas si économique au final lorsque l'on doit faire face à des malfaçons, de l'usure prématurée et même des poursuites*⁶⁵⁹. »

Le Groupe MACH appuie l'assertion de District Atwater et Maître Carré selon laquelle « *une refonte et un allègement de [la] réglementation*⁶⁶⁰ » permettraient d'optimiser le modèle d'affaires des projets de logement social et d'accélérer leur réalisation. Citant un projet en construction, le Groupe MACH dit se trouver dans une impasse entre l'obligation de respecter la norme Novoclimat, qui implique des produits Energy Star, et celle de suivre le Code national du bâtiment, qui ne permet pas de fournir les produits conformes⁶⁶¹. Par ailleurs, certains standards « *basés sur des guides qui ont été écrits il y a environ 25 ans*⁶⁶² », relatifs à la superficie des pièces, à la longueur des comptoirs, au nombre de tablettes dans les armoires, à la localisation des espaces de rangement⁶⁶³, ainsi que les « *multiples points de validation*⁶⁶⁴ » avec la Régie du logement, « *ralentissent de manière considérable le processus*⁶⁶⁵. »

2.4.2 Une stratégie foncière municipale

Parce que l'atteinte de ses objectifs ne pourra reposer uniquement sur le milieu privé, de nombreux interlocuteurs enjoignent la Ville à asseoir sa « *maîtrise foncière [...] pour répondre aux enjeux d'habitation et de développement urbain durable*⁶⁶⁶. » Le projet de règlement fournit l'occasion d'une « *réflexion large et d'une révision des outils actuels dont dispose la Ville pour réellement améliorer les conditions*⁶⁶⁷ » dans lesquelles le logement social est développé et maintenu⁶⁶⁸, sans dépendre de l'inclusion⁶⁶⁹. Une majorité d'intervenants recommandent donc l'élaboration d'une stratégie foncière municipale s'appuyant sur le droit de préemption, la mise

⁶⁵⁸ District Atwater et Maître Carré, doc. 7.120, p. 6

⁶⁵⁹ District Atwater et Maître Carré, doc. 7.120, p. 5

⁶⁶⁰ District Atwater et Maître Carré, doc. 7.120, p. 8

⁶⁶¹ Groupe MACH, doc. 7.18.2, L. 1787-1805

⁶⁶² Groupe MACH, doc. 7.18.2, L. 1827

⁶⁶³ Groupe MACH, doc. 7.18.2, L. 1822-1826

⁶⁶⁴ Maître Carré et District Atwater, doc. 7.120, p. 9

⁶⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶⁶ Vivre en ville, doc. 7.137, p. 4

⁶⁶⁷ Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 12

⁶⁶⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 9; Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 5

⁶⁶⁹ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 13; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 7

en réserve et l'achat de gré à gré⁶⁷⁰, des mécanismes qui « *gagneraient à être mieux exploités*⁶⁷¹ ». Selon Inter-Loge, une telle stratégie foncière pourrait être concertée entre la Ville de Montréal et les autres paliers de gouvernement, afin de rendre « *accessibles aux porteurs de projets d'habitation sociale des terrains et des immeubles existants, institutionnels ou non*⁶⁷². »

Quels que soient les outils employés, le développement des sites publics est une question de volonté politique, selon Vivre Saint-Michel en santé :

*« Par exemple, nous avons à Saint-Michel une opportunité incroyable que la Ville ne cherche pas à valoriser : l'ancienne carrière Francon, un site de 94 hectares situé en plein cœur du quartier, utilisé aujourd'hui en clos de voierie et dépôt à neige, alors qu'il pourrait être valorisé en un milieu de vie inclusif et accueillir la construction de plusieurs centaines de logements sociaux*⁶⁷³ ».

Nombre d'intervenants souhaitent que les immeubles excédentaires de propriété provinciale ou fédérale soient acquis par la Ville ou d'autres organisations, afin d'y assurer la « *prérogative*⁶⁷⁴ » du logement social. Craignant de revivre l'expérience du centre de tri postal dans l'arrondissement du Sud-Ouest, une ancienne propriété fédérale dont la seule portion allouée au développement social et communautaire risque d'être tronquée pour permettre l'implantation d'une école⁶⁷⁵, certains demandent à la Ville d'inscrire « *une attente claire à l'endroit des acteurs publics d'adopter une position exemplaire, dans la mise en disponibilité de propriétés publiques en termes de développement de logements sociaux, qui aille au-delà de ce qui est attendu des promoteurs privés*⁶⁷⁶. » Ainsi, de la même façon que les terrains acquis par la Ville sont entièrement destinés au logement social⁶⁷⁷, les sites financés par les contribuables tels que l'ONF⁶⁷⁸, le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets et l'Hôtel-Dieu⁶⁷⁹ :

« [...] ne devraient en aucun cas être soumis à l'inclusion de la même façon que les développements immobiliers sur des sites privés, mais plutôt comprendre des cibles plus ambitieuses en matière de développement de logements sociaux ainsi que d'équipements

⁶⁷⁰ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 7; Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 29; Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, doc. 7.30.1, L. 1390-1416; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 12; Association des locataires de Villeray, doc. 7.35.1, L. 242-249; Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 10; Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en santé, doc. 7.88, p. 2;

⁶⁷¹ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 12

⁶⁷² Inter-Loge, doc. 7.8, p. 6

⁶⁷³ Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 6

⁶⁷⁴ Vivre en ville, doc. 7.137, p. 4

⁶⁷⁵ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 16

⁶⁷⁶ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 9

⁶⁷⁷ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 3

⁶⁷⁸ Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 5

⁶⁷⁹ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 16; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 6; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 4; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 4; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 9-10

collectifs pour bâtir des communautés complètes (parcs, écoles, bibliothèques, CPE, centres communautaires, stations de métro, etc.)⁶⁸⁰ ».

Pour les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, l'objectif « *n'est pas de négocier des retombées une fois les terrains privatisés, mais de développer l'ensemble du site en réponse aux besoins locaux et ceux des Montréalais(e)s, en partenariat avec des acteurs publics, parapublics, communautaires et de l'économie sociale⁶⁸¹.* »

En conséquence, plusieurs intervenants demandent que les sites publics soient réservés exclusivement au développement de logements sociaux et abordables ainsi qu'à des équipements publics et communautaires⁶⁸².

2.4.3 Une politique d'habitation

Divers participants croient que le projet de règlement « *pourrait acquérir une plus grande cohérence s'il s'inscrivait dans une vision plus large à l'intérieur d'une politique sur le logement⁶⁸³.* »

Pour une majorité d'intervenants, cette politique de l'habitation serait fondée sur la reconnaissance du droit au logement et du droit à la ville⁶⁸⁴. Elle viendrait renforcer le leadership de la Ville⁶⁸⁵ et « *chapeauter l'éventail d'outils dont elle dispose afin de répondre aux immenses besoins en logements salubres et réellement abordables⁶⁸⁶.* » Le Comité logement de la Petite Patrie en suggère des composantes « *pour agir efficacement et durablement sur tous les fronts* » :

« Réserve foncière, taxe à la spéculation, zonage locatif, moratoire des conversions en copropriété divise et indivise, limitation efficace des locations temporaires touristiques, mises aux normes des logements et interventions pour une abordabilité réelle et pérenne du parc résidentiel⁶⁸⁷ ».

⁶⁸⁰ Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 7

⁶⁸¹ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 5

⁶⁸² Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 15; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 14; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 7; Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 4; Comité logement Saint-Laurent, doc. 7.49, p. 4; Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 5; Association coopérative d'économie familiale de l'Est de Montréal, doc. 7.76, p. 4; La Petite Maison de la Miséricorde, doc. 7.87, p. 4; Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, doc. 7.89, p. 6; La Marie Debout, centre de femmes, doc. 7.99, p. 4; Comité BAILS, doc. 7.102, p. 5; Projet PAL, doc. 7.123, p. 4

⁶⁸³ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 7

⁶⁸⁴ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 7; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 6-7; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 27; Ancre des jeunes, doc. 7.107, p. 1; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7

⁶⁸⁵ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 27

⁶⁸⁶ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 6-7

⁶⁸⁷ Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 13

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain privilégie l'adoption d'une stratégie d'habitation au détriment du règlement. Pour la Chambre, cette stratégie « *plus souple*⁶⁸⁸ » permettrait une densité accrue dans les quartiers centraux et à proximité des stations de transport collectif, améliorerait les incitatifs pour les premiers acheteurs, ralentirait la conversion de logements locatifs en copropriétés, et soutiendrait les initiatives de logements destinés aux étudiants⁶⁸⁹.

2.4.4 L'entrée en vigueur du règlement

Les avis sur l'entrée en vigueur du règlement sont nettement partagés. Si pour les uns l'urgence de la situation en matière de logement réclame une entrée en vigueur rapide, pour les autres, il faut laisser le temps au marché de s'adapter.

Considérant la situation « *dramatique*⁶⁹⁰ » de nombreux locataires montréalais, et alors que « *la catastrophe qu'implique de laisser aller le marché est largement documentée et observable*⁶⁹¹ », plusieurs participants disent ne pas comprendre le choix d'attendre 2021 pour ratifier le règlement⁶⁹². Ce délai avant l'application du règlement « *nuit à la capacité de la Ville d'agir dès que possible pour s'attaquer à la crise du logement*⁶⁹³ », selon le Comité d'action de Parc-Extension. Par conséquent, la Ville doit « *avoir le courage*⁶⁹⁴ » de mettre son règlement en vigueur dès l'adoption de ce dernier, plutôt qu'en 2021⁶⁹⁵.

Advenant la ratification du règlement en 2021, des intervenants reconnaissent tout de même l'importance de l'appliquer « *plus rapidement pour les grands chantiers de réaménagement urbain*⁶⁹⁶ », comme ceux de Lachine-Est et de l'hippodrome Blue Bonnets⁶⁹⁷. Pour Rayside Labossière et le Comité logement Lachine-LaSalle, les grands secteurs en transformation sur l'île représentent « *une opportunité sans pareille*⁶⁹⁸ », et l'entrée en vigueur du règlement « *ne doit*

⁶⁸⁸ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7

⁶⁸⁹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7

⁶⁹⁰ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 7

⁶⁹¹ Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 12; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 13

⁶⁹² Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 7;

Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 12; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 13;

Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 4; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 14-15; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 12

⁶⁹³ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 11

⁶⁹⁴ Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 15

⁶⁹⁵ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 14; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 12; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 25; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 7.53; Comité logement de Montréal-Nord, doc. 7.54; LogisAction Notre-Dame-de-Grâce, doc. 7.56, p. 12; Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; Association coopérative d'économie familiale de l'Est de Montréal, doc. 7.76, p. 4; Action dignité de Saint-Léonard, doc. 7.77, p. 11; Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul, doc. 7.80, p. 7; Sophie Girondin, doc. 7.83, p. 4; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 10; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 12

⁶⁹⁶ Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 1

⁶⁹⁷ Transcription de la séance d'audition des opinions du 22 octobre 2019, doc. 6.2, L. 845-860

⁶⁹⁸ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 14

*pas nous faire rater des cibles importantes d'inclusion*⁶⁹⁹ ». De plus, la Ville devrait profiter de la période de transition vers le règlement pour réviser les paramètres de la Stratégie d'inclusion⁷⁰⁰. En particulier, rehausser dès à présent les barèmes pour la cession de terrains à des fins de logement social permettrait d'éviter que des promoteurs ne soient « *tentés de retarder le développement de leurs projets au moment de l'application prévue du règlement en 2021 (afin d'obtenir un prix d'acquisition des parcelles plus près des valeurs du marché)*⁷⁰¹. » Bien que le document explicatif du règlement annonce une révision de la Stratégie, la nature de celle-ci n'est pas explicitée⁷⁰².

Quant à l'idée selon laquelle les budgets disponibles et les programmes en vigueur ne rendront pas possible à court terme le développement des projets de logement social, Bâtir son quartier estime que ce ne serait « *surtout pas une raison pour retarder le règlement* » :

*« La Ville a les moyens, les outils pour acheter des terrains. Advenant le cas où le pire des scénarios se passait et que le gouvernement du Québec n'allait pas ou retardait un peu sa reconduction de programme, bien ne perdons pas des occasions pendant qu'il se fait du développement à Montréal, ne perdons pas les occasions de réserver des lieux, des sites qui vont permettre le développement du logement communautaire*⁷⁰³. »

À l'inverse, plusieurs arguments sont favorables au report de l'entrée en vigueur du règlement ou encore à sa mise en œuvre progressive. Les participants concernés estiment généralement que le temps imparti aux promoteurs pour s'adapter aux nouvelles règles est trop court⁷⁰⁴, d'autant plus que la version finale du règlement ne sera dévoilée que quelques mois avant sa ratification⁷⁰⁵. La Corporation Cadillac Fairview explique que « *le temps moyen requis pour la conception d'un projet immobilier, son autorisation globale par un arrondissement, la prévente (d'environ 60 % des unités) et l'obtention du financement est d'environ 24 mois, ce qui est beaucoup plus long que le délai de mise en œuvre du règlement proposé par la Ville*⁷⁰⁶. » Une telle durée fait en sorte que des projets en cours de réalisation ont été amorcés sur la base de coûts distincts de ceux associés au règlement et, qu'en conséquence, « *les budgets et montages financiers [...] ne sont plus valides et n'auront d'autre choix que d'être révisés*⁷⁰⁷. » Illustrant en quelque sorte ce propos, l'Association de la construction du Québec prétend que les dispositions du règlement « *suscitent énormément d'inquiétude chez les promoteurs de certains projets dont*

⁶⁹⁹ Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 1

⁷⁰⁰ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 24; Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 8; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 14; Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en santé, doc. 7.88, p. 3

⁷⁰¹ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 8

⁷⁰² Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 14

⁷⁰³ Bâtir son quartier, doc. 7.23.1, L. 3913-3921

⁷⁰⁴ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 34; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 9; La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29, p. 3; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 7; Broccolini, doc. 7.134, p. 4

⁷⁰⁵ Groupe Sélection, doc. 7.135, p. 5

⁷⁰⁶ La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29, p. 3

⁷⁰⁷ *Ibid.*

*le montage financier est déjà ficelé et dont les unités sont déjà en vente, mais qui n'ont toujours pas obtenus de permis de construction*⁷⁰⁸. »

Par ailleurs, des intervenants estiment qu'en raison des faiblesses systémiques du projet de règlement, de son inaptitude à atteindre les cibles désirées et du besoin de l'harmoniser avec d'autres politiques⁷⁰⁹, « *il est beaucoup trop tôt pour l'adopter tel quel*⁷¹⁰. » S'ils s'entendent pour réclamer minimalement deux ou trois années de sursis entre l'adoption du règlement et son entrée en vigueur⁷¹¹, les participants croient également qu'une « *mise en œuvre progressive d'un nouveau règlement permet de mieux limiter les effets sur la dynamique de marché*⁷¹². » Des chercheurs affirment à ce sujet que « *si l'on espère que l'ensemble du marché – y compris le prix du foncier – va s'adapter aux nouvelles réalités de façon fluide, il faudrait un plan de mise en œuvre sur plusieurs années*⁷¹³. » L'Institut de développement urbain suggère de procéder par phases en matière de mixité, c'est-à-dire d'exclure le logement abordable et familial du projet de règlement d'ici à ce que l'on précise notamment :

- « *les moyens pour s'assurer d'atteindre les ménages ciblés et les familles;*
- *les mesures pour assurer la pérennité des unités;*
- *les mesures compensatoires pour les promoteurs;*
- *la cohérence d'un règlement d'inclusion dans une perspective métropolitaine, et l'intégration des stratégies de la Ville avec celles des gouvernements supérieurs*⁷¹⁴. »

2.4.5 Le suivi et le bilan

La Ville prévoit réaliser un bilan du règlement deux ans après son entrée en vigueur. Ce bilan vise à revoir certains paramètres à la lumière des données économiques et démographiques plus récentes, à savoir le montant des contreparties financières versées par la Ville lors d'une cession d'immeuble, le montant des contributions financières versées par les promoteurs aux fins de logement social ou abordable, ainsi que les prix et loyers maximaux pour le logement abordable⁷¹⁵.

Les participants ayant commenté la question du bilan s'accordent à dire que « *l'administration municipale ne doit pas attendre à 2023 avant de réajuster les paramètres du Règlement*⁷¹⁶. » Il

⁷⁰⁸ Association de la construction du Québec, doc. 7.105, p. 5

⁷⁰⁹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 1

⁷¹⁰ Groupe MACH, doc. 7.18, p. 9

⁷¹¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 44; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 9; Maître Carré et District Atwater, doc. 7.120, p. 13; Broccolini, doc. 7.134, p. 4

⁷¹² Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 34

⁷¹³ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 7

⁷¹⁴ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 43

⁷¹⁵ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 26

⁷¹⁶ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 10

faudrait plutôt produire des bilans périodiques⁷¹⁷ basés sur un suivi continu de ce que le règlement permet d'accomplir⁷¹⁸ et sur une « *veille régulière du marché immobilier*⁷¹⁹. » Rappelant que la Stratégie d'inclusion prévoyait aussi un bilan unique au bout de deux ans, Habiter Ville-Marie affirme que :

« La réalisation périodique de bilans de la Stratégie aurait sans doute permis de mieux en évaluer les résultats, d'y apporter certains ajustements plus rapidement, ou tout simplement d'y apporter des ajustements qui n'ont jamais été apportés, notamment afin d'améliorer la performance de la Stratégie dans l'arrondissement de Ville-Marie⁷²⁰. »

Diffusés publiquement⁷²¹, ces bilans présenteraient le nombre de logements sociaux, abordables et familiaux construits par arrondissement au cours d'une période donnée⁷²², le montant des contributions financières versées au fonds et leur utilisation⁷²³, les moyens mis en œuvre pour le développement de logements sociaux sur les terrains municipaux⁷²⁴, et l'impact des nouvelles unités sur l'offre et les prix du marché⁷²⁵. Ils contribueraient à assurer « *le respect des ententes et le maintien de l'abordabilité des logements dans les projets et dans le temps*⁷²⁶. » Grâce à la définition d'indicateurs de suivi des résultats, la Ville serait à même « *d'évaluer le degré d'atteinte des objectifs et d'apporter les ajustements nécessaires*⁷²⁷. »

À court terme, si la réévaluation des barèmes devait tenir compte des taux d'intérêt, du taux de chômage et des coûts des matériaux⁷²⁸, suivi et bilans ne devraient pas non plus négliger une perspective à long terme :

« [...] vu la lenteur de l'octroi de permis de construire à Montréal et la durée de mise en place de projets, les conséquences néfastes du règlement ne se feront voir que sur une période de cinq à dix ans. Or, bien d'autres choses pourront changer sur cette période : la

⁷¹⁷ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 45; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 27; Prével, doc. 7.9, p. 7; Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 11; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 25; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 10; Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 5-6

⁷¹⁸ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 3; Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 5-6

⁷¹⁹ Rachel Julien, doc. 7.125, p. 14

⁷²⁰ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 29

⁷²¹ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 29; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 25; Groupe CDH, doc. 7.34, p. 3; Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 5-6; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 16; Ancre des jeunes, doc. 7.107, p. 2; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 22

⁷²² CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 25

⁷²³ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 45; Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 8; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 25; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 16; Groupe Sélection, 7.135, p. 7

⁷²⁴ Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 8

⁷²⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 45

⁷²⁶ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 33

⁷²⁷ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal, doc. 7.31, p. 25

⁷²⁸ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 26

*conjuncture économique, les rapports Canada-US, les gouvernements nationaux et fédéraux*⁷²⁹ ».

Invoquant davantage de transparence en matière de suivi⁷³⁰, plusieurs intervenants réclament une implication des parties prenantes. Ils proposent, par exemple, de « *mettre à contribution la Table des partenaires en habitation*⁷³¹ » ou de créer une « *table de concertation permanente regroupant les décideurs et des experts, dont des représentants des développeurs et des promoteurs*⁷³² ». Pour le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, la Ville aurait dû s'inspirer des mesures de suivi mises en place par certains arrondissements dans le cadre de leurs stratégies locales, telles que les comités de suivi mixtes impliquant élus, partenaires communautaires et institutionnels à Verdun et à Rosemont–La Petite-Patrie, ou encore les présentations annuelles à la population et les tables de concertation à Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et à Ahuntsic-Cartierville⁷³³. Chez tous ces participants, convier les représentants des milieux impliqués à une forme de consultation sur les modifications à apporter est donc nécessaire pour « *assurer la mise en œuvre et la réalisation des objectifs du Règlement*⁷³⁴ ».

2.5 Les impacts économiques appréhendés

La section suivante aborde les impacts économiques appréhendés du règlement pour une métropole mixte, ce dernier étant considéré dans son ensemble.

2.5.1 L'offre et la demande de logements

De nombreux participants consacrent une part substantielle de leur argumentaire aux impacts du règlement sur l'offre et la demande de logements.

Afin de bien évaluer les implications financières du règlement, des acteurs économiques pensent que celui-ci « *ne devrait pas être étudié en ignorant le cumul des contributions récentes imposées aux développeurs montréalais*⁷³⁵ ». Ces contributions sont les frais de parc, « *désormais calculés sur la valeur marchande plutôt que sur l'évaluation municipale*⁷³⁶ », la redevance liée à la construction du Réseau express métropolitain (REM), l'obligation plus fréquente de décontaminer un site en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement⁷³⁷ et le Règlement modifiant le Code de construction pour introduire des exigences en matière d'accessibilité à

⁷²⁹ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 8

⁷³⁰ Prével, doc. 7.9, p. 7; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 11; Groupe Sélection, doc. 7.135, p. 7

⁷³¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 10

⁷³² Prével, doc. 7.9, p. 7

⁷³³ Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, p. 5-6

⁷³⁴ Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 11

⁷³⁵ Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 2

⁷³⁶ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 19

⁷³⁷ Corporation Proment, doc. 7.117, p. 5

l'intérieur des nouveaux logements d'habitation⁷³⁸. Pourraient également s'ajouter à celles-ci le projet de règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-08), qui propose d'établir « *des superficies et des dimensions minimales à respecter pour les pièces d'un logement*⁷³⁹ », ainsi que l'élargissement à la valeur de l'immeuble – et non plus seulement du bâtiment – du dépôt de garantie financière à des fins de conservation du patrimoine bâti⁷⁴⁰.

Les hausses de prix des logements observées à Montréal « *ne proviennent pas de l'avidité des acteurs du milieu*⁷⁴¹ », mais résultent du cumul de ces exigences qui « *ont probablement dévoré une bonne part de la marge de manœuvre de plusieurs développeurs*⁷⁴². » Or, selon l'Association de la construction du Québec, ces exigences issues de tous les paliers de gouvernement « *ne font l'objet d'aucune concertation et sont présentées à la pièce*⁷⁴³. » En excluant le projet de règlement pour une métropole mixte, leur application consolidée représenterait pourtant « *une hausse des prix de plus de 10 % au cours des deux dernières années*⁷⁴⁴ », contribuant à rendre ces prix « *significativement plus élevés à Montréal que dans le reste de la RMR*⁷⁴⁵ ».

L'APCHQ indique qu'une telle augmentation « *est de nature à influencer sur les attentes des institutions de financement quant au risque et au rendement des investissements immobiliers résidentiels*⁷⁴⁶ » d'où un recul possible de la disponibilité du capital pour les promoteurs immobiliers. D'après Richard Shearmur et Nik Luka, les promoteurs évoluent dans un environnement très compétitif où c'est leur part des profits – et non celle des consortiums financiers qui les soutiennent – qui est la plus exposée⁷⁴⁷. Ainsi, « *sans prétendre qu'aucune marge de manœuvre n'existe pour les promoteurs [...] il est crucial de bien appréhender les processus de promotion et de financement et de s'assurer que les règlements locaux ne vont pas étouffer la construction d'immeubles*⁷⁴⁸. »

Nombre de participants prédisent que le projet de règlement entraînera une hausse des coûts de production⁷⁴⁹ et rendra plus difficile aux promoteurs « *d'offrir des produits accessibles à la*

⁷³⁸ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 19; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 2; Proment, doc. 7.117, p. 5; Association de la construction du Québec, doc. 7.105, p. 4; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 8

⁷³⁹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 19

⁷⁴⁰ *Ibid.*

⁷⁴¹ Corporation Proment, doc. 7.117, p. 5

⁷⁴² La Corporation Cadillac Fairview Ltée, doc. 7.29, p. 6

⁷⁴³ Association de la construction du Québec, doc. 7.105, p. 3

⁷⁴⁴ Rachel Julien, doc. 7.125, p. 8

⁷⁴⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 19

⁷⁴⁶ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 12

⁷⁴⁷ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 4

⁷⁴⁸ *Ibid.*

⁷⁴⁹ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 3; Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 12; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 1; Prével, doc. 7.9, p. 5; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 7; La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29, p. 3; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 5; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 2; DevMcGill, doc. 7.110, p. 4; Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 3; Proment, doc. 7.117, p. 4; Proment, doc. 7.117, p. 5; District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 10; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 5; Broccolini, doc. 7.134, p. 3; Devimco Immobilier, doc. 7.142, p. 1

*classe moyenne*⁷⁵⁰. » La Corporation Cadillac Fairview affirme par exemple : « *Afin de trouver un financement, les développeurs qui doivent présenter des bilans positifs aux investisseurs n'auront d'autre choix que d'internaliser ces coûts dans les projets. Ils devront, de ce fait, rehausser les prix de vente ou de location des unités qui ne sont pas assujetties au règlement*⁷⁵¹. »

La demande sur le marché locatif inquiète particulièrement. Alors que ce marché a représenté « *la moitié*⁷⁵² » des nouvelles constructions en 2018, la demande y est « *nettement moins élastique que celle pour les copropriétés*⁷⁵³ ». S'il est possible que l'élasticité sur le marché du condo « *pourra moduler les prix*⁷⁵⁴ » et faire en sorte que les acheteurs soient « *peu affectés*⁷⁵⁵ », les hausses appliquées au locatif « *auront pour effet d'accroître la proportion des revenus consacrés au loyer des ménages au budget déjà serré*⁷⁵⁶. » Les impacts du règlement seront donc plus grands sur les performances financières des projets⁷⁵⁷. Selon Prével, le manque à gagner pour respecter les exigences du règlement en matière de logement abordable et familial sera même « *trop important pour être réparti sur le prix des autres unités*⁷⁵⁸ », au point de compromettre la faisabilité des projets locatifs. Soulignant que ce mode de tenure est « *souvent une alternative pour les familles, les étudiants, les personnes à faible revenu ou les premiers arrivants qui ne peuvent accéder à la propriété*⁷⁵⁹ », des intervenants demandent d'exclure les projets immobiliers locatifs du règlement⁷⁶⁰.

L'effet du règlement sur les petits promoteurs cause également des appréhensions⁷⁶¹. District Atwater et Maître Carré déclarent sans détour : « *[...] avec des conditions règlementaires comme celles suggérées, nous n'aurions pu nous établir dans le marché*⁷⁶². » Ces intervenants prétendent que le règlement induira une augmentation générale des coûts et de la complexité du développement, « *deux facteurs qui diminuent grandement la capacité de nouveaux acteurs à percer le marché*⁷⁶³. » La Chambre de commerce du Montréal métropolitain ajoute que la solution d'accroître le nombre d'unités en guise de compensation n'est guère envisageable pour des promoteurs aux moyens limités⁷⁶⁴. La difficulté de supporter longtemps les coûts d'un terrain non développé jouerait également contre les petits promoteurs si le nouveau règlement devait entraîner des délais supplémentaires d'approbation des projets par la Ville⁷⁶⁵.

⁷⁵⁰ DevMcGill, doc. 7.110, p. 5

⁷⁵¹ La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29, p. 4

⁷⁵² Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7

⁷⁵³ *Ibid.*

⁷⁵⁴ Vivre en ville, doc. 7.137, p. 3

⁷⁵⁵ *Ibid.*

⁷⁵⁶ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7

⁷⁵⁷ Prével, doc. 7.9, p. 4

⁷⁵⁸ *Ibid.*

⁷⁵⁹ Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 3

⁷⁶⁰ Prével, doc. 7.9.1, L. 300; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 3; Vivre en ville, doc. 7.137, p. 3

⁷⁶¹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 12; Prével, doc. 7.9.1, L. 390; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32.1, L. 2708; District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 13

⁷⁶² District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 16

⁷⁶³ *Ibid.*

⁷⁶⁴ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32.1, L. 2708

⁷⁶⁵ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 12

Le projet de règlement pose le risque, en somme « *d'évincer les petits joueurs pour concentrer le développement entre les mains de quelques gros promoteurs immobiliers uniquement, comme c'est le cas à Toronto*⁷⁶⁶ ». Cela « *ne servira pas le marché*⁷⁶⁷ », dit Prével. Une forte concurrence a pour avantages de « *limiter les excès de flambée de prix et de mieux répartir les bénéfices*⁷⁶⁸ », en plus de favoriser l'innovation et la créativité qui confèrent à l'architecture un caractère hétérogène et riche⁷⁶⁹. Enfin, District Atwater et Maître Carré avancent que grâce à leurs structures plus souples, les entreprises de la relève sont en mesure d'entretenir une relation de proximité avec les populations locales. Elles peuvent ainsi aligner leur développement sur les attentes du milieu⁷⁷⁰.

Pour les raisons précédemment exposées, certains croient que la mise en œuvre du règlement incitera les promoteurs privés à favoriser la réalisation de nouveaux projets immobiliers hors du territoire montréalais⁷⁷¹, en quête d'un meilleur rendement sur leur investissement et d'exigences municipales plus aisées à satisfaire⁷⁷². Le cas échéant, une telle décision se traduira par une diminution de l'offre de logement, « *ce qui, à terme, affaiblira la métropole et nous éloignera de notre objectif d'inclusion*⁷⁷³. » District Atwater et Maître Carré prévoient en outre que l'augmentation du prix des logements neufs « *aura nécessairement des externalités significatives sur le parc de logements existant, en incitant davantage de reconversions de plex et de multi-logements en condominiums afin de contourner le règlement*⁷⁷⁴. » Il en résultera « *une baisse de stock de logements locatifs et une aggravation de la pénurie sur le territoire*⁷⁷⁵ ».

Les interlocuteurs estimant que le règlement entraînera une hausse des coûts de production sont également d'avis que ces coûts se répercuteront sur la classe moyenne, d'où une diminution pour cette dernière de l'accessibilité au logement⁷⁷⁶. Selon le Groupe de Sociétés Westcliff, « *cette démarche apparaît comme peu équitable parce qu'elle exercera une forte pression financière sur une minorité de la population, les acheteurs et les locataires de logement neuf non admissibles au*

⁷⁶⁶ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 8

⁷⁶⁷ Prével, doc. 7.9, L. 390

⁷⁶⁸ District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 13

⁷⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁷⁰ *Ibid.*

⁷⁷¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 12; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 1; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 8; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 4

⁷⁷² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 6

⁷⁷³ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3

⁷⁷⁴ District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 10

⁷⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁷⁶ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 19; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 1; Prével, doc. 7.9, p. 5; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 8; La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29, p. 4; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 5; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 2; Ensemble Montréal, doc. 7.109, p. 3; DevMcGill, doc. 7.110, p. 4; Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 3; Proment, doc. 7.117, p. 4; Proment, doc. 7.117, p. 5; District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 10; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 5; Broccolini, doc. 7.134, p. 3; Devimco Immobilier, doc. 7.142, p. 1

*règlement*⁷⁷⁷. » DevMcGill pense que cette pression financière aura « *un effet dévastateur sur la capacité des personnes ayant un budget limité à habiter au centre de la métropole*⁷⁷⁸ », de quoi décourager « *les jeunes adultes, familles et mêmes de plus en plus des retraités qui sont à la recherche d'un mode de vie urbain et écologique*⁷⁷⁹. »

Si l'on peut « *néanmoins s'attendre à ce que les unités trouvent preneurs au début – forte demande aidant*⁷⁸⁰ », nombreux sont ceux qui prévoient une « *aggravation de l'exode vers la banlieue*⁷⁸¹ » d'une partie de la classe moyenne⁷⁸². D'après l'Institut de développement urbain, les prix plus faibles et la taille supérieure des propriétés, les espaces disponibles plus importants et la présence de gares du Réseau express métropolitain risquent fort d'inciter les ménages à s'établir en banlieue, malgré les heures supplémentaires passées à se rendre au travail⁷⁸³. DevMcGill conclut qu'en « *accentuant le départ de la classe moyenne et en créant seulement des logements pour les plus pauvres et les plus riches, le règlement risque d'être catastrophique pour le maintien d'une mixité sociale à Montréal*⁷⁸⁴. » Ce participant corporatif insiste du même souffle sur l'aptitude de la classe moyenne à faciliter la cohabitation entre les autres classes sociales⁷⁸⁵.

Le Groupe de Sociétés Westcliff cite la SCHL⁷⁸⁶, selon laquelle « *les investisseurs qui achètent une propriété pour accroître leurs revenus en la louant ont peut-être joué un rôle essentiel dans l'augmentation de l'offre de logements neufs*⁷⁸⁷. » Le Groupe estime donc que des mesures atténuant l'intérêt des investisseurs à financer la construction d'habitations pourraient nuire à l'offre de logements à long terme et, par le fait même, à l'offre de logement social, abordable et familial⁷⁸⁸. Prével s'exprime de façon similaire à propos des logements locatifs, affirmant que les résidents d'unités nouvellement construites – même si elles sont plus dispendieuses que l'offre existante – « *libèrent d'autres unités plus abordables et enlèvent ainsi une pression de la demande sur l'offre. Il est donc essentiel que les mises en chantier locatives se poursuivent*⁷⁸⁹ ». Pour Mario Polèse, préserver cette « *fluidité de l'offre*⁷⁹⁰ » en favorisant la construction résidentielle est « *la seule façon d'assurer que le logement reste globalement abordable*⁷⁹¹ » à Montréal. Le Groupe de Sociétés Westcliff croit d'autant plus nécessaire de « *maximiser le développement* »

⁷⁷⁷ Le Groupe de Sociétés Westcliff

⁷⁷⁸ DevMcGill, doc. 7.110, p. 7

⁷⁷⁹ *Ibid.*

⁷⁸⁰ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7

⁷⁸¹ DevMcGill, doc. 7.110, p. 7

⁷⁸² Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 33; Prével, doc. 7.9, p. 5; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 6; DevMcGill, doc. 7.110, p. 7; Proment, doc. 7.117, p. 5; District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 10; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 5

⁷⁸³ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 26

⁷⁸⁴ DevMcGill, doc. 7.110, p. 7

⁷⁸⁵ *Ibid.*

⁷⁸⁶ Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada, doc. 3.5.6, p. 5

⁷⁸⁷ Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 9

⁷⁸⁸ *Ibid.*

⁷⁸⁹ Prével, doc. 7.9, p. 4

⁷⁹⁰ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 4

⁷⁹¹ *Ibid.*

résidentiel en ces temps propices que l'activité immobilière pourrait « *ralentir prochainement*⁷⁹² ».

Plusieurs intervenants réclament des mesures compensatoires ou des incitatifs financiers face aux « *pertes de rentabilité*⁷⁹³ » que le règlement pourrait occasionner aux promoteurs⁷⁹⁴ et, plus particulièrement, pour l'assujettissement au règlement des projets de plein droit⁷⁹⁵. Ces mesures sont la bonification de la densité⁷⁹⁶, la réduction de taxes ou de frais associés notamment aux permis de construction⁷⁹⁷, la compensation totale ou partielle de taxe pour le Réseau express métropolitain⁷⁹⁸, ainsi qu'une baisse des exigences relatives au stationnement ou à certaines normes⁷⁹⁹.

Des interlocuteurs appréhendant que l'augmentation prévisible des coûts soit assumée par un nombre trop réduit d'individus, demandent de « *mettre à contribution le plus vaste éventail possible de contributeurs*⁸⁰⁰. » Un problème global nécessitant des solutions globales⁸⁰¹, il y aurait lieu de répartir « *l'effort financier à l'ensemble des ménages ou, à tout le moins, des ménages propriétaires*⁸⁰². » Pour l'APCHQ, une façon d'opérationnaliser cette répartition sans taxation additionnelle serait « *comme la Ville le fait déjà pour l'eau, la voirie et l'ARTM, [de] réinvestir une partie des revenus supplémentaires en droits de mutation immobilière et en licences et permis découlant d'une activité immobilière plus importante que prévu*⁸⁰³. »

Certaines opinions concernant les impacts du règlement sur l'offre et la demande de logements divergent du scénario d'ensemble exposé précédemment. Rayside Labossière croit tout d'abord difficile de déterminer si l'application du règlement influencera le prix du foncier à la baisse, « *en raison des obligations supplémentaires associées au développement*⁸⁰⁴ », ou à la hausse, « *en raison de la rareté des terrains disponibles pour le développement et la cession*⁸⁰⁵. » L'Association des groupes de ressources techniques du Québec estime, pour sa part, que « *l'arrivée de*

⁷⁹² Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 8

⁷⁹³ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 5

⁷⁹⁴ Dany Tremblay, doc. 7.17.1, L. 1560; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 7; La Corporation Cadillac Fairview, doc. 7.29, p. 3; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 9; Association de la construction du Québec, doc. 7.105, p. 5; DevMcGill, doc. 7.110, p. 9; Proment, doc. 7.117, p. 6; District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 16; Kim Thibault, doc. 8.1

⁷⁹⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 2; Broccolini, doc. 7.134, p. 3

⁷⁹⁶ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 13; Prével, doc. 7.9, p. 3; Dany Tremblay, doc. 7.17.1, L. 1560; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 7; La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29, p. 6; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7; Le Groupe de Sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 5; Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 3; Ensemble Montréal, doc. 7.109, p. 23; DevMcGill, doc. 7.110, p. 9; Proment, doc. 7.117, p. 6; District Atwater inc et Maître Carré, doc. 7.120, p. 16; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 5; Broccolini, doc. 7.134, p. 3; Groupe Sélection, doc. 7.135, p. 6

⁷⁹⁷ Proment, doc. 7.117, p. 6

⁷⁹⁸ Groupe Sélection, doc. 7.135, p. 6

⁷⁹⁹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6

⁸⁰⁰ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 38

⁸⁰¹ Rachel Julien, doc. 7.125, p. 5

⁸⁰² Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 23

⁸⁰³ *Ibid.*

⁸⁰⁴ Rayside Labossière, doc. 7.3, p. 36

⁸⁰⁵ *Ibid.*

*nouvelles règles du jeu ne bousculera pas le marché ni les prix de vente ou de revente*⁸⁰⁶. » De telles règles s'inscrivent en continuité avec la Stratégie d'inclusion, et viennent « *rééquilibrer les obligations pour tous, exiger plus d'équité pour les promoteurs immobiliers petits et grands*⁸⁰⁷. » Simon Tremblay-Pépin qualifie les mises en garde contre l'augmentation des prix et la diminution des projets découlant du règlement, de « *cris de panique lancés par une industrie qui se voit contrainte de tenir compte de ses effets sociaux plus larges*⁸⁰⁸ ».

En référence à l'augmentation des prix des nouveaux logements, un citoyen juge prioritaire de calmer l'effervescence spéculative du marché afin de diminuer les coûts de construction⁸⁰⁹. Il cite en exemple la Ville de Vancouver, « *where a building boom of high-rise towers has resulted in an even worse housing crisis, where up to half of the units built don't even have residents living in them while the owners don't even need any to be profitable*⁸¹⁰. »

2.5.2 L'indexation des montants prévus au règlement

Le projet de règlement prévoit qu'à partir de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021, tous les montants inscrits, à savoir les contreparties financières de la Ville, les contributions financières des promoteurs et les prix et loyers maximaux pour le logement abordable, seront indexés de 2 % annuellement⁸¹¹.

De nombreux participants ont signifié leur désaccord face au pourcentage de cette indexation et à sa nature invariable. Richard Shearmur et Nik Luka font d'abord remarquer que « *les coûts de construction et de financement n'augmentent pas nécessairement au taux annuel de 2 %, mais suivent plutôt le prix des matériaux, les conventions collectives dans les métiers de la construction, et le coût de l'argent sur les marchés financiers*⁸¹². » Plusieurs participants notent que le niveau d'indexation proposé par la Ville est « *en deçà de l'augmentation du marché*⁸¹³ », ce qu'attestent les hausses de valeur des propriétés de 5,9 % au rôle d'évaluation 2017-2019, et de 13,7 % au rôle 2020-2022⁸¹⁴.

L'une des principales inquiétudes face à une indexation « *insuffisante pour suivre la cadence immobilière*⁸¹⁵ », est que les contributions financières deviendront rapidement plus intéressantes que les cessions d'immeubles aux yeux des promoteurs⁸¹⁶. Pour reprendre la

⁸⁰⁶ Association des groupes de ressources techniques du Québec, doc. 7.127, p. 10

⁸⁰⁷ *Ibid.*

⁸⁰⁸ Simon Tremblay-Pépin, doc. 7.144, p. 2

⁸⁰⁹ Louis Rastelli, doc. 8.1

⁸¹⁰ *Ibid.*

⁸¹¹ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 26

⁸¹² Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 7

⁸¹³ Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 14-15

⁸¹⁴ *Ibid.*

⁸¹⁵ Prével, doc. 7.9, p. 4

⁸¹⁶ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 36; Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 7; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 18; Groupe CDH, doc. 7.34, p. 3; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 14-15; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 9

formulation du Groupe CDH, « *la contribution financière représentera une moins grande perte que le manque à gagner liée à la cession des immeubles*⁸¹⁷. » Par ailleurs, les contreparties financières progressant moins vite que la valeur des terrains, les promoteurs se sentiront tout de même « *pénalisés*⁸¹⁸ » et tendront à multiplier les « *petites unités à des prix très élevés*⁸¹⁹ » dans la portion du projet au prix du marché. L'écart par rapport au marché fera en sorte que les contributions financières ne suffiront pas à l'achat d'autres sites pour du logement social⁸²⁰. Quant à l'abordabilité « *déjà relative*⁸²¹ » des logements abordables, elle « *ne fera que s'étioler au fil des années*⁸²² », si l'on considère que l'augmentation annuelle du revenu médian au Québec fut inférieure à 1 % entre 2005 et 2015. La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal croit qu'une indexation annuelle de 2 % « *risque de rendre l'ensemble du mécanisme incapable de fonctionner d'ici quelques années*⁸²³. »

En réponse aux difficultés entrevues, des participants proposent que l'indexation reflète plutôt les variations du marché par le biais d'ajustements périodiques⁸²⁴. L'Institut de développement urbain suggère d'indexer les montants « *annuellement selon un indice de prix immobiliers à déterminer* », tel que l'indice de Statistique Canada des prix de la construction des bâtiments résidentiels par RMR⁸²⁵. Bâtir son quartier note cependant que la Ville « *ne se donne aucun pouvoir par ordonnance et devra donc à chaque fois passer au conseil municipal pour modifier le Règlement*⁸²⁶. » Par conséquent, « *il faut qu'elle se donne cette souplesse-là pour être agile, rapide, qu'on ne soit pas obligé de repasser à [l'OCPM] ou qu'on aille à l'agglomération, à la CMM. Que ça puisse se faire par l'exécutif*⁸²⁷. » note l'organisme.

2.6 Les autres considérations

Cette dernière section du chapitre 2 couvre l'éventail des propositions de diverses natures visant à étendre la portée du projet de règlement.

⁸¹⁷ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 3

⁸¹⁸ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 11

⁸¹⁹ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 18

⁸²⁰ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 13; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 11; Comité de logement Rosemont, doc. 7.15, p. 11; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 10; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 14; Comité logement Ahuntsic Cartierville, doc. 7.26, p. 12

⁸²¹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 8

⁸²² *Ibid.*

⁸²³ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 12

⁸²⁴ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 39; Prével, doc. 7.9, p. 7; Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 7; Bâtir son quartier, doc. 7.23.1, L. 3830; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 18; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 14-15; Association des biens immobiliers du Canada, doc. 7.114, p. 3; Rachel Julien, doc. 14

⁸²⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 45

⁸²⁶ Bâtir son quartier, 7.23, p. 8

⁸²⁷ Bâtir son quartier, 7.23.1, L. 3840

2.6.1 La préservation du logement locatif et du logement abordable

Au fil des interventions, différents moyens ont été proposés pour préserver et accroître la part des logements locatifs et abordables. Ce sont : la création d'un registre municipal du logement, l'application du règlement à la conversion du logement locatif en copropriété, la création d'un fonds de protection de l'abordabilité et la part de logement locatif dans les nouveaux projets.

La création d'un registre municipal du logement

De nombreux participants recommandent à la Ville de créer son propre registre du logement, toutes tenures confondues, en attendant la création d'un registre national⁸²⁸. Basé sur le rôle d'évaluation municipal, un tel registre contribuerait à freiner la spéculation affectant le parc de logements locatifs, en fournissant aux locataires montréalais un historique des loyers et des moyens de contestation⁸²⁹ propres à « *ne pas subir des augmentations abusives de loyer*⁸³⁰. » De même, étant donné l'absence de conditions d'admissibilité et de dispositions assurant la pérennité du logement abordable et du logement familial au prix du marché (voir 2.3.4), ce registre permettrait d'effectuer « *le suivi des ventes de condos abordables*⁸³¹ » afin d'éviter « *la spéculation foncière qu'un volet abordable pourrait faire naître*⁸³².

L'application du règlement à la conversion du logement locatif en copropriété

Face à l'intensité du phénomène de conversions en copropriétés, tel que relaté à la section 2.1.1, quelques propositions visent à garantir le caractère « *pérenne et stable*⁸³³ » du parc de logements locatifs existant. Des intervenants estiment que l'application du règlement aux conversions en copropriétés, par exemple en exigeant une contribution financière pour le développement de logement social⁸³⁴, contribuerait à « *protéger les locataires déjà en place lorsqu'il y a une*

⁸²⁸ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 10; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 15; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 8; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 9; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 9; Multi-Femmes INC., doc. 7.44, p. 6; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 6; LogisAction Notre-Dame-de-Grâce, doc. 7.56, p. 14; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 10; Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu, doc. 7.62, p. 6; Le sac à dos, doc. 7.63, p. 6; Maison St-Dominique, doc. 7.67, p. 6; Maison l'Éclaircie de Montréal, doc. 7.70, p. 7; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 2; Chambrececlerc, doc. 7.74, p. 6; Association Logement Amitié Inc., doc. 7.75, p. 7; Sophie Girondin, doc. 7.83, p. 4; Un toit en ville, doc. 7.85, p. 6; Sous le toit de PAL, doc. 7.122, p. 6; Nathalie Germain, doc. 7.136, p. 1; Zora Pagé, doc. 8.1

⁸²⁹ Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, doc. 7.30.1, p. 1341-1385

⁸³⁰ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 10; 870, Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 9; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 9; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 10; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 2

⁸³¹ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 10; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 9; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 9; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 10; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 2

⁸³² Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 28

⁸³³ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 6

⁸³⁴ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 15; Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 8; Mélanie Baril, doc. 8.1; Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 4

*rénovation majeure ou un changement de propriétaire*⁸³⁵. » Pour leur part, Les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne en appellent à « *une intervention proactive et concertée des pouvoirs municipaux*⁸³⁶ » par l'application d'un ensemble de mesures. En plus d'instaurer une « *taxation dissuasive* » sur les conversions, l'organisme recommande à la Ville d' :

- « *utiliser son pouvoir d'inspection pour s'assurer que les permis de construction, rénovation et transformation octroyés n'ont pas été utilisés tout simplement pour expulser les locataires et hausser le coût du loyer sans procéder à la réalisation des travaux, le permis n'étant pas garant de la réalisation des travaux;*
- *utiliser les nouveaux pouvoirs accordés par Québec [...] afin d'acquérir à des fins de logements communautaires tout immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes et un risque de faire l'objet d'un développement spéculatif;*
- *exercer le droit de préemption accordé par Québec [...] afin de cibler les secteurs à forte teneur locative et assurer leur protection contre les conversions*⁸³⁷. »

La création d'un fonds de protection de l'abordabilité

Parce que le manque de terrains vacants y favorise les « *achats rénovations* » aux dépens des « *développements de gros projets de condos*⁸³⁸ », des organismes de Parc-Extension réclament pour leur quartier un « *Fonds de protection de l'abordabilité [...] pour soutenir l'acquisition de logements existants par des sociétés acheteuses, dans le but d'en protéger le caractère réellement abordable*⁸³⁹. » Pour ces participants, la pertinence d'un tel fonds tient, non seulement à l'inapplicabilité relative du fonds de contribution prévu au règlement, mais aussi au contexte immobilier du secteur :

*« [...] quand on voit une opportunité pour développer un projet dans le quartier, puisqu'il y a beaucoup, beaucoup de spéculation, beaucoup de compétition, on n'est pas capable de rentrer dans les programmes non seulement à cause des contraintes financières, mais à cause des contraintes de temps. Parce que les compétiteurs au privé sont capables de sortir des immeubles très rapidement en payant comptant. Et les programmes en place demandent des promesses d'achat de six mois, de douze mois, de dix-huit mois puis on voit des immeubles sortir dans 48 heures. Donc, si on avait un fonds de réserve, on pourrait sortir des immeubles, les étudier proprement et ensuite s'ils ont du potentiel, les développer sinon les remettre sur le marché*⁸⁴⁰ ».

⁸³⁵ Ginette Hébert, doc. 8.1

⁸³⁶ Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 6

⁸³⁷ *Ibid.*

⁸³⁸ Brique par brique, doc. 7.13.1, L. 2040-2070

⁸³⁹ Brique par brique, doc. 7.13, p. 11; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 15

⁸⁴⁰ Brique par brique, doc. 7.13.1, L. 2040-2070

La part de logement locatif dans les nouveaux projets

Alors que de nombreux participants souhaitent que soient abandonnés les 20 % de logement abordable requis au profit du logement social et communautaire, d'autres suggèrent de remplacer cette exigence par une proportion égale de logement locatif⁸⁴¹. Le règlement doit contribuer à « *maintenir un bassin de locataires* », selon Communauté Saint-Urbain⁸⁴². Les raisons avancées par l'organisme sont que Montréal est « *une ville de locataires* », que « *les condos aussi ont des limites en termes de participation démocratique* », et que le règlement laisse « *dans un flou* » la population incapable d'accéder tant au logement social qu'à la propriété⁸⁴³.

2.6.2 Le logement social dans son milieu

Outre la construction des logements sociaux, de nombreux participants estiment que la localisation de ces logements, la présence sur place de soutien communautaire, l'accessibilité universelle des divers espaces et la proximité de services adéquats influencent de façon déterminante la qualité de vie de leurs résidents.

La localisation des nouveaux logements sociaux et abordables

Plusieurs répondants soulignent l'importance d'un contexte d'insertion répondant aux besoins des ménages qui y résident, ayant estimé, à la suite de la soirée d'information tenue le 19 septembre 2019, une absence de considération de la Ville quant à la localisation des futurs logements sociaux à construire hors site⁸⁴⁴.

Le fait que le logement social « *s'adresse souvent aux personnes âgées à faibles revenus ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite*⁸⁴⁵ » rend primordial d'accéder, à distance de marche, aux transports en commun et aux services de proximité⁸⁴⁶. Multi-Femmes inc. traduit cet enjeu par la possibilité pour ces personnes « *d'exercer tant leur subsistance que leur droit fondamental à vivre dans l'espace public*⁸⁴⁷. » L'organisme demande que le règlement prenne en compte ce principe d'accessibilité, d'autant plus que « *la Mairesse s'est engagée à l'ONU à réduire les émissions de gaz à effet de serre de Montréal de 55 % d'ici 2030*⁸⁴⁸. » Par ailleurs, si l'implantation

⁸⁴¹ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 6; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 6

⁸⁴² Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11.1, L. 3495-3545

⁸⁴³ *Ibid.*

⁸⁴⁴ Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 4; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 4; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 6-7

⁸⁴⁵ Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 2

⁸⁴⁶ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 29; Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 4; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 4; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 6-7; Brin D'ELLES, doc. 7.59, p. 6; Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu, doc. 7.62, p. 6; Le sac à dos, doc. 7.63, p. 6; OSBL Habitation Montréal, doc. 7.66, p. 7; Maison St-Dominique, doc. 7.67, p. 6; Maison l'Éclaircie de Montréal, doc. 7.70, p. 7; Chambreclerc, doc. 7.74, p. 6; Association Logement Amitié Inc., doc. 7.75, p. 7; Les Toits de Mercier, doc. 7.78, p. 7; Espace La Traversée, doc. 7.82, p. 7; Sophie Girondin, doc. 7.83, p. 4; Un Toit En Ville, doc. 7.85, p. 6

⁸⁴⁷ Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 4

⁸⁴⁸ *Ibid.*

de logements sociaux dans « *des secteurs attrayants et recherchés (localisation avantageuse, proximité de services, milieu de vie de qualité)* » est souhaitable pour la préservation de la mixité, Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en santé soutient « *qu'une mixité réussie est celle où chaque composant de la société a accès aux services dont il a besoin et ce, peu importe son pouvoir économique*⁸⁴⁹. » En ce sens, « *prévoir des espaces à vocation communautaire et social aidera à une meilleure cohabitation puisque la création ou l'implantation des services de proximité sera plus facile*⁸⁵⁰. »

En somme, s'assurer que tous les résidents d'un quartier trouvent des réponses à leurs besoins passe par une planification urbaine cohérente : « *Il serait contre-productif, par exemple, d'obliger d'inclure des logements familiaux dans des secteurs inadéquats pour les familles*⁸⁵¹. » Indiquant que l'attrait d'un milieu de vie pour les familles commence par « *un nombre suffisant de places en garderie, l'implantation d'écoles de qualité, l'accès à des parcs sécuritaires et à des infrastructures de loisirs adéquates*⁸⁵² », Broccolini prétend que le règlement « *ne peut trouver sa cohérence sans un engagement clair*⁸⁵³ » de la Ville à cet égard.

La Direction régionale de santé publique de Montréal met l'emphasis sur l'implantation des logements sur des sites « *sains* », c'est-à-dire « *éloignés des sources de menaces à la santé (bruits, proximité de autoroutes, sols contaminés, sources de pollution de l'air, etc.)*⁸⁵⁴. » À ce sujet, elle prescrit des « *zones tampons entre les générateurs de risques et les projets résidentiels*⁸⁵⁵. »

Afin de garantir une insertion réussie des logements sociaux, des participants recommandent l'implication de la communauté locale dans le processus⁸⁵⁶ ainsi que « *la détermination des critères géographiques (et de qualité) qui détermineront où seront redirigés les projets qui ne peuvent être développés sur site*⁸⁵⁷ ».

Le soutien communautaire

Au sujet des résidents de logements sociaux ayant des besoins spécifiques, la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal note que si « *la mixité sociale est un objectif louable [...] elle ne se fait pas toujours de façon harmonieuse si elle n'est pas assortie de conditions gagnantes pour une intégration réussie dans le quartier*⁸⁵⁸. » En conséquence, le règlement devrait s'assurer que

⁸⁴⁹ Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en santé, doc. 7.88, p. 3

⁸⁵⁰ *Ibid.*

⁸⁵¹ Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 9

⁸⁵² Broccolini, doc. 7.134, p. 5

⁸⁵³ *Ibid.*

⁸⁵⁴ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 35

⁸⁵⁵ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28.2, L. 1930-1970

⁸⁵⁶ Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24.2, L. 2251-2310; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 6

⁸⁵⁷ Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 6

⁸⁵⁸ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 9

la construction de ces logements « *soit accompagnée des fonds nécessaires pour l'obtention de soutien communautaire dans le milieu*⁸⁵⁹. »

L'accessibilité universelle

Divers groupes et citoyens ont relevé des difficultés en lien avec l'accessibilité universelle du parc de logements sociaux. L'organisme Communauté Saint-Urbain recommande d'abord à la Ville d'élaborer, en collaboration avec les acteurs du milieu, des normes de construction en matière d'accessibilité universelle qui dépasseraient celles du Code du bâtiment⁸⁶⁰ :

*« [...] actuellement, on a des projets que, oui, le Code du bâtiment va dire : "Faites ça, faites ça, faites ça, puis ça va être accessible." Mais ce n'est pas vrai, O.K. Il faut un plus et malheureusement, les programmes existants ne paient pas pour ça. Alors, si ton OBNL n'a pas les reins solides, bien, il ne paiera pas les suppléments*⁸⁶¹. »

L'actualisation des normes se traduirait par ce que Rayside Labossière nomme la « *super-adaptabilité des unités*⁸⁶² ». La conception des logements doit s'adapter aux besoins des personnes en situation de handicap : « *C'est une question de s'assurer que derrière le mur de la salle de bain, c'est solidifié pour permettre l'installation d'une barre d'appui*⁸⁶³. » Pour des participants, « *assurer que l'accessibilité universelle soit un critère d'approbation obligatoire*⁸⁶⁴ » des projets permettrait de « *maintenir beaucoup plus longtemps*⁸⁶⁵ » dans leurs lieux de vie les personnes concernées, par le biais des soins à domicile. Cela permettrait également d'éviter des situations telles que celle racontée par Dominique Marsan, une personne en situation de handicap visitant sa mère en fin de vie⁸⁶⁶. Enfin, si prévoir l'adaptabilité d'un logement à sa construction peut être coûteux, « *imaginez le coût à falloir le faire après*⁸⁶⁷ », dit une citoyenne.

Cette dernière recommande une meilleure gestion du parc de logements adaptés administré par la Ville, considérant que beaucoup de ces logements « *sont attribués à des personnes qui ne sont même pas handicapées*⁸⁶⁸ ». La création d'un registre des logements adaptés en faciliterait la visibilité et donc leur juste attribution⁸⁶⁹.

⁸⁵⁹ Multi-Femmes inc., doc. 7.44, p. 5; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 9; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 3; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 11

⁸⁶⁰ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11.1, L. 3378-3384

⁸⁶¹ *Ibid.*

⁸⁶² Rayside Labossière, doc. 7.4.2, L. 795-830

⁸⁶³ Jody Negley, doc. 7.133.1, L. 950-976

⁸⁶⁴ *Ibid.*

⁸⁶⁵ Rayside Labossière, doc. 7.4.2, L. 795-830

⁸⁶⁶ Dominique Marsan, doc. 7.140.1, L. 252-300

⁸⁶⁷ Jody Negley, doc. 7.133.1, L. 950-976

⁸⁶⁸ *Ibid.*

⁸⁶⁹ *Ibid.*

Les services de proximité

L'évolution générale du marché immobilier montréalais a suscité des commentaires en faveur de la préservation des services de proximité. Julien Deschênes suggère que « *les principes qui guident le règlement devraient aussi être étendus aux usages culturel et commercial*⁸⁷⁰ », des fonctions « *aussi cruciales à l'écosystème que le résidentiel et [qui] contribuent tout autant sinon plus au développement d'une métropole mixte*⁸⁷¹. » Selon un participant, les projets de développement résidentiel devraient aussi contribuer à soutenir ce type de fonctions. La Coalition montréalaise des tables de quartier note que « *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 atteindre les objectifs de mixité, de cohésion et d'inclusion*⁸⁷². » Elle propose l'élaboration d'une stratégie complémentaire basée sur ces objectifs, « *avec un souci particulier pour le maintien des offres commerciales et communautaires qui desservent les quartiers*⁸⁷³. » La Coalition est également d'avis que certains locaux vacants dans les bâtiments de logement social auraient avantage à être mutualisés, afin de permettre leur utilisation par des groupes communautaires⁸⁷⁴.

2.6.3 La production des logements social, abordable et familial

Les modes de production des logements social, abordable et familial inscrits au règlement ont suscité de nombreuses interventions réclamant davantage de clarté et de flexibilité.

La sélection des projets de logement social

Alors que la Ville se réserve le droit de désigner l'organisme porteur d'un projet de logement social⁸⁷⁵, de nombreux intervenants se questionnent quant à l'absence de critères ou de processus officiels justifiant ce choix. Selon certains, l'établissement de critères serait pourtant utile « *afin de déterminer, en fonction de la localisation du terrain cédé et des besoins exprimés par la communauté, quelles populations devraient être priorisées dans un projet donné, ainsi que le mode de tenure*⁸⁷⁶. » La Ville aurait donc intérêt à appuyer ses décisions en s'appuyant sur l'expérience d'organismes locaux de type comités logement, ou de regroupements locaux tels que les tables de quartier et les tables en habitation⁸⁷⁷. Selon Inter-Loge, l'arbitraire auquel cette

⁸⁷⁰ Julien Deschênes, doc. 7.41, p. 2

⁸⁷¹ *Ibid.*

⁸⁷² Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 10

⁸⁷³ *Ibid.*

⁸⁷⁴ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 8

⁸⁷⁵ Ville de Montréal, Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019, doc. 3.1, p. 18

⁸⁷⁶ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 26; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 17

⁸⁷⁷ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 26; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 17; Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 11; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 12; Ancre des jeunes, doc. 7.107, p. 1; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 10

situation laisse place appelle à une gestion plus transparente et équitable des fonds publics⁸⁷⁸. L'organisme recommande la création de comités permanents d'évaluation et de sélection des projets de logements sociaux pour chacun des arrondissements, afin d'assurer « *une meilleure représentativité des besoins locaux*⁸⁷⁹ » et d'identifier « *les meilleurs porteurs pour chacune des opportunités de développement*⁸⁸⁰ ».

Des intervenants déplorent la « *forte concentration*⁸⁸¹ » des livraisons d'unités sociales entre les mains de quelques groupes porteurs, certains arguant que « *le Service de l'habitation devrait prendre acte que les GRT ne sont pas les seuls représentants de la communauté, comme il semble parfois le croire*⁸⁸². » Au lieu de restreindre la diversité et l'expertise des porteurs de projets, Atelier habitation Montréal croit que la Ville devrait « *fortement encourager les promoteurs privés à diversifier leurs livreurs communautaires*⁸⁸³ » si elle souhaite atteindre ses objectifs. Proposant une « *nouvelle forme de mixité dans de grands ensembles immobiliers en requalification de type "social + condo + locatif + abordable + bureau"* », le Groupe MACH suggère d'en confier systématiquement l'administration à des OBNL d'habitation, pour tout projet de plus de 50 unités. Selon le Groupe :

« Dans un tel modèle, les fonctions qui auraient été habituellement réalisées par un groupe de ressources techniques (GRT) pour lancer le projet seraient désormais exécutées entièrement par un OBNL d'habitation, car le double niveau d'administration dans les projets d'envergure (et les coûts qui s'y rattachent), comme c'est imposé présentement, ne serait plus nécessaire, ni justifié [...] Cette mesure permettrait d'apaiser l'inquiétude chronique des services de l'habitation de la Ville de Montréal voulant que les coopératives d'habitation ne savent pas gérer un projet comportant une très grande quantité d'unités ou encore que leurs membres n'ont pas les compétences ou le niveau de mobilisation nécessaire pour travailler en cogestion avec un syndicat de copropriétaires ou un gestionnaire immobilier⁸⁸⁴. »

La collaboration entre OBNL et promoteurs

Dans un esprit similaire à celui relaté au point précédent, des participants sont favorables à une collaboration plus soutenue entre les promoteurs privés et les organismes à but non lucratif. De meilleurs échanges en amont des projets de développement permettraient de « *réellement répondre aux besoins*⁸⁸⁵ » des milieux, selon le Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent. En matière de logement abordable, Vivacité - Société immobilière solidaire croit également que

⁸⁷⁸ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 10; Corporation de développement communautaire, doc. 7.111, p. 6

⁸⁷⁹ Inter-Loge, doc. 7.8, p. 10

⁸⁸⁰ *Ibid.*

⁸⁸¹ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.93, p. 8

⁸⁸² Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 26; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 9

⁸⁸³ Atelier Habitation Montréal, doc. 7.93, p. 8

⁸⁸⁴ Groupe MACH, doc. 7.18, p. 6

⁸⁸⁵ Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 4

l'ajout au règlement de mesures favorisant la collaboration entre ces parties, produirait une abordabilité à la fois meilleure et pérenne⁸⁸⁶.

Du côté des promoteurs privés, le Groupe MACH estime que sa contribution importante au développement du logement social devrait justifier sa participation au processus décisionnel, dans plus de transparence :

« Présentement, on est après développer des sites dans lesquels il y a beaucoup de logement social et on est exclu du choix des négociations qui se font avec les groupes avec lesquels on va partager les sites. [...] On ne sait pas quelles vont être les clientèles cibles, qui vont être les GRT avec qui on va travailler, et, un des points, on veut pouvoir choisir nos partenaires⁸⁸⁷. »

Par ailleurs, situant à moins de 500 la production annuelle de logements sociaux sur l'île de Montréal ces dernières décennies, le Groupe MACH ajoute que la structure actuelle de production par projets isolés de 40 ou 50 unités *« ne répond pas [...] aux carences qu'on a présentement⁸⁸⁸. »* Aux yeux du Groupe, la solution repose dans l'intégration de gestionnaires professionnels de type OBNL détaillant des *« besoins structurés⁸⁸⁹ »*, à des équipes *« capables de mettre de l'avant des projets d'envergure majeure⁸⁹⁰. »*

La mise en commun des exigences

Non incluse au projet de règlement, la mise en commun des exigences entre promoteurs a été évoquée par deux participants. Parce que le modèle d'affaires d'un projet, sa localisation et les services disponibles à proximité *« peuvent influencer la pertinence de créer des logements sociaux et abordables in situ »*, le Groupe Sélection estime *« fallacieux d'amorcer la réflexion en considérant qu'il est nécessaire d'inclure des logements sociaux et abordables dans chaque nouveau projet de construction⁸⁹¹. »* Ainsi, le transfert des obligations entre promoteurs, *« sans passer par l'intermédiaire de la Ville⁸⁹² »*, permettrait à ceux-ci de *« combiner leurs obligations dans le même projet social et abordable, de façon à réduire les coûts⁸⁹³. »* Le Groupe CDH y voit plutôt un moyen d'atteindre les minimums de superficie résidentielle visés par le règlement⁸⁹⁴, afin que *« le 20 % social se concrétise le plus souvent possible »* par une cession d'immeuble⁸⁹⁵. Maintenir à 20 % plutôt qu'à 22 % la part de logement social exigée, même si le terrain cédé n'est

⁸⁸⁶ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 11

⁸⁸⁷ Groupe MACH, doc. 7.18.2, L. 1725-1745

⁸⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁸⁹ Groupe MACH, doc. 7.18.2, L. 1890-1934

⁸⁹⁰ Groupe MACH, doc. 7.18.2, L. 1747-1772

⁸⁹¹ Groupe Sélection, 7.135, p. 6

⁸⁹² *Ibid.*

⁸⁹³ *Ibid.*

⁸⁹⁴ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 4

⁸⁹⁵ Groupe CDH, doc. 7.34.1, L. 2185-2215

pas adjacent à leur projet, pourrait notamment encourager les promoteurs à prendre cette initiative⁸⁹⁶.

La substitution des exigences

Considérant que « *la ville de Montréal a des besoins multiples et [que] ces besoins sont différents selon l'environnement dans lequel un projet se trouve*⁸⁹⁷ », des acteurs économiques demandent d'autoriser la substitution de certaines exigences. La Chambre de commerce du Montréal métropolitain note que le règlement « *ne tient pas compte des projets à vocation particulière* », et que ses modalités d'application n'incluent aucun critère qualitatif⁸⁹⁸. Il y aurait lieu, selon ces participants, de « *faire preuve de plus de flexibilité [...] dans certaines conditions particulières complexes*⁸⁹⁹ » telles que la conservation d'immeubles patrimoniaux, ou de « *ne pas nuire aux projets qui souhaitent se démarquer*⁹⁰⁰ » sur les plans architectural et environnemental. De même, l'inclusion aux projets de salles communautaires, d'ateliers d'artistes, d'agriculture urbaine communautaire ou d'espaces culturels devrait pouvoir satisfaire aux exigences du règlement en matière de logement social⁹⁰¹.

Le réemploi de l'existant

Une variété de participants croit nécessaire de réviser le projet de règlement pour que celui-ci ait des retombées dans des secteurs fortement bâtis ne comprenant que peu de terrains vacants⁹⁰². En ce sens, la recommandation la plus fréquente faite à la Ville consiste à « *prévoir et développer des mécanismes pour l'achat de terrains ou d'immeubles occupés dans le but de les convertir en logements sociaux*⁹⁰³ », ou de façon similaire, à « *permettre la cession d'immeubles occupés*⁹⁰⁴ » dans ce même objectif. Entre autres mécanismes permettant d'acquérir des immeubles occupés, des groupes mentionnent l'utilisation du fonds de contribution⁹⁰⁵, la reprise de bâtiments pour cause d'insalubrité ou de non-paiement de taxes foncières⁹⁰⁶, et la saisie de bâtiments laissés à l'abandon⁹⁰⁷. Quant à la possibilité même d'acquérir des logements pour leur

⁸⁹⁶ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 4

⁸⁹⁷ Rachel Julien, doc. 7.125, p. 13

⁸⁹⁸ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8

⁸⁹⁹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 25

⁹⁰⁰ Rachel Julien, doc. 7.125, p. 13

⁹⁰¹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 25; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 13

⁹⁰² Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et en aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 4; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 6; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 22; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 14; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 12; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7

⁹⁰³ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 21

⁹⁰⁴ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et en aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 4

⁹⁰⁵ Briques par briques, doc. 7.13, p. 12; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 21; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 12; L'Ancre des Jeunes, doc. 7.107, p. 2

⁹⁰⁶ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 4; Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 4

⁹⁰⁷ France Franc, doc. 7.108, p. 1; Sébastien Jean, doc. 8.1

conférer une vocation communautaire, une représentante de la FECHIMM rappelle que la chose s'est déjà pratiquée à Montréal : « [...] il y a beaucoup de choses dont on doute aujourd'hui, mais qui ont déjà existé. [...] Quand le RCM a pris le pouvoir, [...] je demeurais aussi à Côte-des-Neiges dans les rues qui avaient mauvaise réputation, et il y a eu des achats massifs d'immeubles d'appartements pour les socialiser⁹⁰⁸. »

Soulignant que le projet de règlement est basé « exclusivement sur le neuf⁹⁰⁹ », l'Institut de développement urbain suggère la possibilité pour un promoteur « de s'acquitter de ses obligations en rénovant des logements existants à des fins d'habitation abordable⁹¹⁰. » D'après l'IDU, une telle mesure stimulerait la mise à niveau du parc de logements privés, dans un contexte où « 8 % des ménages de la Ville de Montréal disent occuper un logement nécessitant des réparations majeures⁹¹¹ ». Ces logements pourraient être inscrits au « répertoire de vulnérabilité⁹¹² » proposé par le Conseil jeunesse de Montréal, qui aurait pour fonction de « déterminer les bâtiments vacants à revaloriser dans le cadre de projets d'habitation cédés ou construits clés en main par les promoteurs⁹¹³. »

Le Comité logement Lachine-LaSalle voit dans le changement d'affectation de grands immeubles à des fins résidentielles, l'occasion d'y développer du logement social et communautaire⁹¹⁴. L'organisme soutient toutefois que la préservation de la mixité socio-économique dans les quartiers « ne saurait se réaliser par un développement qui repose sur une échelle de 20 logements communautaires pour 80 logements en condominium⁹¹⁵ ». Il faudrait par conséquent hausser le pourcentage d'inclusion exigé, voire « permettre aux conseils d'arrondissement de fixer l'exigence majorée de logements communautaires de façon suffisamment élevée pour [...] favoriser l'acquisition de ces immeubles par des coopératives et des OSBL d'habitation⁹¹⁶. »

2.6.4 L'intégration de modèles variés

Divers commentaires traduisent la volonté « d'encourager l'expérimentation⁹¹⁷ » et d'intégrer au règlement « des modèles innovateurs d'habitations inclusives⁹¹⁸ ». Pour ce faire, et pour favoriser la diversification des acteurs immobiliers, il est notamment recommandé 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 marché⁹¹⁹. »

⁹⁰⁸ Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21.1, L. 1173-1180

⁹⁰⁹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 36-37

⁹¹⁰ *Ibid.*

⁹¹¹ *Ibid.*

⁹¹² Conseil jeunesse de Montréal, doc. 7.12, p. 13

⁹¹³ *Ibid.*

⁹¹⁴ Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 2

⁹¹⁵ *Ibid.*

⁹¹⁶ *Ibid.*

⁹¹⁷ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 45

⁹¹⁸ *Ibid.*

⁹¹⁹ Vivre en ville, doc. 7.137, p. 4

La mixité des fonctions et des tenures

S'appuyant sur leur propre expérience dans le changement de vocation de l'Hôtel-Dieu, les représentants de Communauté Saint-Urbain croient que le règlement devrait permettre « à de nouvelles formes de projet d'émerger, notamment des projets sociaux regroupant différentes fonctions au sein du même bâtiment⁹²⁰ ». Pop Maya Labs MTL invite aussi à « s'affranchir des codes habituels de la construction pour chercher à développer des projets "sur-mesure", adaptés à l'environnement local et proposer une richesse de programmes et des qualités de services urbains plus poussés⁹²¹. » Reposant sur la fédération d'acteurs locaux par un promoteur, les grands projets urbains sont alors pensés comme « des lieux mixtes où les activités se croisent et se regroupent⁹²². »

La Corporation Cadillac Fairview cite l'exemple de la Ville de Chicago, où un partenariat entre la Chicago Housing Authority et la Chicago Public Library s'est conclu par la réalisation de trois projets alliant chacun une bibliothèque à un ensemble d'habitations à loyers mixtes (« *mixed-income housing* »). Grâce à un concours architectural, la Chicago Housing Authority s'est assurée que les trois firmes d'architectes sélectionnées produisent « *an architecturally significant and community-inclusive building*⁹²³. » Les critères de sélection étaient :

- « - *the quality and context of the architecture relative to each site*
- *the sustainability of the building systems and materials*
- *their respective layout, landscaping and design innovations*⁹²⁴ ».

À l'instar de l'organisme Communauté Saint-Urbain, des participants croient nécessaire de « redéfinir la notion de mixité et du vivre-ensemble⁹²⁵ », par exemple en facilitant « la cohabitation de différentes populations dans un même bâtiment, voire sur un même étage⁹²⁶. » Le Groupe MACH élabore sur ce point :

« Nous pensons même qu'en ayant recours à des droits superficiaires, du logement social pourrait être cédé sur plusieurs étages au sein d'une grande tour en copropriété. Car si l'objectif premier est vraiment de fournir de l'habitation abordable à des gens qui en ont besoin, sans vision dogmatique ni préjugés, il n'y a pas de raison de les empêcher de cohabiter avec des propriétaires de condos ou des employés de bureaux. Évidemment, certaines dispositions visant à protéger spécifiquement le logement social dans un tel

⁹²⁰ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 7

⁹²¹ Pop Maya Labs MTL, doc. 7.138, p. 1

⁹²² Pop Maya Labs MTL, doc. 7.138, p. 2

⁹²³ La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29.4, p. 2

⁹²⁴ La Corporation Cadillac Fairview Limitée, doc. 7.29.4, p. 5

⁹²⁵ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 4

⁹²⁶ *Ibid.*

« système devraient être déployées, mais nous estimons qu'il est grandement temps de réinventer le modèle pour le bien de tous⁹²⁷. »

Conscient que ce type de mixité n'est pas une voie privilégiée par la Ville de Montréal, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal croit que *« cette avenue doit tout de même être considérée, en tirant des leçons des expériences menées par le passé, ainsi que dans d'autres villes du Canada et dans le monde⁹²⁸. »*

La création et le maintien de l'abordabilité

En réponse aux objectifs de la Ville en matière d'abordabilité⁹²⁹, des interlocuteurs croient possible d'appliquer des *« formules permettant de concilier propriété privée et abordabilité à perpétuité⁹³⁰. »* La principale proposition à ce sujet provient de Vivacité - Société immobilière solidaire, qui mise sur un modèle de capitalisation partagée. D'après cet organisme, la capitalisation partagée s'adresse aux ménages de la classe moyenne *« disposant de revenus avoisinant le revenu médian, souhaitant devenir propriétaires, admissibles à un prêt hypothécaire, mais ne disposant pas d'une mise de fonds suffisante⁹³¹. »* Vivacité permet au ménage d'accéder à la propriété en lui versant le montant correspondant à la mise de fonds, qu'il n'aura pas à rembourser. Plus tard, lorsque le ménage souhaitera vendre, il conservera les sommes personnellement investies, plus 25 % de l'appréciation de la valeur marchande. Vivacité gardera les 75 % restants de la plus-value de manière à poursuivre ses activités⁹³². Une telle méthode comporte plusieurs avantages selon l'organisme :

- alors que les programmes d'aide à la personne utilisent les fonds publics sous forme de dépenses, la capitalisation partagée *« permet un recyclage complet des investissements publics initiaux⁹³³ »* en continuant à *« soutenir l'abordabilité au fil du temps pour les générations futures⁹³⁴ »*;
- la capitalisation partagée capte ensuite les valeurs foncières associées aux marges bénéficiaires et aux plus-values *« pour non seulement créer un commun, mais le faire fructifier en tant qu'actif collectif, sans qu'un apport public ne soit requis⁹³⁵ »*;
- en limitant le recours des ménages au crédit, elle favorise une *« réduction significative⁹³⁶ »* de leur endettement;

⁹²⁷ Groupe MACH, doc. 7.18, p. 5

⁹²⁸ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 17

⁹²⁹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 10

⁹³⁰ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 22

⁹³¹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 15

⁹³² *Ibid.*

⁹³³ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 18

⁹³⁴ *Ibid.*

⁹³⁵ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 7

⁹³⁶ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 17

- en leur permettant de devenir propriétaires et de conserver une part de la plus-value à la vente, elle accroît leur autonomie financière⁹³⁷.

Donnant l'exemple de la SCHL, l'APCHQ souligne que ce principe implique pour les acheteurs de souscrire à un programme, avec « *l'avantage de permettre la sélection des ménages qui sont admissibles*⁹³⁸. »

Vivacité - Société immobilière solidaire dit s'être inspirée du Community Land Trust Network fondé en 1975 à Burlington (Vermont), dont le portfolio comprend aujourd'hui 9 585 propriétés à capital partagé. D'après une étude longitudinale américaine citée par Vivacité, « *ces programmes se révèlent à la hauteur de leurs promesses : les propriétaires amassent une équité au moins équivalente à de l'épargne à haut rendement, les propriétés demeurent en dessous des prix du marché, les ménages parviennent à consolider leur statut de propriétaire au fil des années et présentent une mobilité similaire à celle de la moyenne nationale*⁹³⁹. »

Selon Vivre en ville, faire émerger une diversité de projets d'habitation exige de réévaluer les contraintes réglementaires imposées aux acteurs non traditionnels⁹⁴⁰. Par exemple, adapter les cadres administratif et légal à leurs besoins faciliterait la tâche des groupes d'autopromotion, ces « *ménages qui se regroupent pour devenir les maître d'œuvre de leur projet d'habitation sans l'intermédiaire d'un promoteur immobilier traditionnel*⁹⁴¹. »

Le logement étudiant abordable

La situation « *extrêmement préoccupante des étudiantes et des étudiants en matière de logement*⁹⁴² » a été rappelée à plusieurs reprises au fil des mémoires et des interventions. Citant un article intitulé « *Student Housing In Canada Is Being Ignored, And It Might Be Why You Can't Afford Rent*⁹⁴³ », la Chambre de commerce du Montréal métropolitain indique que Montréal est « *la ville canadienne aux prises avec la plus forte pénurie en matière de logement étudiant (plus de 50 000 lits)*⁹⁴⁴ ». L'UTILE, dont le modèle de financement du logement étudiant a été « *reconnu comme une innovation à l'échelle canadienne par le Fonds d'innovation en logement abordable de la SCHL*⁹⁴⁵ », propose de remédier à cette situation par la mise en place d'un programme de financement du logement étudiant abordable. L'organisme y voit divers avantages :

- l'expansion du parc locatif échappant à la logique spéculative renforcerait l'abordabilité à long terme de la métropole;

⁹³⁷ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 15

⁹³⁸ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, doc. 7.6, p. 20

⁹³⁹ Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 15

⁹⁴⁰ Vivre en ville, doc. 7.137, p. 4

⁹⁴¹ *Ibid.*

⁹⁴² Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal, doc. 7.7, p. 4

⁹⁴³ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7

⁹⁴⁴ *Ibid.*

⁹⁴⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 3

- l'expansion du parc immobilier destiné à la population étudiante atténuerait la pression que son fort roulement impose aux loyers des quartiers centraux;
- comme cela fut constaté à Boston, la construction de logements étudiants permet de libérer des logements pour les familles⁹⁴⁶.

L'UTILE note cependant que, sans incitatif pour que le logement abordable soit un OBNL, voire de « *reconnaissance par la Ville que cela est possible, il est pour ainsi dire impossible qu'un développeur social louant ses unités en bas des loyers maximaux prévus au règlement puisse offrir un partenariat intéressant à un promoteur privé*⁹⁴⁷. » Pourtant, ajoute l'organisme, certaines conditions, telles qu'un financement prévisible de l'OBNL et la possibilité pour le promoteur de lui vendre en bloc le segment abordable, seraient commercialement avantageuses pour le promoteur⁹⁴⁸. L'UTILE insiste sur l'intégration du logement étudiant au volet abordable du règlement, « *pour éviter que les projets étudiants ne se retrouvent en concurrence avec les projets de logement réellement social*⁹⁴⁹ ».

En complément à ces propositions, le Conseil jeunesse de Montréal recommande d'accroître la mixité à l'intérieur même des projets destinés aux étudiant(e)s, en favorisant la création de logements reflétant leurs diverses réalités : « *les étudiants monoparentaux, les étudiants mariés et les étudiants à mobilité réduite, etc.*⁹⁵⁰ ».

⁹⁴⁶ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 9

⁹⁴⁷ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 15

⁹⁴⁸ *Ibid.*

⁹⁴⁹ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 7.10, p. 20; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 11-12

⁹⁵⁰ Conseil jeunesse de Montréal, doc. 7.22, p. 9





3. Les constats et l'analyse de la commission

Le mandat de consultation publique confié à l'OCPM est double : tenir une consultation publique sur un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal⁹⁵¹ et, accessoirement, tenir une consultation publique sur un nouveau règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial⁹⁵².

Le premier projet de règlement a pour but d'habiliter la Ville de Montréal à adopter le second projet de règlement en se prévalant des dispositions nouvelles de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* découlant de la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* adoptée en juin 2017 à l'Assemblée nationale du Québec⁹⁵³.

Le second projet de règlement a pour but de déterminer le cadre réglementaire à l'intérieur duquel se concrétiseraient les orientations municipales en matière d'habitation sociale, d'habitation abordable et d'habitation pour les familles.

Le « *Règlement pour une métropole mixte* », nom par lequel est identifié le projet d'encadrer l'inclusion et la diversité en habitation, coiffe aussi des intentions et des engagements de nature administrative ne découlant pas d'un règlement du conseil municipal, mais constituant tout de même des volets importants de la démarche municipale. Ainsi, la nouvelle gouvernance du fonds des contributions et l'intention de réaliser, deux ans après son adoption, un bilan de la mise en œuvre en sont. Ces deux volets ont été abondamment mentionnés dans les opinions exprimées puisque perçus comme faisant partie du « *Règlement pour une métropole mixte* ». Bien qu'ils soient de nature administrative plutôt que réglementaire, la commission en traitera tout de même dans son analyse.

3.1 La réception des projets de règlement

La commission constate que les deux projets de règlement à l'étude ont fait l'objet d'une attention différenciée de la part des participants. Sans surprise, ces derniers ont perçu le premier projet de règlement comme le préambule au second projet de règlement. C'est donc ce second projet qui a suscité le plus de commentaires et de suggestions.

⁹⁵¹ Sommaire décisionnel, Ville de Montréal, doc. 1.1.1; Règlement, doc. 1.1.3.1

⁹⁵² Intervention - Service des affaires juridiques, doc. 1.2.3; Règlement, doc. 1.2.3.1

⁹⁵³ Projet de loi no 122, sanctionné le 16 juin 2017, Recueil annuel des lois du Québec, chapitre 13

3.1.1 Le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, familial et abordable

Bien qu'il soit à l'origine de cette consultation publique, le règlement modifiant le Plan d'urbanisme est passé pratiquement inaperçu des participants, si l'on en juge par la quasi-absence de commentaires à son endroit. Évidemment, les objectifs et les actions qu'il propose trouvaient, dans le second projet de règlement aussi nommé « *Règlement pour une métropole mixte* », une application plus concrète et susceptible d'affecter durablement les milieux de vie et leurs résidents, de même que les conditions de leur développement. Il était donc naturel que les participants se sentent avant tout interpellés par ce second projet de règlement. De ce point de vue, la commission retient qu'il est fondé que la plupart des concepts s'y trouvant et sur lesquels s'appuient les modifications au Plan d'urbanisme aient été amplement débattus. C'est le cas, par exemple, des notions de quartiers mixtes, d'offre diversifiée et équilibrée de logements, d'abordabilité, d'offre résidentielle répondant aux besoins des familles et de développement résidentiel vigoureux.

Cela étant dit, les nuances d'interprétation de ces termes ont généré de nombreux questionnements au cours de la consultation. Les intervenants s'étant exprimés sur le Plan d'urbanisme, qu'il s'agisse de la modification proposée ici ou de la révision d'ensemble en cours, ont souligné les avantages qu'il y aurait, pour favoriser l'atteinte des objectifs, à exprimer ceux-ci de façon plus précise. En ce sens, la commission estime que toute nouvelle inscription au Plan d'urbanisme devrait concourir à :

- stimuler le développement d'une offre résidentielle équilibrée grâce à l'emploi de termes clairs, chiffrés et contraignants;
- exprimer des attentes claires envers les constructeurs, grâce à des indicateurs de suivi des résultats permettant d'évaluer le degré d'atteinte des objectifs;
- aborder la création de milieux mixtes et l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, comme autant d'éléments fondamentaux de la planification urbaine.

Plus généralement, la commission retient que de nombreux participants ont souhaité que les vocables utilisés, par exemple, le logement social, l'abordable et le familial, mais également des termes tels que « *clientèles ciblées* » soient définis et précisés et qu'ils concordent avec la terminologie employée dans les autres documents de planification municipale et ceux des paliers supérieurs de gouvernement⁹⁵⁴.

⁹⁵⁴ Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p.9, 12; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p.2; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 5; Multi-femmes inc., doc. 7.44, p. 3; Institut de développement urbain, doc. 7.2, p.6, 23; Kim Thibault, doc. 8.1, #10; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 8, 9; UTILE, doc. 7.10, p.18, 19 et 21; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 11; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 7; POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 9; CIUSSS du Centre de l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 22; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 8; Inter-loge,

3.1.2 Le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial

En créant ce projet de règlement, la Ville de Montréal souhaitait en faire l'un de ses outils d'habitation afin de répondre aux objectifs suivants :

- préserver le caractère mixte et abordable de ses quartiers;
- favoriser une offre résidentielle équilibrée, de qualité et pérenne par le soutien au développement et le maintien du parc résidentiel existant;
- répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché.

Ce règlement serait viable grâce au maintien d'un développement immobilier vigoureux, prévisible par la création d'un cadre stable pour les promoteurs privés et communautaires et, enfin, adapté à la nature et à l'emplacement de chaque projet.

Exprimés en termes généraux, les objectifs de la Ville ont rencontré l'adhésion quasi unanime des participants. Le portrait de l'habitation dressé par la Ville dans son document explicatif sonne juste pour nombre d'entre eux, ce que la commission partage. Il y est question du taux d'inoccupation sur les marchés locatif et familial, de la pression exercée sur les quartiers centraux traditionnellement mixtes, de la hausse marquée des loyers et des prix des copropriétés, de même que de la part du revenu que les ménages montréalais consacrent à se loger. Les intervenants perçoivent dans l'initiative municipale une volonté d'écouter les besoins des citoyens et d'agir en ce sens. Toutefois, tel que proposé, le projet de règlement fait l'objet de nombreuses interrogations quant à sa capacité d'atteindre les objectifs énoncés. La perception qu'en ont les participants varie selon leurs préoccupations et leurs domaines d'expertise. La commission a été sensible à cette préoccupation des participants vis-à-vis la mise en œuvre du projet de règlement.

La perception des groupes communautaires

Certains aspects globaux du règlement ont été perçus comme une avancée par les groupes communautaires par rapport à la Stratégie d'inclusion en vigueur. Attendu depuis longtemps, le pouvoir de contraindre les promoteurs privés à l'inclusion sans besoin de recourir à la négociation et l'application du règlement aux projets ne nécessitant pas de dérogation réglementaire, est vu comme un outil incontournable pour s'assurer que le marché immobilier réponde aux besoins de l'ensemble de la population. Quoique considérée insuffisante en regard des besoins, l'augmentation de la part de logement social est bien reçue, d'autant plus que le logement social est le seul volet du règlement considéré véritablement structurant et apte à garantir aux familles

doc. 7.8, p. 9; Sasha Dyck, doc. 7.73, p. 1; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 7; Dany Tremblay, doc. 7.17, p. 5; Corporation Proment, doc. 7.117, p. 6; Canderel, doc. 7.72, p. 3; Broccolini, doc. 7.134, p. 4; Prével, doc. 7.9, p. 7

et aux personnes à faible revenu un logement de manière pérenne. L'ajout d'un volet consacré au logement familial a également été salué; la commission partage ce constat.

S'ils approuvent son caractère obligatoire, les groupes communautaires redoutent toutefois qu'en l'absence d'un financement conséquent des gouvernements supérieurs, un règlement placé à la remorque du marché ne participe à la financiarisation du logement, déplorée par ailleurs. Le seuil minimal de 30 unités fixé par la Ville pour la réalisation de projets de logement social leur fait craindre que le règlement ne puisse permettre la construction de nouveaux logements sociaux dans les secteurs denses où les terrains disponibles sont d'une taille insuffisante. Plusieurs défendent la viabilité des projets sociaux comptant moins de 30 unités, en soutenant que ces projets répondent néanmoins aux besoins en logement non comblés par le marché. La commission considère ces inquiétudes comme autant d'obstacles potentiels à la réalisation de logements sociaux.

La centralisation du fonds de contribution désavantagerait également les secteurs densément construits. En effet, la commission entend les appréhensions des intervenants qui pensent que l'exiguïté des terrains conduira le plus souvent les promoteurs à verser des contributions financières pour satisfaire aux exigences en logement social, plutôt qu'à céder des immeubles. Par conséquent, ils craignent, et la commission partage ce point de vue, qu'un fonds centralisé ne favorise l'usage des contributions produites au centre-ville ou dans les quartiers centraux pour développer des logements sociaux dans les secteurs plus éloignés.

Le dévoilement de critères ou de processus officiels guidant l'attribution des projets sociaux aux organismes porteurs serait nécessaire, de même que des précisions relatives au contrôle de la conception des projets clé en main, afin que ces projets apportent une réponse adaptée aux besoins des milieux de vie. Les participants ont déploré ce qu'ils perçoivent comme une absence de considération de la part de la Ville quant au contexte d'insertion des projets sociaux ainsi qu'à la présence ou non d'équipements collectifs répondant aux besoins de leurs clientèles à mobilité réduite ou familiale. Pour la commission, l'absence de considération des milieux d'insertion constitue un des points faibles du projet de règlement.

La perception des acteurs économiques

Estimant que l'accessibilité au logement pour tous est une responsabilité collective à financer par le biais de politiques redistributives, ces participants disent s'étonner que le règlement fasse abstraction de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral, en attente de signature entre les gouvernements fédéral et provincial. La commission s'en étonne également.

Pour la même raison, ils déplorent que les coûts induits par le règlement se répercuteraient sur la part des logements privés non encadrée, étant ainsi absorbés par un nombre réduit d'individus. Ils pensent, par conséquent, que cette population issue de la classe moyenne pourrait se voir contrainte de chercher en dehors du territoire montréalais des logements à des prix plus

accessibles. La commission retient que cette iniquité ne devrait pas être induite par le projet de règlement.

L'augmentation générale des coûts imposés aux promoteurs suscite des appréhensions quant à la capacité des nouveaux acteurs immobiliers à percer le marché, et à celle des projets de petite et moyenne envergure à demeurer viables. Les promoteurs dénoncent l'application du règlement aux projets de plein droit, en particulier aux immeubles acquis avant l'annonce du règlement, mais pour lesquels aucune demande de permis et certificats n'a encore été faite. La commission estime que le projet de règlement aurait pu refléter davantage la réalité montréalaise composée aussi d'acteurs immobiliers concourant, à l'échelle des quartiers, à les singulariser. Par ailleurs, elle considère que la question de l'application du règlement aux projets de plein droit mérite d'être débattue.

La possibilité pour les arrondissements de continuer à appliquer des règles additionnelles, comme cela se faisait dans le cadre de la Stratégie, ne serait plus autorisée dans l'administration du projet de règlement. Malgré cette absence de négociation locale induite par le projet de règlement, nombreux ont été ceux à craindre que les arrondissements continuent tout de même d'imposer diverses conditions spécifiques. Cela est perçu comme étant contraire à l'objectif de prévisibilité souhaité. La commission estime que cela devrait être précisé de manière à lever toute source d'ambiguïté.

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) croit essentiel de coordonner dans le règlement les différents outils et programmes municipaux, tels que AccèsLogis Montréal, Appui à l'acquisition résidentielle et Habitations urbaines pour familles, afin que tous tendent vers un même but⁹⁵⁵. Indiquant qu'un logement existant coûte moins cher à rénover qu'un logement neuf à construire, elle est d'avis que l'actualisation des budgets des programmes d'achat-rénovation permettrait d'éviter des rénovictions dans les ensembles locatifs abordables. La commission retient ici que l'harmonisation des outils municipaux est incontournable dans la constitution d'un coffre à outils efficace et adapté à la réalité immobilière.

Enfin, l'application du règlement à la seule ville de Montréal nuirait à sa compétitivité au sein de la communauté métropolitaine, donnant libre cours aux constructeurs de développer leurs projets dans des municipalités avoisinantes aux réglementations moins restrictives. La commission s'en inquiète.

Les opinions partagées

Malgré des intérêts divergents, la commission constate que les opinions des organismes communautaires et des acteurs économiques se sont rejointes sur plusieurs points.

⁹⁵⁵ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 15, 16 et 22

Au chapitre du logement social, une proposition partagée consiste à permettre la mise en commun des obligations entre promoteurs afin de s'acquitter des exigences du règlement au sein d'un même secteur. Outre l'avantage de réduire les coûts de construction, cette pratique permettrait d'atteindre plus souvent les seuils requis pour la réalisation de projets sociaux. La commission pense que ce type d'alliance ne peut être ignoré.

La commission retient que la définition et les paramètres des volets abordable et familial au prix du marché sont globalement remis en cause. Pour les groupes communautaires, ces volets s'avèrent mal accordés aux besoins de ménages qui, incapables de suivre la cadence des prix dans les quartiers centraux, n'ont pas non plus accès au logement social. Pour les acteurs économiques et certains chercheurs, la charge qu'ils imposent aux promoteurs pourrait influencer à la baisse sur la production de nouveaux logements sans pour autant soutenir la mixité. Dans ce cas et la commission s'en préoccupe, le règlement produirait l'effet contraire à celui recherché. Un organisme communautaire en arrive aussi à cette conclusion lorsqu'il indique que le volet abordable fixe des prix plafonds plus élevés que la valeur moyenne des logements dans certains quartiers. De la sorte, le volet abordable pourrait exercer une pression à la hausse sur ces valeurs, ce qui mettrait en péril le maintien des ménages vulnérables dans leur milieu de vie.

Une forte majorité d'intervenants de tous horizons ont également signifié leur étonnement à ne trouver aucun mécanisme garantissant la pérennité des logements abordable et familial au prix du marché. De l'avis général que la commission partage, en plus de ne profiter qu'aux premiers acheteurs et d'attirer les spéculateurs, le manque de contrôle quant à l'attribution de ces logements aux clientèles cibles nuirait à la mixité pourtant au cœur du projet de règlement.

Les participants ont regretté l'absence de précisions concernant les indicateurs de suivi des résultats, la fréquence envisagée des bilans ainsi que leur dévoilement. Ils sont également nombreux à avoir partagé leurs inquiétudes au sujet de l'indexation annuelle des montants prévus au règlement, établie à 2 %. Ce pourcentage étant nettement inférieur au taux de croissance du marché résidentiel des dernières années, les groupes communautaires craignent que les contributions financières ne deviennent rapidement plus intéressantes, financièrement parlant, que les cessions d'immeubles pour les promoteurs. Quant aux promoteurs, ils redoutent que les contreparties financières offertes par la Ville en échange des immeubles cédés s'éloignent aussi des valeurs du marché. La commission retient que ces questions méritent d'être approfondies, de concert avec les acteurs du milieu, afin de lever toute ambiguïté qui pourrait nuire à la prévisibilité attendue.

À plusieurs reprises, au sujet de l'attribution des projets sociaux aux groupes porteurs, de la conception des projets clé en main, de l'utilisation du fonds de contribution et des mesures de suivi, entre autres éléments, des participants issus de milieux divers ont rappelé leur désir de prendre part à des mécanismes de concertation continue réunissant la Ville et différents acteurs. Bien que cette volonté soit en elle-même positive, la commission comprend qu'elle témoigne

aussi d'une certaine défiance envers la mise en œuvre du règlement, où des intervenants perçoivent un manque de transparence.

Des ajouts proposés au règlement

La commission a entendu une variété de propositions visant à conférer davantage de flexibilité et d'ouverture au règlement, afin que ce dernier atteigne mieux les objectifs énoncés.

Des interlocuteurs estiment que le règlement acquerrait une plus grande cohérence s'il s'inscrivait dans la perspective plus large d'une stratégie d'habitation, par exemple sous la forme d'une politique municipale. Venant chapeauter l'éventail d'outils conçus pour répondre aux besoins en logement des ménages, celle-ci serait fondée sur la reconnaissance du droit à la ville et renforcerait le leadership montréalais. Plusieurs organismes communautaires émettent l'idée d'une stratégie foncière s'appuyant sur un meilleur usage des outils disponibles, en particulier le droit de préemption et la mise en réserve, afin d'asseoir plus solidement la maîtrise foncière municipale. Ils souhaitent que la Ville acquière les terrains excédentaires de propriété provinciale et fédérale afin d'y établir, tout comme sur ses propres terrains, des cibles plus ambitieuses en matière de logement social et d'équipements collectifs. La commission retient de ces propos que le projet de règlement doit s'inscrire dans une perspective plus large, en reconnaissant un ensemble d'outils qu'elle estime indispensables pour en augmenter la portée.

Considérant les retombées potentiellement limitées du règlement dans certains quartiers densément construits, mais aussi le risque que des promoteurs le contournent en procédant à la conversion de logements locatifs en copropriétés, divers intervenants conseillent de prévoir des mécanismes pour l'achat d'immeubles occupés dans le but de les convertir en logements sociaux, de permettre la cession d'immeubles occupés, ou d'inclure la rénovation de logements existants à des fins d'habitation abordable. La commission considère que l'ajout de projets initiés à même le parc immobilier existant rendrait plus équitable l'application du règlement d'un arrondissement à l'autre.

Pour plusieurs, la collaboration entre la Ville, le milieu communautaire et les promoteurs privés devrait permettre à de nouvelles formes de projets résidentiels d'émerger, ce que partage la commission. Des organismes communautaires suggèrent de redéfinir les notions de mixité et de vivre-ensemble, grâce à des projets sociaux regroupant différentes fonctions au sein d'un même bâtiment, voire sur un même étage. Le promoteur immobilier Groupe MACH croit qu'il est grandement temps de réinventer le modèle d'habitation, surtout en secteurs de haute densité tels que le centre-ville, par une cohabitation poussée des fonctions, des types de logements et des tenures au sein de grandes tours. La commission pense qu'il s'agit d'une réflexion à initier.

Selon des organismes communautaires, le dilemme posé par les prix plafonds du logement abordable pourrait être résolu par la reconnaissance et le déploiement de projets coopératifs ou à but non lucratif dans ce volet. Cette approche permettrait d'y intégrer le logement étudiant,

exclu du projet de règlement, mais dont la clientèle subit et participe tout à la fois aux conséquences du bas taux d'inoccupation sur le marché résidentiel, notamment pour les logements de grande dimension. Les besoins des ménages souhaitant devenir propriétaires, mais ne disposant pas d'une mise de fonds suffisante, pourraient trouver réponse dans l'habitation à capitalisation partagée, qui concilie l'abordabilité pérenne à la propriété privée. La commission salue ces suggestions comme autant d'innovations qui mériteraient d'être analysées.

3.2 Les changements apportés par les projets de règlement par rapport à la Stratégie d'inclusion

Comme son titre l'annonce, le « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*⁹⁵⁶ » ouvre la voie au nouveau *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*. Les deux projets de règlement forment en quelque sorte le tandem réglementaire qui encadrerait dorénavant l'inclusion en habitation.

3.2.1 Le règlement modifiant le Plan d'urbanisme

Le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme poursuit une seule fin : permettre à la Ville d'adopter un nouveau règlement pour améliorer l'offre de logement social, abordable et familial.

Les modifications proposées au Plan d'urbanisme consistent à reformuler des orientations en termes généraux, c'est-à-dire qu'on entend y favoriser le développement résidentiel en assurant une offre de logements diversifiée et équilibrée « *qui répond aux besoins des ménages montréalais*⁹⁵⁷. » Ce faisant, le nouveau texte ne contient plus aucune référence à des indicateurs cibles chiffrés.

Le milieu sociocommunautaire perçoit dans cette absence de cibles et d'indicateurs une hésitation, voire un refus de s'engager. Par exemple, pour Habiter Ville-Marie, la Ville rate ainsi l'occasion d'affirmer sa volonté et de s'engager fermement, en particulier envers les arrondissements, à réaliser ses objectifs. « (...) *Une telle modification [au Plan d'urbanisme] représente une opportunité pour la Ville de Montréal de concrétiser au sein du Plan d'urbanisme sa volonté de développer une offre résidentielle équilibrée en des termes clairs, chiffrés et contraignants. Nous recommandons donc que la modification du Plan d'urbanisme proposée soit révisée pour inclure des objectifs municipaux et par arrondissement en termes de réalisation d'unités de logement social pour diverses populations, et surtout pour les familles*⁹⁵⁸. »

⁹⁵⁶ Sommaire décisionnel, doc. 1.1.3.1, Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de définir des orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial

⁹⁵⁷ Idem, doc 1.1.3.1, article 4, action 2.3

⁹⁵⁸ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 6

Pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), les retards observés dans l'actuelle révision du Plan d'urbanisme et l'absence de cibles en matière d'inclusion deviennent des facteurs d'imprévisibilité en augmentant les risques de toute entreprise de développement et de construction. « *Il aurait été grandement souhaitable que la Ville élabore en amont un nouveau Plan d'urbanisme dans lequel elle définit les nouvelles orientations, les objectifs, les stratégies et les cibles en matière d'inclusion, afin que les propriétaires actuels sachent davantage à quoi s'attendre*⁹⁵⁹ ».

En outre, dans le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, le potentiel de construction de nouveaux logements a été maintenu à 130 000 unités⁹⁶⁰, réparties sur des terrains vacants, des sites à transformer ainsi que des bâtiments non résidentiels pouvant être transformés à des fins d'habitation, tel que le déterminait le Plan d'urbanisme en 2004.

En réponse aux questions de la commission à ce sujet⁹⁶¹, le Service d'habitation renvoie à une mise à jour effectuée en 2015 dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération montréalaise : pour toute l'île de Montréal, le potentiel est estimé à au moins 175 000 unités. Cette information n'a pas été incorporée au texte du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme. Le Service de l'habitation s'en explique en ces termes : « *La forme et le contenu d'une prochaine version du Plan d'urbanisme n'étant pas encore déterminés, il est impossible de confirmer à cette étape que le plan comprendra une mise à jour de ce potentiel précisément. Cependant, l'intention est de munir cette prochaine version d'un plan de cibles et d'indicateurs qui exigent d'effectuer une reddition de compte à la population et l'habitation demeurera un thème principal du document de planification*⁹⁶² ». La commission estime que cette intention devrait constituer un engagement incontournable.

3.2.2 Le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial

Bien que la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* et le *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* aient le même objet, ils ne sont pas semblables. En voici les caractères distinctifs.

Caractère et portée

Le changement le plus remarqué par toutes les parties prenantes a trait au caractère et à la portée de l'intervention municipale pour assurer la mixité à Montréal. La *Stratégie d'inclusion* avait un caractère incitatif et une portée limitée aux projets résidentiels de 100 unités ou plus nécessitant des dérogations aux règles d'urbanisme applicables.

⁹⁵⁹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc 7.6, p. 13

⁹⁶⁰ Modification proposée du Plan d'urbanisme, doc. 1.1.4.1, p. 23

⁹⁶¹ Réponses de la Ville de Montréal - 21 octobre 2019, doc. 5.2.1

⁹⁶² Réponses de la Ville de Montréal - 21 octobre 2019, doc. 5.2.1, p. 2

Le règlement proposé a plutôt un caractère contraignant et obligatoire : il assujettit désormais l'émission d'un permis de construction d'un ensemble résidentiel de cinq unités ou plus, même si ce dernier est conforme à la réglementation d'urbanisme applicable, de même qu'à la conclusion d'une entente entre le promoteur requérant et l'administration municipale, entente portant sur un apport complémentaire à des fins de logement social, de logement abordable et de logement familial dont la forme et les paramètres sont prescrits dans le texte même du règlement. Pour la commission, il s'agit là d'une modification majeure dans la façon de concevoir la mixité.

Nouvelle gouvernance

Un autre changement notable, mais moins abordé dans les opinions, réside dans un déplacement de la gouvernance politique de l'inclusion. La Stratégie d'inclusion a été adoptée en 2005 par le comité exécutif qui en a aussi suivi l'administration. Le règlement le sera par le conseil municipal qui aura ainsi la responsabilité d'en suivre l'administration et d'exiger des comptes.

Ainsi, à la différence de la Stratégie d'inclusion qui permet l'application de stratégies locales à l'échelle des arrondissements, le règlement s'appliquerait dans toute la ville et ne peut donc varier au gré des frontières politiques et administratives. D'ailleurs, seul le conseil municipal peut l'amender par résolution⁹⁶³. La commission remet en question ce manque de flexibilité qui pourrait nuire à la diversité des arrondissements.

Relation promoteur/Ville

Le règlement proposé change aussi les rapports entre le promoteur et l'administration. Dans la Stratégie d'inclusion, le promoteur devait convenir avec le Service de l'habitation que la construction de logements sociaux ou familiaux *in situ* ou hors site était impossible ou non pertinente, du moins dans les proportions recherchées, avant de se résoudre à verser une somme compensatoire au fonds d'inclusion. Dans le projet de règlement, il fait un choix discrétionnaire au début du processus d'approbation de son projet; après, il se plie aux barèmes du règlement. Dans la compréhension de la commission, il n'y a plus d'espace réglementaire pour un échange compensatoire sous la forme, par exemple, de dérogations de hauteur ou de densité.

Abordabilité

Le projet de règlement énonce une définition nouvelle de l'abordabilité : un logement est dit abordable lorsque son prix ou son loyer est légèrement inférieur à celui du marché courant. Cette définition se démarque de celles que la Ville a utilisées jusqu'à présent.

⁹⁶³ Règlement pour une métropole mixte, doc. 3.1.1.1, p. 28

En 2005, dans la Stratégie d'inclusion, l'abordabilité d'un logement était définie par rapport au taux d'effort des ménages (au maximum 30 %). Le programme AccèsLogis Montréal et les programmes de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (fonds de co-investissement, financement de la construction de logements locatifs, fonds d'innovation pour le logement abordable) définissent le seuil d'abordabilité en se référant à un loyer médian du marché ou à un revenu médian des ménages dans un secteur donné⁹⁶⁴. Pour la commission, cette question de l'abordabilité mérite d'être approfondie en en soupesant les conséquences sur les taux d'efforts des ménages.

Proportions dévolues aux types de logements

Le projet de règlement est plus exigeant que la Stratégie d'inclusion ne l'était en regard des proportions dévolues au logement social et au logement abordable. Le règlement porte de 15 % à 20 % la proportion statutaire dévolue au logement social et celle dévolue au logement abordable dans les projets de construction résidentielle. Il ajoute une exigence de 20 % en logement familial, celle-ci pouvant être comptabilisée à même le logement social, le logement abordable ou encore dans l'offre de logements au prix courant du marché.

La commission constate qu'entre la *Stratégie d'inclusion* et le *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*, la première a certes inspiré le second, mais celui-ci, loin de la pérenniser en la poursuivant, la remplace complètement et propose une toute nouvelle donne en matière de construction résidentielle à Montréal.

De nombreux mémoires et témoignages entendus ont souligné à la commission l'importance du changement proposé et la signification qu'il avait pour eux. Si certains y voient un progrès, comme Bâtir son quartier⁹⁶⁵, d'autres, tels la Corporation Cadillac Fairview⁹⁶⁶ et Gestion Canderel⁹⁶⁷ le perçoivent comme une contrainte inefficace. Les points de vue sont à ce sujet diamétralement opposés. Après 15 ans d'application, la Stratégie d'inclusion avait su créer certains consensus. Ainsi, l'Association des groupes de ressources techniques du Québec a bien résumé le *modus vivendi* qui s'était installé : « *Avec plus de 70 ententes conclues dans le cadre de la Stratégie d'inclusion depuis 2005 (...) la preuve est faite que le développement immobilier bien orchestré peut impliquer des promoteurs privés, publics et communautaires sans aller à l'encontre des besoins des collectivités. Il est possible de travailler ensemble pour des quartiers inclusifs et sans que cela ne soit dommageable pour le marché privé*⁹⁶⁸ ». Toutefois, la Stratégie d'inclusion a fréquemment été dénoncée quant à son inefficacité à répondre aux besoins dans certains arrondissements, ce qui a amené ces derniers à adopter des stratégies complémentaires plus contraignantes. La commission reconnaît qu'à l'usage, la Stratégie d'inclusion a permis de

⁹⁶⁴ Service de l'habitation, Ville de Montréal, Définition du logement abordable dans différents programmes, doc. 3.10

⁹⁶⁵ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 10

⁹⁶⁶ Cadillac Fairview, doc. 7.29, p. 10

⁹⁶⁷ Gestion Canderel Inc., doc. 7.72, p. 1-2

⁹⁶⁸ Association des GRT du Québec, doc. 7.127, p. 11

développer des alliances, et ce, malgré des divergences maintes fois rapportées. Elle souhaite que l'application du règlement puisse donner lieu à une adhésion encore plus grande.

3.3 Les projets de règlement dans le contexte de l'habitation aux échelles métropolitaine et locale

Les deux projets de règlement ont été élaborés dans un contexte d'effervescence immobilière, et ce, aussi bien dans la grande région métropolitaine qu'à l'échelle locale.

Certains y voient la cause d'une demande de logement largement supérieure à une offre tout de même limitée et de plus en plus inabordable, notamment en ce qui a trait au logement de qualité et de bonne dimension. Ainsi, à l'instar de nombreux autres interlocuteurs, la Direction régionale de santé publique de Montréal a rappelé à la commission que quelque 36 % des ménages locataires montréalais dépensaient plus de 30 % de leur revenu pour se loger⁹⁶⁹. Des chercheurs universitaires, Richard Shearmur et Nik Luka, constatent qu'en effet, le phénomène prend de l'ampleur à Montréal, bien qu'à un degré moindre par rapport à d'autres métropoles⁹⁷⁰. Comme l'ont rappelé plusieurs, et la commission le constate, ces transformations contribuent à l'effritement du parc immobilier locatif observé dans divers secteurs montréalais, notamment dans les quartiers centraux en raison de leur fort potentiel de transformation, combiné à une localisation exceptionnelle⁹⁷¹.

En contrepoint, d'autres voient dans cette effervescence un révélateur d'une économie en bonne santé, du moins si l'on se fie au cycle haussier des investissements immobiliers, toutes catégories confondues, et du niveau record observé de mises en chantier. Cela contribuerait à l'abordabilité de Montréal, qui se traduit par une réduction du nombre de ménages aux besoins impérieux et une augmentation du nombre d'unités abordables⁹⁷². Un autre chercheur universitaire, Mario Polèse, a corroboré, au bénéfice de la commission, ce propos émis par des professionnels de l'immobilier, en rappelant que Montréal a, à ce chapitre, réussi dans l'ensemble à maintenir un développement urbain durable par une fluidité de l'offre dont elle peut être fière⁹⁷³.

3.3.1 L'échelle métropolitaine

Tel que l'indique le projet de règlement, le territoire d'application est celui de la Ville de Montréal, puisque c'est cette dernière qui est à l'origine de l'initiative. Reconnaisant l'urgence d'agir, comme le lui rappellent le milieu sociocommunautaire et les comités logement depuis des

⁹⁶⁹ Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p. 5

⁹⁷⁰ Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 1

⁹⁷¹ POPIR Comité logement, doc. 7.3, p. 6; Front d'action populaire en réaménagement urbain, doc. 7.20, p. 11; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec (FAFMRQ), doc. 7.48, p. 3; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 4; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, document 7.116, p. 7; et Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 5

⁹⁷² Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 4, 6; Institut de développement urbain, doc. 7.2, p. 15

⁹⁷³ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 4

années, l'administration municipale presse le pas. L'absence de considération du contexte métropolitain à l'intérieur duquel la Ville s'inscrit pourtant a été remise en question, aussi bien par les groupes communautaires que par les acteurs économiques. La commission partage cette inquiétude.

Parmi les groupes sociocommunautaires et les comités logement, et bien que la majorité salue l'initiative municipale, ils sont nombreux à rapporter la nécessité d'une vision métropolitaine en habitation, dotée d'objectifs et d'outils similaires, dans une optique d'équité entre les municipalités, tout en contribuant à freiner l'étalement urbain⁹⁷⁴.

Du côté des acteurs économiques, l'Institut de développement urbain du Québec craint de potentiels impacts négatifs en agissant ainsi en vase clos⁹⁷⁵. D'autres participants ont, de la même façon, rappelé l'intérêt que le projet de règlement puisse trouver écho à l'échelle de la CMM⁹⁷⁶. Ainsi, invite-t-on la Ville à travailler de concert avec la CMM afin de trouver des solutions communes aux enjeux d'habitation.

La commission prend acte que les travaux en matière d'habitation à l'échelle métropolitaine progressent lentement, mais elle y reconnaît malgré tout un cheminement utile. Une politique d'habitation d'échelle métropolitaine a bel et bien été annoncée dès 2003 par la commission du logement social de la CMM⁹⁷⁷, sans toutefois se concrétiser comme annoncé. La commission salue cependant l'aboutissement d'une réflexion sous la forme du *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable* [PAMLSA] 2015-2020, lui-même assorti d'une *Vision 2025*. On y lit qu'« *Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable* » compte parmi les trois objectifs principaux poursuivis⁹⁷⁸. La CMM y invite d'ailleurs les municipalités du Grand Montréal à « *poursuivre leur participation aux travaux de la Table technique CMM-Municipalités en logement social*⁹⁷⁹ ». De plus, la CMM note que : « *Plusieurs municipalités réviseront ou développeront, au cours de la période 2015-2020, des politiques, des plans et des stratégies qui orienteront leurs actions en matière d'habitation*⁹⁸⁰ », ce que peu d'entre elles ont développé dans les faits, du moins à ce jour. En soutien aux municipalités la composant, la CMM affirme dans ses prévisions budgétaires 2020, sa volonté de soutenir l'inclusion : « *C'est pourquoi la Communauté prévoit en 2020 la diffusion d'un guide d'élaboration d'un règlement d'inclusion ainsi que la tenue d'un forum ou d'un atelier*

⁹⁷⁴ Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, doc. 7.21, p. 7; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4 et p. 6-7; Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 2; Inter-Loge, doc. 7.8, p. 7; Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.111, p. 4

⁹⁷⁵ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 26

⁹⁷⁶ Prével, doc. 7.9, p. 6; Vivre en ville, doc. 7.137, p. 2; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 6; Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p.6; Association des professionnels de la construction et de l'habitation, doc. 7.6, p. 6

⁹⁷⁷ Le Devoir, « *Logement social - Une politique globale d'ici deux ans* », 24 mai 2003

⁹⁷⁸ Voir à ce sujet <https://cmm.qc.ca/planification/plan-daction-metropolitain-pour-le-logement-social-et-abordable-pamlsa/>

⁹⁷⁹ CMM, *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*, p. 121

⁹⁸⁰ *Ibid.*

*métropolitain au sujet de l'inclusion*⁹⁸¹. » La commission estime qu'il s'agit ici d'une initiative marquante pouvant favoriser le développement d'une offre adéquate de logement social et abordable à l'échelle métropolitaine.

Pour la commission et malgré la reconnaissance de l'autonomie municipale conférée par la Loi 122⁹⁸², l'absence de considération ou de référence au Plan d'action en vigueur de la CMM est préoccupante. La simple urgence d'agir ne saurait remplacer l'avantage d'encadrer une telle intervention par une réflexion globale et bienveillante impliquant des alliées parmi les autres municipalités de la CMM. Ainsi, la limitation du territoire d'application du règlement à la seule ville de Montréal représente bel et bien un risque de déplacement de projets immobiliers ailleurs dans la CMM. Pour la commission, cela semble aller à l'encontre de l'intention du projet de règlement de retenir, voire d'attirer des ménages à Montréal.

Dès lors, la Ville serait la seule à proposer non pas une politique, mais déjà un règlement afin d'orienter ses actions en matière d'habitation. La CMM prévoit réaliser en 2020 une prochaine édition du PAMLSA qui, entre autres, « mettra l'emphase sur l'action 7, soit assurer la pérennité et le développement des logements sociaux dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun⁹⁸³ ». À ce sujet, dans ses prévisions budgétaires 2020, la CMM précise cette intention : « Comme prévu au Plan d'action 2019-2023 du PMAD, des études sur les valeurs foncières dans les aires TOD sont en cours. La CMM sera ainsi outillée pour identifier en 2020 des mesures à déployer pour assurer la pérennité et le développement du logement social et abordable dans les aires TOD⁹⁸⁴ ».

Sur ce dernier point, la commission portera attention à la présence ou non dans ces aires d'une station du REM, dans le contexte de la contribution financière obligatoire pour tout projet immobilier situé dans un rayon d'un kilomètre d'une station ou de 500 mètres dans le cas des stations REM du centre-ville (soit les gares McGill, Centrale et Édouard-Montpetit). La commission craint que ce que d'aucuns ont nommé la « taxe REM » puisse en effet dissuader l'implantation de projets de logements sociaux ou abordables à ces endroits, contredisant ainsi l'intention même énoncée précédemment.

3.3.2 L'échelle locale

À la perspective métropolitaine des enjeux en matière d'habitation souhaitée par nombre de participants, s'ajoute une préoccupation en regard de la requalification des grands sites publics, institutionnels ou industriels, qui ne sont pas considérés par les projets de règlements, ce que la commission remet en question.

⁹⁸¹ CMM, Prévisions budgétaires 2020, section 6. Logement social, n.p.

⁹⁸² Gouvernement du Québec, *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*, sanctionnée le 17 juin 2017.

⁹⁸³ Voir à ce sujet <https://cmm.qc.ca/planification/plan-daction-metropolitain-pour-le-logement-social-et-abordable-pamlsa/>

⁹⁸⁴ CMM, Prévisions budgétaires 2020, section 6. Logement social, n.p.

Comme le rappelle la Communauté Saint-Urbain dédiée à la requalification de l'ancien site de l'Hôtel-Dieu, l'inclusion des grands secteurs en transformation sur l'île constituerait une opportunité sans pareille en permettant à Montréal de préserver sa compétitivité sur le marché résidentiel tout en contenant l'étalement urbain⁹⁸⁵.

Le projet de règlement ne comporte, en effet, aucune considération envers de grands sites publics, institutionnels ou industriels disposant pourtant d'un potentiel de redéveloppement élevé, notamment là où il y a pénurie de terrains disponibles. Or, le second projet de règlement, en ne s'adressant qu'à la construction neuve, prive les Montréalais de projets qui pourraient contribuer à bonifier l'offre en matière d'habitation, en incluant aussi le bâti existant.

Sur le plan de l'équité de traitement entre les arrondissements, le projet de règlement ne comporte pas ou peu d'accommodements pour les territoires et quartiers déjà développés ou ne disposant pas de terrains suffisants au développement de projets nouveaux. C'est une des lacunes observées du projet de règlement, ce que partage la commission.

L'équité d'un arrondissement à l'autre va de pair avec la prévisibilité revendiquée par les promoteurs, toutes catégories confondues. Ces interlocuteurs se disent en effet soucieux de l'absence de prévisibilité découlant de l'application du règlement et se traduisant pour eux par une méconnaissance des règles qui continueront ou non de s'appliquer dans les arrondissements. Puisque certains d'entre eux (neuf sur les dix-neuf arrondissements) ont déjà des politiques locales en matière de logement social et de logement abordable et donc divers critères applicables, ceux-ci ne peuvent que s'ajouter à ce que suggère le futur règlement, tout comme c'est le cas pour l'actuelle Stratégie d'inclusion. La commission estime que des clarifications devront être apportées à ce sujet.

Le patrimoine fait également partie de ces exigences supplémentaires que ne voudront peut-être pas abandonner certains arrondissements en faisant état de spécificités locales à cet égard. En ce sens, le règlement est perçu comme un cadre réglementaire plancher en laissant toute la latitude aux arrondissements souhaitant ajouter des exigences⁹⁸⁶. La commission craint de possibles effets négatifs sur la préservation et la valorisation du patrimoine dont le projet de règlement ne semble pas prendre en compte.

3.4 L'examen des projets de règlement et les recommandations de la commission

La commission a pu apprécier la très grande qualité des suggestions et commentaires émis par les participants. Elle a tout autant accueilli avec intérêt la vaste gamme des propositions

⁹⁸⁵ Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 7

⁹⁸⁶ Prével, doc. 7.9, p. 5-6; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 3 et 9; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 14; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 7; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 24

concernant la mise en œuvre du projet de règlement. La commission en déduit, qu'à l'image des populations visées qui sont très variées, les solutions envisageables doivent être multiples. En ce sens, le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial ne peut, à lui seul, même assorti d'un coffre d'outils détenu par la Ville, régler tous les problèmes du vivre en ville et du vivre-ensemble pour des populations de plus en plus marginalisées. Un projet de règlement perçu comme étant difficile à mettre en œuvre risque de nuire aux efforts par ailleurs consentis en habitation aussi bien par la Ville que par ses partenaires.

La commission reconnaît que la question de l'habitation est à ce point importante qu'elle mérite d'être approfondie. Ce sont les populations les plus vulnérables à qui s'adressent justement ces enjeux et une bienveillance à leur égard est essentielle.

C'est pourquoi, en raison de l'urgence d'agir, la commission pense que la Ville devrait aller de l'avant en ce qui a trait au logement social et communautaire, et reporter l'adoption des volets abordable et familial d'ici à ce que des modifications les rendent plus conformes aux besoins des ménages censés en bénéficier. La commission estime, en effet, que tous les éléments constitutifs des projets de règlement ne sont pas également aboutis et, ce faisant, que certains mériteraient d'être approfondis avant leur mise en œuvre. Cela est à considérer dans le contexte plus large de la dynamique métropolitaine en habitation et aussi en regard d'échéanciers de révision non précisés concernant divers documents de planification, d'ententes gouvernementales et de programmes en lien avec la problématique plus large de l'habitation.

Recommandation #1

La commission recommande d'adopter le projet de « règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial » uniquement dans sa dimension propre au logement social et communautaire, et ce, selon les paramètres à convenir dans le second projet de règlement.

3.4.1 Le projet de règlement visant l'amendement au Plan d'urbanisme

Plusieurs participants perçoivent les retombées du tandem règlementaire, mesurées selon les résultats d'exercices de modélisation comme des objectifs, malgré les mises en garde du Service de l'habitation à ce sujet⁹⁸⁷.

Or, en l'absence de cibles ou d'indicateurs chiffrés de résultats inscrits dans le Plan d'urbanisme, la commission pense que c'est en regard des retombées issues de projections provenant d'exercice de modélisation que sera mesurée et évaluée la performance du tandem règlementaire au moment du premier bilan de sa mise en œuvre, prévu deux ans après son

⁹⁸⁷ Transcription de la séance du 19 septembre 2019, doc. 6.1, L. 665 et 1820

adoption. Ce faisant, elle conçoit qu'il pourrait y avoir un risque de méprise sur l'effet réel des règlements dans l'offre en habitation en général et en particulier dans l'offre de logements sociaux et familiaux à prix abordables.

Les résultats d'un exercice de modélisation ont certes été utiles dans la préparation du règlement visant l'amélioration de l'offre en habitation pour mieux appréhender ses répercussions. Toutefois, la commission estime qu'ils ne devraient pas tenir lieu de cibles et d'indicateurs de résultat en regard desquels la Ville mesurera périodiquement l'avancement de sa stratégie d'inclusion. Elle rappelle que l'utilité d'un bilan réside dans ses conclusions au sujet des résultats obtenus et des corrections ou ajustements qu'il suggère pour réaliser les objectifs de diversité et d'équilibre à l'origine même des règlements.

Recommandation #2

La commission recommande d'indiquer, à même le projet de règlement, les cibles chiffrées qu'elle vise en matière de diversité et d'équilibre de l'offre dans l'ensemble de la ville.

3.4.2 Le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial

Le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial est salué quant à ses objectifs. Des craintes ont toutefois été exprimées en regard de sa portée réelle, de sa maîtrise d'œuvre et de l'absence de concertation au niveau de la CMM et de ses villes partenaires.

Portée

Dans l'optique d'une intervention que l'on souhaiterait globale en habitation, des représentants d'opinions diverses ont indiqué que le règlement, à lui seul, ne réglerait pas tous les problèmes vécus⁹⁸⁸. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'il est présenté par les autorités municipales comme un outil parmi d'autres dont dispose la Ville pour intervenir. La commission partage ce point de vue en rappelant qu'outre les programmes, stratégies et règlements, l'habitation constitue un champ d'intervention vaste qu'il convient aussi d'aborder sous l'angle d'une planification urbaine d'ensemble, de même qu'au niveau des quartiers dits complets où services, transport collectif, commerces de proximité, etc. contribuent à la constitution et au maintien de véritables milieux de vie.

⁹⁸⁸ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 2 et 3; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 4; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 4 et 7; Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), doc. 7.20, p. 4 et 5; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 8; Vivacité - Société immobilière solidaire, doc. 7.36, p. 8; Institut de développement urbain, doc. 7.2, p. 38; Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH), doc. 7.37, p. 5 et 6; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 7.26, p. 16

- **Révisions attendues**

La portée du projet de règlement semble limitée du fait qu'il précède un ensemble de révisions attendues. Il est aussi proposé en l'absence d'une politique d'habitation et préalablement à la conclusion, prochaine espère-t-on, de l'entente à convenir entre les gouvernements fédéral et québécois dans le cadre de la Stratégie nationale du logement⁹⁸⁹.

Pour en accroître la portée, de nombreux commentaires ont été formulés au sujet d'actions qui auraient dû, logiquement, lui être préalables, à savoir la révision du Plan d'urbanisme et des programmes en habitation, la création d'un registre foncier et celle d'une liste des grandes propriétés désaffectées ou en voie de l'être. On a également suggéré diverses bonifications et innovations, soit l'inclusion du parc immobilier existant, le transfert du logement abordable vers le logement social, des bonus de densité, etc. prenant tour à tour la forme d'exclusions ou encore d'ajouts souhaités au projet de règlement afin de lui permettre d'atteindre son plein potentiel⁹⁹⁰. La commission reconnaît que la portée du règlement pourrait être restreinte en raison de la persistance d'inconnues quant aux outils existants à réviser.

- **Paramétrage restreint**

La portée du projet de règlement se trouve également limitée en raison d'un paramétrage excluant diverses composantes du parc immobilier, de même que des manières de faire autres. Diverses suggestions ont retenu l'attention de la commission en ce qui a trait aux différents types de logements ciblés par le projet de règlement.

⁹⁸⁹ Habiter Ville-Marie, doc. 7.2, p. 4; Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), doc. 7.21, p. 7; Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 9; Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24, p. 13; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 12; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 7; Association des locataires de Villieray, doc. 7.35, p. 6; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 7; CDC Action solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en santé, doc. 7.88, p. 2; Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 8; Ancre des jeunes, doc. 7.107, p. 1; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 12; Guillaume Lessard, doc. 8.1, p. 1; Joceline Chabot, doc. 8.1 p. 49; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 12

⁹⁹⁰ Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), doc. 7.14, p. 15; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 7; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec, doc. 7.48, p. 4; CDC Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 7.53, p. 14; Corporation de développement communautaire Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7; Services juridiques communautaires de Pointe Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 10; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 8; Nathalie Germain, doc. 7.136, p. 1-2; Émilie Ouellette, doc. 8.1, p. 41; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8; Mario Polèse, doc. 7.1, p.4; Institut de développement urbain, doc. 7.2, p. 34 et 40; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 22; Canderel, doc. 7.72, p. 3; Association de la construction du Québec, doc. 7.105, p. 6; District Atwater Inc. et Maître carré, doc. 7.120, p. 14

- Logement social

Le projet de règlement ne visant que le logement neuf, de nombreux interlocuteurs se sont dits déçus que le parc immobilier existant en soit d'emblée exclu, une opinion que partage la commission. Pour accélérer l'inclusion de logement social, il aurait été tout indiqué de profiter d'opportunités de développement à même le parc immobilier existant. Non seulement des unités ajoutées pour le logement social auraient pu être comptabilisées dans des quartiers déjà développés où l'absence de terrains vacants est observée, mais à cette occasion, de grands sites publics, institutionnels ou industriels disponibles ou en voie de l'être auraient pu contribuer significativement à la requalification de secteurs urbains déstructurés.

Des doléances ont également été exprimées quant au logement social familial, considéré comme le parent pauvre des initiatives réalisées en matière de logement social. Si pour l'heure, les règles de sélection des projets favorisent davantage les unités de petite dimension, la commission estime qu'il y aurait lieu de les revoir de manière à répondre autant aux clientèles familiales qu'à celles représentées par des personnes seules, majoritairement aînées.

Globalement, la commission considère que l'abandon du pouvoir de négociation pour les promoteurs, tel qu'il existe dans l'actuelle Stratégie d'inclusion, de même que le manque de flexibilité permettant d'adapter les exigences à la nature des projets, par exemple à caractère patrimonial, constituent des éléments pouvant entraîner des retards potentiels dans la réalisation de logements sociaux.

- Logement abordable et pérennité

La commission se questionne quant au parti de ne pas avoir retenu l'habituelle définition d'un logement abordable déterminée en fonction du revenu. Elle doute, en effet, que le logement abordable tel qu'ici défini trouve preneur auprès des clientèles qui en auraient besoin, mais qui ne pourraient pas se l'offrir, de même que chez les professionnels de la construction qui n'y voient pas un avantage significatif sans contreparties pour s'y investir.

La commission reconnaît que le problème d'équité soulevé par l'Institut de développement urbain du Québec⁹⁹¹ est bien réel puisque cette absence de conditions d'admissibilité et une pérennité limitée à cinq ans font en sorte que les clientèles par ailleurs visées par cette mesure ne seraient pas nécessairement celles qui en bénéficieraient. La commission partage l'interrogation que pose Mario Polèse quant à l'utilité de ce volet abordable⁹⁹².

⁹⁹¹ Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 6

⁹⁹² Mario Polèse, doc. 7.1, p. 2

- Logement familial et logement pour étudiants

La commission retient que la définition du logement familial proposée par le projet de règlement ne fait pas l'unanimité. Si l'intention de la Ville de s'en préoccuper est saluée, les moyens mis en œuvre pour y arriver sont, pour plusieurs, inadéquats. Selon différents interlocuteurs, l'obligation de comporter trois chambres devrait être révisée, puisque des projets réservant des unités de deux chambres et des aires communes aux familles conviennent à ces clientèles. La prise en compte du milieu d'insertion contribue également à l'attraction et à la rétention des familles. Sans perdre de vue les besoins exprimés, la commission estime que la définition du logement familial devrait être assouplie de manière à garantir leur présence à l'intérieur de projets qui autrement les excluraient. Elle estime également que, tout comme c'est le cas pour le logement abordable, l'absence de conditions d'admissibilité et de règles en garantissant la pérennité fragilise la production de grands logements destinés aux familles.

De plus, comme divers interlocuteurs, la commission s'interroge quant à la proportion moindre de logement familial au centre-ville (15 % contre 20 % ailleurs). Elle tient à rappeler que la mixité sociale à laquelle participent les familles est à considérer sur l'ensemble du territoire visé. Comme le mentionne la Fondation Habitation Marcel-Roy, le manque de mixité au centre, dû entre autres au peu de logements sociaux familiaux s'y trouvant, contribue directement et indirectement à l'étalement urbain⁹⁹³, une problématique dépassant largement les limites municipales. Pour le contrer, ou à tout le moins le freiner, une action globale et concertée doit être envisagée, ce qui interpelle les paliers supérieurs de gouvernement. Dans cette perspective, la commission reconnaît que le logement familial de type social ou communautaire mérite d'être considéré relativement à la problématique de l'étalement urbain, qui constitue un coût important.

Pour la commission et en raison d'un paramétrage inadéquat à bien des égards, tel que l'ont rapporté de nombreux interlocuteurs d'horizons variés, la viabilité même du logement familial tel qu'ici défini serait compromise. La commission questionne donc, du moins tel que paramétré, l'utilité de cette catégorie de logement à l'intérieur du projet de règlement, faisant sienne l'interrogation soulevée par un chercheur universitaire quant à la pertinence de réglementer ce qui se fait déjà dans l'industrie : « *quelle est l'utilité d'imposer ce 20 % comme condition d'obtention d'un permis de construire? Pourquoi réglementer – avec les nouvelles démarches administratives que cela impliquera nécessairement – ce qui se fait déjà*⁹⁹⁴? ».

Il en va de même des modèles novateurs de logements réservés aux étudiants, qu'il conviendrait à tout le moins d'examiner et d'appuyer, le cas échéant, à l'intérieur ou à

⁹⁹³ Fondation Habitation Marcel-Roy, doc. 7.90, p. 6-7

⁹⁹⁴ Mario Polèse, doc. 7.1, p. 2-3

l'extérieur du cadre règlementaire proposé. Si Montréal apprécie le dynamisme des nombreux étudiants qui la choisissent, la commission pense qu'il y aurait lieu d'entreprendre une réflexion quant aux logements pouvant leur être destinés de façon exclusive. Cela aurait de plus le mérite de cibler plus précisément les ménages familiaux pour le logement que l'on souhaite leur attribuer en priorité.

- **Imprévisibilité**

En raison du court délai précédant l'entrée du projet de règlement, divers interlocuteurs l'ont assimilé à une nouvelle imprévisibilité s'additionnant à celle du morcellement des programmes, outils et réglementations, observé aussi bien au niveau des gouvernements supérieurs qu'à celui des arrondissements, disposant parfois de critères additionnels à ceux suggérés par le projet de règlement⁹⁹⁵. À ce sujet, la commission est préoccupée de l'absence de considérations des politiques locales en vigueur. Elle estime que l'équité entre les arrondissements, qui se traduit par une préoccupation de stabilité et de prévisibilité du règlement, est fondée. Elle considère que les arrondissements connaissent intimement leurs réalités locales et s'en soucient au moment de l'émission des permis et certificats. La ville-centre devrait en tenir compte dans l'administration de son règlement et, comme le recommande Prével : « *Accorder de la flexibilité aux arrondissements avec une approche à la carte*⁹⁹⁶ ».

La commission pense que la Ville, dans l'actuel processus de révision de son Plan d'urbanisme, gagnerait à y préciser ses objectifs et ses engagements en matière d'habitation au moyen de cibles et d'indicateurs de résultats chiffrés et déterminés dans le temps. Cela permettrait à toutes les parties prenantes de disposer des mêmes repères en matière d'inclusion.

De plus, la commission considère que la mise à jour des documents de planification permettrait une meilleure adéquation du coffre à outils présenté par la Ville; elle déplore à ce sujet l'existence d'inconnues en raison de révisions annoncées, mais non encore réalisées et sans échéancier précis pour nombre d'entre elles. L'énoncé d'une politique municipale d'habitation devrait faire partie de cette démarche de planification en précisant les intentions et les objectifs municipaux découlant de la démarche entreprise auprès de la CMM et des villes partenaires, tout en fixant précisément les balises règlementaires qui en résulteraient.

⁹⁹⁵ Association de la construction du Québec (ACQ), doc. 7.105, p. 5; Groupe Mach, doc. 7.18, p. 7; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 12; Prével, doc. 7.9, p. 5

⁹⁹⁶ Prével, doc. 7.9, p. 6

Maîtrise d'œuvre et suivi

Pour les groupes, organismes et citoyens impliqués dans le logement, l'urgence d'agir justifie une entrée en vigueur du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* dès son adoption ou dans les plus brefs délais. Un nombre tout de même important des opinions exprimées s'interroge quant aux moyens de mise en œuvre et leur suivi, soulignant tantôt des manquements, tantôt des irritants qui ne pourront qu'éloigner, croit-on, l'administration municipale des objectifs poursuivis.

Certains vont même jusqu'à reconsidérer l'urgence de régler, dès à présent, le domaine sensible de l'habitation, justement parce qu'une mise en œuvre boiteuse aurait des effets néfastes sur les clientèles vulnérables que l'on souhaite précisément aider.

L'impression que le projet de règlement n'est pas abouti, en dépit de la situation préoccupante du logement à Montréal, a été partagée par d'autres participants représentant pour la plupart l'industrie immobilière, mais aussi des chercheurs et professeurs intéressés par les questions de l'accès au logement. Pour eux, une période de transition, voire un report *sine die* afin d'être en mesure d'aligner tous les paramètres de l'habitation à Montréal et de réaliser les études nécessaires, serait préférable si l'on souhaite atteindre les objectifs mêmes énoncés par la Ville pour motiver son action rapide⁹⁹⁷.

Dans la grande majorité des mémoires, la mise en œuvre du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* et son suivi suscitent interrogations et inquiétudes que partage la commission.

- **Rigidité appréhendée**

Le projet de règlement prescrit des méthodes de calcul, des barèmes de prix et même leur indexation; les amender ou les ajuster requerra, à chaque fois, une résolution du conseil municipal. À cette rigidité appréhendée du projet de règlement s'ajouteraient des délais dans la prestation des services municipaux, fréquemment mentionnés comme des facteurs supplémentaires de risque, d'imprévisibilité et, à terme, d'augmentation des coûts de développement et de réalisation des projets. La commission s'en inquiète.

La simplification et l'harmonisation des rapports entre les services centraux de la Ville et ceux en arrondissement en matière d'approbation des projets et de délivrance des permis et certificats sont largement souhaités : « *La clarté et la prévisibilité des exigences, de même que de l'ensemble du processus d'approbation, apparaissent comme des facteurs de réussite*

⁹⁹⁷ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 13; Association de la construction du Québec (ACQ), doc. 7.105, p. 5; Institut de développement urbain, doc. 7.2, p.34, 38 et 43; Broccolini, doc. 7.134, p. 4; Corporation Proment, doc. 7.117, p. 5; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 7

majeurs. » peut-on lire dans l'aide-mémoire d'un atelier de travail ayant eu lieu en août 2018 avec la participation d'experts de l'immobilier⁹⁹⁸.

- **Innovation en habitation**

Dans le projet de règlement, le peu d'ouverture envers des modèles tiers d'habitation inclusive (projets communautaires ou autres, logements locatifs abordables) ou encore envers des projets sociaux multifonctionnels comme pourrait le devenir le site de l'Hôtel-Dieu, a été source de déception pour certains interlocuteurs⁹⁹⁹. La commission s'étonne de l'absence, dans le projet de règlement, de manières différentes de penser l'habitation (tenures, cessions immobilières, cogestion, contribution du patrimoine, etc.).

Des suggestions qui lui ont été faites, la commission retient différentes avenues qui mériteraient d'être explorées. Une banque de terrains publics et institutionnels permettrait une planification plus précise des projets d'habitation, notamment ceux destinés au logement social, auxquels pourraient se greffer des équipements collectifs et communautaires. Cette banque pourrait inclure des sites industriels disqualifiés ou en voie de l'être. L'exemple du site de la Molson illustre ce que d'aucuns ont perçu comme une nécessité en matière de sites à requalifier à même les quartiers construits¹⁰⁰⁰.

Bien que le projet de règlement, par son article 14, indique des seuils minimums pouvant être acceptables afin d'atteindre une viabilité financière, il en va autrement pour de plus petits projets visant des clientèles spécifiques. La commission estime, comme on le lui a suggéré, que l'abaissement des seuils en deçà des 30 unités et la fusion de propriétés immobilières constitueraient des moyens intéressants pour rendre possible la réalisation de projets de moindre envergure et le regroupement de petites propriétés afin d'atteindre la viabilité financière¹⁰⁰¹. À cela pourraient s'ajouter des partenariats entre promoteurs afin de transférer ou de combiner leurs obligations de manière à réduire les coûts, ce que ne semble pas permettre le projet règlementaire actuel¹⁰⁰².

La commission est préoccupée de l'impossibilité que soient convertis des logements locatifs existants en logements sociaux ou abordables, notamment là où très peu de terrains s'avèrent disponibles pour en construire. À l'instar des participants s'étant exprimés sur la

⁹⁹⁸ Aide-mémoire, Atelier de travail avec les experts de l'immobilier, 2018, doc. 3.3, p. 7

⁹⁹⁹ Institut de développement urbain, doc. 7.2, p. 45; Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 7; Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 26; Groupe CDH, doc. 7.34, p. 7

¹⁰⁰⁰ Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), doc. 7.14, p. 9; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 7; Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec (FAFMQRQ), doc. 7.48, p. 4; Corporation de développement communautaire (CDC) Action Solidarité Grand Plateau, doc. 7.64, p. 6; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 7.53, p. 14; Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, doc. 7.111, p. 7; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 10; Réseau habitation femme/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 8; Nathalie Germina, doc. 7.136, p. 2; Vivre en ville, doc. 7.137, p. 4; Marc Jarry, doc. 8.1, #14; Émilie Ouellette, doc. 8.1, #41

¹⁰⁰¹ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 7; Comité logement de la Petit-Patrie, doc. 7.24, p. 9-10

¹⁰⁰² Groupe Sélection, doc. 7.135, p. 6

question, la commission est d'avis que cette mesure pourrait contribuer à une meilleure équité entre les arrondissements, tout en s'assurant que ces logements dédiés soient implantés dans des milieux de vie déjà constitués¹⁰⁰³. On y verrait ainsi un accroissement significatif du nombre de logements réalisés dans cette catégorie.

La question de la conversion de logements locatifs en copropriété demeure une source d'inquiétude pour les participants se demandant pourquoi cette catégorie de logements est exclue du projet de règlement¹⁰⁰⁴. La commission suggère que la question soit soulevée, et ce, à l'échelle du territoire montréalais, même si cette réalité est davantage vécue dans les quartiers centraux.

De plus, la commission estime que l'intégration d'acteurs locaux dès la conception de projets devrait devenir la norme, puisqu'ils connaissent les besoins citoyens et, ce faisant, sont les mieux placés pour inspirer les professionnels de l'immobilier qui façonnent les milieux de vie¹⁰⁰⁵.

La commission est ouverte à l'ajout de financements différents des créneaux habituels, y voyant une façon « *de financer des projets d'achat-rénovation afin de créer de nouveaux logements communautaires abordables pour les familles et les ménages du Québec*¹⁰⁰⁶ ». Elle estime, comme d'autres, que les projets non traditionnels, à visée sociale et le plus souvent de petite taille, pour la plupart destinés à des clientèles spécifiques, devraient aussi pouvoir être considérés dans l'éventail des solutions offertes en habitation¹⁰⁰⁷.

- **Contexte d'implantation**

Pour certains interlocuteurs, la diversité tient moins de l'efficacité d'un règlement municipal que du contexte urbain dans lequel elle peut s'installer et s'épanouir. La Direction régionale de la santé publique le rappelle ainsi : « *Il importe que la Ville assure l'intégration des nouveaux logements dans une planification urbaine cohérente, en mesure de développer les transports collectifs, les services publics et les services de proximité pour les futurs résidents de ces secteurs*¹⁰⁰⁸. »

¹⁰⁰³ Broccolini, doc. 7.134, p. 4; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 12; Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.2, p. 36-37; Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun & Table pour l'habitation et en aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p.3-4; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 12; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 9

¹⁰⁰⁴ Comité logement la Petit-Patrie, doc. 7.24, p. 8 et 13; Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), doc. 7.14, p. 15; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p.6-7; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 5; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 5; Manuel Johnson, doc. 8.1, #31

¹⁰⁰⁵ Pop Maya Labs MTL, doc. 7.138, p. 1-2; Comité des Organismes Sociaux de Saint-Laurent, doc. 7.112, p. 4

¹⁰⁰⁶ Association des groupes de ressources techniques du Québec, doc. 7.127, p. 4

¹⁰⁰⁷ Vivre en ville, doc. 7.137, p. 4; Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 18; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 13; Groupe CDH, doc. 7.34, p. 6

¹⁰⁰⁸ Direction régionale de la santé, doc. 7.28, p. 4

La commission est de cet avis, ce qui replace à l'avant-scène la révision en cours du Plan d'urbanisme et l'actualisation de ses orientations à cet égard.

- **Monitoring, coopération et reddition du futur règlement**

Le Service de l'habitation a élaboré le projet de règlement en commandant, en amont et auprès d'experts, des recherches et des analyses des impacts et des retombées. Il a de plus invité des architectes et des professionnels praticiens de l'immobilier privé et social à participer à des groupes de discussion et des ateliers de travail. Les comptes rendus de ces rencontres sont disponibles dans la documentation de la commission.

Les participants ont souhaité que cette collaboration se poursuive en aval, non seulement pendant la période de transition, mais aussi par la suite, lorsque le règlement sera pleinement en vigueur. Ainsi, Bâtir son quartier déplore le silence du projet de règlement sur le monitoring en continu de sa mise en œuvre¹⁰⁰⁹. L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) propose, quant à elle, que la Ville et l'industrie forment un comité permanent de consultation qui deviendrait alors leur lieu collaboratif d'échanges et de recherches en continu¹⁰¹⁰.

La commission constate qu'il y a, dans les milieux de la promotion immobilière et des organismes sociocommunautaires, une volonté de « *garder le contact* » et « *de poursuivre la conversation* » en s'associant au Service de l'habitation dans la mise en œuvre du futur cadre réglementaire, donc dès la période de transition. La commission estime que la Ville gagnerait à s'en prévaloir.

Recommandation #3

La commission recommande d'adopter le règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial seulement dans sa dimension propre au logement social, en prenant en compte les éléments suivants :

- ***veiller à harmoniser les outils destinés à l'habitation, notamment le Plan d'urbanisme et les divers politiques et programmes municipaux afférents;***
- ***préciser les critères guidant la Ville dans la détermination des projets de logement social, notamment le type de clientèle visé en fonction des besoins du secteur et de sa localisation;***
- ***s'assurer que la part de logement social familial dépasse le pourcentage estimé (5 % sur les 20 %);***
- ***faciliter dès le début du processus les liens entre les constructeurs et les futurs gestionnaires de projets sociaux;***

¹⁰⁰⁹ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 8

¹⁰¹⁰ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 27

- *permettre aux constructeurs de mettre en commun des exigences relatives à l'inclusion de projets de logements sociaux, et ce, en priorité dans les secteurs disposant d'équipements publics et de services de proximité en lien avec ces clientèles;*
- *autoriser la réalisation de projets de logements sociaux dont le nombre est inférieur à 30 unités;*
- *consacrer au logement social et en particulier au logement social familial de grands sites publics, institutionnels ou industriels;*
- *inclure la conversion de bâtiments existants à des fins de logement social ou social familial comme projets d'inclusion;*
- *prescrire la révision annuelle des méthodes de calcul, des barèmes de coûts et de prix et d'indexation;*
- *instituer un mécanisme de monitoring en continu et la publication d'un bilan annuel de l'inclusion.*

Recommandation #4

La commission recommande de reporter l'application des volets « logement abordable » et « logement familial » afin de réviser ou de préciser :

- *la définition de l'abordabilité, en s'inspirant de celle de la Stratégie d'inclusion ou de celle du schéma d'aménagement et de développement;*
- *les conditions d'admissibilité à la location ou à l'acquisition d'un logement abordable et d'un logement familial;*
- *les garanties de pérennité et d'abordabilité;*
- *l'application du règlement à des modèles tiers d'habitation inclusive, de manière à offrir aux OBNL et aux entrepreneurs des partenariats mutuellement avantageux en matière de logement abordable et de logement familial;*
- *les moyens de prioriser la construction d'unités familiales dans des secteurs disposant d'infrastructures et de services publics adaptés aux familles, tels que le partage des exigences d'inclusion entre promoteurs.*

Recommandation #5

La commission recommande d'explorer la possibilité d'appliquer le règlement aux projets impliquant la conversion d'unités locatives en copropriétés afin de ralentir le déficit croissant de ce type d'unités.

3.4.3 Les partenaires essentiels

L'habitation est un champ de compétence qui relève du gouvernement provincial, mais qui implique la participation d'acteurs provenant de différents horizons. Cela est particulièrement vrai pour le logement social et abordable où la contribution des gouvernements supérieurs est

mise à contribution pour la conception des programmes, pour le financement et pour la gestion des projets d'habitation, et ce, le plus souvent en partenariat avec les acteurs locaux.

La variété des interlocuteurs ayant fait part de leur opinion est riche et illustre bien l'intérêt considérable manifesté envers la question de l'habitation : promoteurs immobiliers, comités logements, tables de concertations, coopératives, OBNL d'habitation, associations, instituts, organismes communautaires, chambre de commerce, professeurs et chercheurs, pour n'en citer que quelques-uns. De façon quasi unanime, ils ont salué la volonté de la Ville d'améliorer l'offre de logements. Certains ont souligné l'urgence d'agir et voient dans le projet de règlement une occasion favorable d'accélérer la réalisation de logements¹⁰¹¹. Pour y parvenir, plusieurs intervenants ont porté à l'attention de la commission le rôle déterminant de certains partenaires, tant en amont de l'adoption du projet de règlement qu'en aval, soit au moment de sa mise en œuvre et de son suivi.

La commission considère pertinent de s'interroger sur les partenaires incontournables qu'on a portés à son attention, sur leur rôle, de même que sur les différentes façons de bénéficier de leur contribution pour maximiser la portée et le succès du projet de règlement.

Gouvernements supérieurs

À l'instar du domaine de la santé et de celui de l'éducation, bon nombre d'intervenants ont souligné l'importance, pour les gouvernements supérieurs, de porter plus activement le dossier du logement social et d'en faire un enjeu de société¹⁰¹².

La commission estime que cette responsabilité implique la signature, dans les meilleurs délais, de l'entente Canada-Québec de la *Stratégie nationale sur le logement*. En effet, il importe que le gouvernement du Québec sache de quelles sommes il pourra disposer pour le logement, et ce, afin d'établir précisément ses priorités en matière d'habitation et de logement social. La signature de cette entente favoriserait non seulement une planification responsable, minutieuse et efficace des deniers publics, elle permettrait également de bonifier les mesures pour le logement destiné aux clientèles vulnérables qui sont visées par les projets de règlement.

Toujours dans l'optique d'une contribution significative des gouvernements supérieurs et dans les limites de leurs compétences, deux autres possibilités ont retenu l'attention de la commission, estimant qu'elles mériteraient d'être examinées afin d'augmenter l'offre de logements destinés à des populations vulnérables économiquement.

¹⁰¹¹ Groupe CDH, doc. 7.34, p. 3

¹⁰¹² Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 10; Richard Shearmur et Nik Luka, doc. 7.61, p. 8; Convergence itinérance Montréal Mission Old Brewery, doc. 7.71, p. 3; Table des organismes communautaires montréalais de lutte contre le sida, doc. 7.81, p. 2; Atelier Habitation Montréal, doc. 7.93, p. 5

Tout d'abord, le contexte immobilier des dernières années a donné naissance à un phénomène grandissant de spéculation, notamment par des investisseurs immobiliers intéressés par la propriété de luxe, en copropriété ou non. Ce phénomène a eu et continue d'avoir un effet direct sur la hausse des prix et sur celle de l'évaluation foncière. Pour compenser cette situation d'un point de vue fiscal, la commission estime qu'un pouvoir de taxation à l'égard des investisseurs immobiliers étrangers¹⁰¹³ constituerait une avenue à explorer. Pour ce faire, la Ville pourrait proposer au gouvernement du Québec d'examiner la question. Cette taxe pourrait servir spécifiquement à financer des projets de logements sociaux et de logements abordables.

En second lieu, plusieurs intervenants ont partagé leurs préoccupations quant à un accès efficace aux différents modes de transport collectif, de même qu'à la durée de leurs déplacements en lien avec des milieux de vie qualifiés de complets. Ainsi, ils souhaiteraient voir se développer les nouveaux projets résidentiels, notamment sociaux et abordables, dans des environnements où la mobilité durable est prise en compte. Derrière cette préoccupation se dessine la question de l'insertion du logement social ou abordable *in situ* ou à proximité des grands projets envisagés dans les environs des futures stations du REM. Étant donné que la mobilité constitue un des critères importants de l'insertion dans un contexte de mixité, particulièrement pour les clientèles du logement social et abordable, la commission estime qu'il conviendrait que les promoteurs s'y investissant puissent être compensés d'une façon ou d'une autre. Puisque la redevance liée au REM relève du gouvernement provincial, il y aurait lieu d'explorer avec ce dernier divers moyens d'exemption, plus précisément quant à la portion de logement social ou abordable dans les projets localisés dans les aires identifiées entourant les futures stations du REM.

Recommandation #6

La commission recommande à la Ville de presser les gouvernements supérieurs afin qu'il y ait entente sur la portée et l'application de la « Stratégie nationale sur le logement » afin que les actions publiques prévues soient entreprises rapidement, selon une approche complémentaire et équitable.

Recommandation #7

La commission recommande à la Ville d'inviter les gouvernements supérieurs à lui offrir, en priorité, leurs immeubles excédentaires afin de les verser dans une réserve publique destinée au logement social.

Recommandation #8

La commission recommande à la Ville de demander au gouvernement du Québec d'explorer des moyens pour assouplir le « Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain » afin que puisse être exemptée la portion des projets immobiliers visant le logement social dans les aires réservées des futures stations du REM.

¹⁰¹³ Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p. 14

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Alors que l'échéance du *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable* (PAMLSA) 2015-2020 est imminente et que le contexte de l'habitation demeure difficile, la commission estime que la CMM pourrait et même devrait jouer un rôle de chef de file en matière de planification auprès de ses 82 membres qui sont ou seront confrontés à des réalités similaires à ce que vit Montréal à l'heure actuelle.

De plus, le projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial précède la diffusion d'un guide d'élaboration d'un règlement d'inclusion et la tenue d'un forum métropolitain au sujet de l'inclusion¹⁰¹⁴.

Étant donné son poids à l'intérieur de l'organisation, la Ville pourrait entreprendre une telle réflexion et contribuer à ce que le rôle de la CMM soit clairement défini relativement à une vision commune sur l'habitation. Les exemples des villes de Laval, de Longueuil et de Saint-Bruno-de-Montarville qui se sont récemment dotées de politiques d'habitation pourraient être inspirants à cet égard.

Recommandation #9

La commission recommande d'harmoniser les intentions municipales à celles de la CMM et d'explorer la possibilité d'entreprendre une réflexion quant à une vision partagée de l'habitation inclusive.

Organismes locaux

La commission constate que de nombreux interlocuteurs étaient des représentants d'organismes locaux dont les missions varient certes, mais qui ont en commun une réelle volonté de prendre part aux échanges sur le logement. Ces organismes souhaitent partager leurs connaissances, leurs compétences et leurs expériences et les mettre à contribution dans la recherche de solutions innovantes. C'est dans cette optique que la commission considère les organismes locaux comme faisant partie des solutions et donc, comme des partenaires essentiels pour parvenir à améliorer l'offre en matière de logement.

Or, le projet de règlement ne mentionne, à titre d'acteurs, que la Ville, le propriétaire de l'emplacement et le promoteur, la qualité de ce dernier n'étant pas clairement définie. Compte tenu de leurs compétences et leurs pratiques sur le terrain, mais aussi en considérant les besoins pressants en logement social et abordable, le moment semble opportun pour mettre à contribution d'autres acteurs que ceux traditionnellement impliqués et pris en compte dans le projet de règlement. Cela permettrait d'inclure de nouvelles façons de faire qui ont d'ailleurs, pour la plupart, déjà fait leurs preuves. Concrètement, cela pourrait se traduire par une meilleure

¹⁰¹⁴ CMM, Prévisions budgétaires 2020, section 6. Logement social, n.p.

collaboration entre promoteurs privés et OBNL, une variété accrue de porteurs de projets, de même que par une plus grande diversité d'acteurs dans le processus de sélection et de suivi des projets. La commission estime que cet élargissement des partenaires ne pourrait qu'être bénéfique dans l'amélioration souhaitée de l'offre de logement.

Recommandation #10

La commission recommande d'inclure des interlocuteurs locaux dans le processus de sélection et de suivi des projets.

3.4.4 D'autres paramètres à réviser

La commission retient divers autres paramètres qui seraient à réviser selon elle. Ces paramètres font écho aux commentaires et suggestions d'interlocuteurs d'horizons variés.

Gouvernance du fonds de contribution à l'inclusion et mise en œuvre du cadre règlementaire

Le nouveau cadre règlementaire proposé comprend, outre deux projets de règlements, le projet d'instaurer une nouvelle gouvernance pour le fonds de contribution à la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*.

Institué en 2012, le fonds de contribution est dépositaire des sommes qu'y versent les promoteurs immobiliers lorsque l'inclusion de logements sociaux ou de logements abordables en site ou hors site n'est pas possible.

Le fonds a deux volets correspondant à ses deux missions : le développement de logements sociaux et communautaires et le développement de logements privés abordables ou pour les familles. Chaque arrondissement y a un compte à deux volets dans lequel sont déposées les contributions reçues pour les projets mis en chantier dans son territoire. Ainsi, le fonds se décompose en 38 comptes distincts.

Désormais, la Ville se propose de comptabiliser et de centraliser la gestion des contributions financières dans un seul fonds. Ce changement mettra fin à la pratique de fonds distincts pour les arrondissements, chacun étant à l'heure actuelle créancier des sommes provenant des projets en chantier dans son territoire.

Le bilan annuel du fonds¹⁰¹⁵ donne une indication du niveau d'activité et de sa répartition dans la ville. Le dernier bilan, en date du 31 décembre 2018, montre que dix arrondissements sur 19 disposaient d'un solde et confirme, si besoin était, la concentration des projets générateurs de contributions dans deux arrondissements : le Sud-Ouest, avec un solde de plus de 7 millions de dollars dans les volets social et abordable, et Ville-Marie, avec un solde de 4,6 millions de dollars

¹⁰¹⁵ Agglomération de Montréal, Bilan annuel du fonds de contribution pour l'année 2018, déposé le 28 mars 2019, dossier 1190498001, doc. 4.1.5

dans le volet social. Parmi les arrondissements qui avaient un solde en fin d'exercice, les moins nantis à cet égard étaient Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension avec 63 500 \$ et Verdun avec 418 600 \$.

La gestion centralisée proposée inquiète les organismes communautaires, lesquels craignent que des sommes perçues dans le territoire d'un arrondissement servent à la construction de logements sociaux ou abordables dans un autre arrondissement. En effet, plusieurs organisations communautaires vouées aux enjeux de l'habitation se méfient d'une telle gestion centralisée, l'estimant trop éloignée de leurs préoccupations locales. Ainsi, manifestent-elles ouvertement un sentiment peu solidaire d'appropriation exclusive des sommes compensatoires générées dans leur quartier que suggérerait, selon elles, une gestion centralisée pouvant avoir comme conséquence le développement de logements sociaux dans un arrondissement se faisant au détriment d'un autre.

Certes, la commission ne peut que constater que la décentralisation de la gestion par arrondissement des sommes disponibles désavantage les arrondissements peu générateurs d'activités de construction résidentielle où les besoins en logements sociaux sont pourtant bien réels et pressants. C'est ce que le Service de l'habitation a d'ailleurs rappelé : « (...) *La grande majorité [des fonds] ne détient que de faibles sommes, insuffisantes pour avoir un effet réel sur le développement de projets*¹⁰¹⁶ ».

Le fonds de contribution n'a pas été créé par un règlement du conseil municipal et ne peut être, sur le plan budgétaire, assimilé à une réserve financière ou encore à un fonds réservé. Sa gestion relève de politiques financières et de pratiques administratives de la Ville. Le fonds de contribution agit comme un levier de l'inclusion dont se sert l'administration municipale pour gérer les sommes reçues. Sa gouvernance n'est pas assujettie non plus ni même évoquée dans l'un ou l'autre des deux projets de règlement proposés à la consultation publique.

Le second projet de règlement prescrit des barèmes de prix lorsque le promoteur immobilier choisit de contribuer au fonds plutôt que d'inclure des logements sociaux ou familiaux dans son projet. Pour plusieurs organismes, la contribution compensatoire doit être perçue comme un débouché de dernier recours et non comme une voie de contournement ou d'évitement des exigences de l'inclusion.

La documentation municipale fait peu état de la gestion centralisée envisagée. Le sommaire décisionnel¹⁰¹⁷ rappelle que, selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toute somme reçue par l'effet du règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial doit être utilisée à la construction de logements sociaux, abordables ou familiaux.

¹⁰¹⁶ Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 9

¹⁰¹⁷ Ville de Montréal, doc. 1.2.1, p. 8

La Ville estime que le projet de règlement visant l'amélioration de l'offre lui procurera environ 13,7 millions de dollars par année. De plus, elle estime qu'environ 75 % de cette somme servira à financer des contreparties prescrites par le projet de règlement lui-même.

La Coalition montréalaise des tables de quartier déplore le vacuum d'information au sujet de la gestion du fonds et invite la Ville à communiquer, voire à partager ses priorités et son mode opératoire avec les partenaires locaux¹⁰¹⁸. La commission est de cet avis.

Recommandation #11

La commission recommande de communiquer au public et aux parties prenantes les orientations et les balises devant guider la gestion centralisée du fonds de contribution.

Dotation du fonds de contribution

Dans la Stratégie d'inclusion comme dans le nouveau cadre réglementaire proposé, la dotation du fonds de contribution demeure tributaire de l'activité et des choix des promoteurs et des entrepreneurs. La dotation du fonds est donc vulnérable aux cycles haussiers et baissiers de la construction résidentielle, elle-même sensible aux variations des taux d'intérêt et à tout resserrement du crédit hypothécaire. Mais les besoins sociaux, eux, demeurent élevés et bien réels, quels que soient les mouvements cycliques dans l'offre d'habitation neuve.

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a suggéré dans son mémoire de rediriger une partie des recettes des droits sur les mutations immobilières, des licences et des permis provenant de l'activité immobilière vers les initiatives visant la diversité et le soutien aux projets de logements sociaux¹⁰¹⁹. La commission estime que cette suggestion mérite d'être approfondie. Elle pense également que cette initiative pourrait contribuer à financer la construction, la transformation ou la reconversion de bâtiments résidentiels à des fins de logements sociaux.

Recommandation #12

La commission recommande d'explorer l'hypothèse de renforcer la dotation du fonds de contribution d'une portion des revenus perçus des droits sur les mutations immobilières, des licences et des permis provenant de l'activité immobilière, dans le but de stabiliser le fonds en élargissant sa base de financement.

De plus, elle recommande qu'une partie des sommes versées au fonds de contribution pour le logement abordable puisse être attribuée à la préservation du parc immobilier existant

¹⁰¹⁸ Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, p. 7

¹⁰¹⁹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.6, p. 23

Coordination, concertation et bilan

Pour l'heure, le modèle clé en main est favorisé dans une optique de simplification du processus de réalisation de projets d'habitation. Or, de l'avis de plusieurs, cette manière de faire contrevient à l'esprit même de la dynamique communautaire et coopérative qui valorise plutôt une implication tout au long du processus, même si celui-ci prend du temps. La responsabilisation des gestionnaires tout autant que des usagers est ici au cœur des revendications que la commission estime légitimes.

Cela porte à penser qu'une implication de toutes les parties prenantes plus tôt dans le processus de réalisation des projets, soit au moment de la conception comme le suggèrent des participants¹⁰²⁰, faciliterait la gestion courante au-delà du transfert de la propriété aux usagers et aux gestionnaires.

De la même façon, la commission estime que cette démarche de suivi pourrait se réaliser de concert avec les différentes parties prenantes (promoteurs immobiliers à but lucratif et à but non lucratif, groupes de ressources techniques, associations de quartier et comités de logement, etc.). Celles-ci ont rappelé à la commission qu'elles étaient intéressées à garder le contact et à participer ainsi à un processus continu du suivi plutôt qu'à l'occasion de consultations sporadiques et sur invitation¹⁰²¹. Selon la commission, la Ville aurait tort de s'en priver.

Le mandat d'un forum de monitoring devrait être suffisamment étendu pour qu'il puisse agir à titre-conseil auprès du Service de l'habitation sur des questions touchant le mode opératoire, telle l'harmonisation des paramètres de la Stratégie d'inclusion dès la période de transition, ou encore quant à l'accélération souhaitée du traitement des projets sociaux.

En l'état actuel de sa démarche, le Service de l'habitation annonce son intention d'effectuer un premier bilan de l'administration du futur règlement visant à améliorer l'offre deux ans après sa mise en vigueur, laquelle est prévue le 1^{er} janvier 2021. Le premier bilan serait donc effectué vraisemblablement au cours du premier semestre de 2023. Il s'agit d'un engagement de l'administration municipale et non d'une prescription réglementaire. Il a été suggéré¹⁰²² que la Ville n'attende pas aussi longtemps pour ajuster son mode opératoire et modifier ses paramètres, le cas échéant, afin de tenir compte de l'expérience et de l'évolution sur le terrain.

¹⁰²⁰ Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 8-9 et Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 7

¹⁰²¹ Groupe CDH, doc. 7.34, p.3; Prével, doc. 7.9, pp. 7 et 8; Habiter Ville-Marie, doc. 7.22, p.29; CIUSSS du Centre-Sud-de l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, pp 22 et 25; Comité logement de la Petite-Patrie, doc. 7.24, p.11; Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, doc. 7.37, pp 5 et 6; Coalition montréalaise des tables de quartier, doc. 7.38, pp 5 et 6; Ancre des jeunes, doc. 7.107, p.2; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, pp.11 et 12; Groupe Sélection, doc. 7.135, p.7; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p.10; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p.16; Direction régionale de santé publique de Montréal, doc. 7.28, p.33; POPIR Comité logement, doc. 7.3, p.10

¹⁰²² Notamment par la CCMM, doc. 7.32, p.10

Le format, le contenu et l'étendue de ce bilan ne sont pas connus. S'agissant d'une question touchant une dimension fondamentale du vivre en ville et du vivre-ensemble, la commission estime que le bilan projeté ne devrait pas s'en tenir à l'énumération administrative des résultats, lesquels seront de toute façon difficiles à mesurer en l'absence d'objectifs ciblés et chiffrés. Le bilan devrait aussi comporter une mise à jour sans complaisance de l'expérience d'application et suggérer les moyens à mettre en œuvre pour en assurer l'avancement continu.

Recommandation #13

La commission recommande d'étudier la possibilité qu'un processus de concertation continu, tel un forum de monitoring, puisse être mis en place en impliquant les parties prenantes.

Recommandation #14

De plus, la commission recommande de préciser, dès à présent, le format et le contenu de la reddition à convenir envers les partenaires et le public, et de dresser dès la première année un bilan annuel comportant des précisions sur les éléments statutaires qui en feront l'objet.

Qualité de construction, patrimoine et accessibilité universelle

Dans le projet de règlement, peu de considérations rendent compte de la qualité de construction souhaitée ou encore de la prise en compte de la valeur patrimoniale d'un projet et de l'accessibilité universelle. Or, des inquiétudes ont été exprimées à la commission à ce sujet, notamment dans le cas de logements abordables définis par un prix du marché moindre. Cet enjeu de la qualité architecturale du logement social a été soulevé par des participants soucieux du bien-être des occupants de ce type de logement, aussi bien que de celui des gestionnaires de ces immeubles¹⁰²³. Divers exemples montréalais ont été donnés pour illustrer le fait que mieux planifier et mieux construire, à des coûts tout de même raisonnables, permettait une gestion facilitée des immeubles au terme de la cession de ces derniers aux futurs responsables. À cela s'ajoutent des normes de construction propres au logement social, lesquelles sont perçues comme étant trop spécifiques et surtout, mal harmonisées entre les différentes instances les imposant. Cela pose une difficulté, voire une impossibilité à faire face à ces normes, ce qui ralentit et complexifie la réalisation de projets.

La question de l'accessibilité universelle a été soulevée non pas comme un élément de réflexion à considérer, mais bien comme une obligation dans le contexte d'un règlement visant justement des clientèles vulnérables qui peinent toujours à se loger convenablement, faute de projets adaptés à leur réalité. En se préoccupant d'adaptabilité en amont, c'est-à-dire au moment de la conception des projets, les coûts s'avèrent moindres que lorsque les logements doivent être

¹⁰²³ Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 18 et 22; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.32, p. 8; Maître carré, doc. 7.120, p. 8-9

adaptés une fois construits¹⁰²⁴. C'est ce que Rayside Labossière définit comme étant la « *super-adaptabilité des unités*¹⁰²⁵ », une notion qui devrait être prise en compte selon la commission.

L'absence de considérations patrimoniales dans le projet de règlement a été soulignée par le Comité Jacques-Viger et d'autres interlocuteurs¹⁰²⁶. Le promoteur Rachel Julien estime qu'elles devraient non seulement être prises en compte, mais également faire l'objet de certains allègements vis-à-vis de la réglementation proposée, de manière à en garantir la viabilité financière¹⁰²⁷. La commission pense qu'il s'agit là d'une lacune qu'il conviendrait de combler. Elle est d'avis que la Ville doit être exemplaire à cet égard et le signifier clairement dans ses règles de développement de projet.

De plus, en renonçant à intégrer le parc immobilier existant, la commission estime que la Ville se prive d'occasions d'innover, aussi bien en matière architecturale qu'en matière patrimoniale, ce qu'elle trouve inconcevable à l'ère du développement durable. Le parc immobilier existant, bien que de qualité architecturale et de valeur patrimoniale variables, mérite, selon elle, d'être pris en considération.

Recommandation #15

La commission recommande d'étudier la possibilité que des normes de construction en matière de logement social puissent, dans la mesure du possible, être assouplies et harmonisées.

Elle recommande également que des normes de construction en matière d'accessibilité universelle puissent être élaborées en collaboration avec les acteurs du milieu et visant, dans la mesure du possible, la super-adaptabilité des unités.

Enfin, elle recommande que des normes en développement durable puissent être prises en compte, et que la qualité architecturale des projets et la valeur patrimoniale de certains bâtiments à recycler soient considérées.

Imprévisibilité

L'imprévisibilité liée aux rapides mutations que vivent certains quartiers, celle liée aux frais de développement additionnels occasionnés par la signature d'une entente pour chacun des projets, celle encore associée aux exigences supplémentaires des arrondissements, sont autant d'irritants que le projet de règlement ne semble pas régler.

¹⁰²⁴ Stéphanie LeBlanc, doc. 8.1, #18; Émilie Ouellette, doc. 8.1, #41; Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 18; Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 6; Conseil jeunesse de Montréal, doc. 7.12, p. 13; Jody Negley, doc. 7.133, p. 2; Ex Aequo, doc. 7.5, p.4, 12

¹⁰²⁵ Rayside Labossière, doc. 7.4.2, L 795-830

¹⁰²⁶ Comité Jacques-Viger, avis du 15 mars 2019, doc. 1.1.4.2, p. 3; Rayside Labossière, doc. 7.4, p. 18; Rachel Julien, doc. 7.125, p. 13

¹⁰²⁷ Rachel Julien, doc. 7.125, p. 13

La commission est d'avis qu'il y aurait lieu, dans ce contexte d'imprévisibilité, d'établir des mécanismes spécifiques à cet égard, et ce, en étroite collaboration avec les arrondissements, ceux-ci étant davantage au fait de l'évolution du marché dans leurs différents quartiers.

Recommandation #16

La commission recommande d'étudier la possibilité que le projet de règlement puisse inclure, immédiatement dans son volet social et dans ses volets abordable et familial par la suite, des précisions quant aux exigences additionnelles pouvant provenir des arrondissements.

3.4.5 Des pistes de réflexion pour une métropole mixte

La commission a pris connaissance des très nombreuses suggestions faites par les participants. Qu'il s'agisse de nouveaux concepts à explorer, de nouveaux paramètres à intégrer pour élargir le champ d'intervention de l'inclusion, de nouveaux partenariats à convenir avec les gouvernements supérieurs et des acteurs du milieu, ou encore de nouvelles façons de faire en impliquant en continu les parties prenantes, la commission estime que les idées ne manquent pas pour faire de la mixité sociale une stratégie gagnante non seulement à Montréal, mais aussi dans la CMM.

En prenant en compte les remarques et suggestions des nombreux groupes communautaires et des citoyens impliqués en habitation, la commission considère que la Ville démontrerait qu'elle est ouverte à l'innovation et qu'elle reconnaît leur travail de proximité et du quotidien. Cela permettrait de mieux arrimer leurs compétences et expériences terrain et ainsi contribuer sereinement à atténuer les effets négatifs de la surchauffe immobilière observée.

En prenant acte des inquiétudes manifestées par les professionnels de l'immobilier, mais aussi en accueillant leur disponibilité à collaborer sur une base continue, la Ville se doterait d'alliés appréciables.

En définitive, ce que la commission a pu constater, ce sont les forces vives du milieu qui ne demandent qu'à être parties prenantes, dès à présent, des décisions touchant leur quotidien.

Diversité englobante

En matière de diversité, des participants ont mentionné que cette dernière ne devait pas être assimilée seulement à l'habitation, mais davantage aux milieux de vie composant les quartiers. Ainsi, a-t-on suggéré à la commission de prendre en considération la possibilité d'intégrer des affectations culturelles et commerciales aux actions visant à mieux structurer les milieux de vie que l'on souhaite complets¹⁰²⁸. La question déborde peut-être le cadre strict du mandat de la

¹⁰²⁸ Coalition montréalaise des Tables de quartier, doc. 7.38, p.9-10

commission, mais selon elle, cette question mérite tout de même d'être examinée dans une optique de vision d'ensemble de l'aménagement urbain.

Règles de l'intégration « in situ »

La nécessité d'intégrer les logements sociaux *in situ* a été rappelée par divers interlocuteurs. L'inquiétude majeure tient à différents facteurs : rareté et prix élevé des terrains, seuil de 150 unités estimé trop élevé et inquiétude quant à la facilité du recours au fonds de contribution pour les promoteurs immobiliers. Cela fait dire à plusieurs que dans les quartiers centraux principalement et dans ceux en rapide développement, très peu d'inclusion *in situ* ou à proximité pourra, dans les faits, être effectuée¹⁰²⁹. Ainsi, suggère-t-on à la Ville qu'elle exige des promoteurs la démonstration de l'impossibilité de l'inclusion sur site ou à proximité avant de pouvoir recourir au versement d'une contribution financière, que d'aucuns estiment d'ailleurs insuffisante pour être dissuasive¹⁰³⁰. En contrepartie, la Ville pourrait accélérer le processus d'approbation des projets d'habitation sociale, ce qui inciterait les promoteurs à en réaliser plutôt qu'à souhaiter faire une contribution financière¹⁰³¹. À ce sujet, des exemples probants réalisés ailleurs ont été portés à l'attention de la commission et mériteraient, selon elle, d'être étudiés. Le plus souvent, c'est le caractère incitatif plutôt que coercitif qui est mentionné pour créer de réels partenariats entre les promoteurs et les villes et, bien sûr, les mesures incitatives telles les bonus de densité qui constituent un incitatif puissant à la réalisation de projets d'habitation sociale, accessible et familiale¹⁰³². La commission partage ces inquiétudes en reconnaissant que les suggestions émises méritent d'être étudiées.

¹⁰²⁹ Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et Table pour l'habitation et en aménagement urbain de Verdun, doc. 7.16, p. 3; Table de quartier Peter-McGill, doc. 7.33, p. 10; Concertation en développement social de Verdun, doc. 7.96, p. 7; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 11; Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.31, p. 17; Comité logement de la Petite Patrie, doc. 7.24, p. 9-10; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.14, p. 7; Association des locataires de Villeray, doc. 7.35, p. 4; Vivre Saint-Michel en santé, doc. 7.27, p. 7; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 7; Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.118, p. 6; Atelier habitation Montréal, doc. 7.93, p. 6; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 7; Anaïs Flanquart, doc. 8.1, #32; Flore Cebollada, doc. 8.1, #33; Marie Karla Leduc, doc. 8.1, #34; Lisabell Phan, doc. 8.1, #40; Marie-France Lavoie-Sergerie, doc. 8.1, #42; Émilie Fournier, doc. 8.1, #43; Genevieve Godin, doc. 8.1, #45; Claudia Bouchard, doc. 8.1, #46; Wennita Charron, doc. 8.1, #47; Nina Pourteau, doc. 8.1, #48; Sarah Landry, doc. 8.1, #50

¹⁰³⁰ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 9; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 7.88, p. 3; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 5; Comité logement Lachine-LaSalle, doc. 7.130, p. 2

¹⁰³¹ Bâtir son quartier, doc. 7.23, p. 9; Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, doc. 7.126, p. 5

¹⁰³² Groupe de sociétés Westcliff, doc. 7.65, p. 9; Canderel, doc. 7.72, p.2-3; Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), doc. 7.105, p. 2, 4 et 5; DevMcGill, doc. 7.110, p. 9; Corporation Proment, doc. 7.117, p. 6; Maître carré, doc. 7.120, p. 16; Broccolini, doc. 7.134, p. 3; Groupe MACH, doc. 7.18, p. 7

Sensibilisation au logement social

Des participants ont indiqué qu'une sensibilisation, voire une éducation serait à faire quant au logement social comme composante de la mixité urbaine souhaitée¹⁰³³. Cela serait rendu nécessaire en raison d'une perception négative de ce type de logement, notamment lorsqu'un projet visant cette clientèle s'insère dans une trame urbaine déjà bâtie. Pour la commission, cette préoccupation d'intégration sociale trouverait sa place à l'intérieur d'une politique municipale d'habitation au même titre, par exemple, que l'harmonisation des typologies résidentielles à l'intérieur des milieux de vie et des quartiers.

¹⁰³³ Julie M, doc. 8.1, #39; Corporation Mainbourg, doc. 7.45, p. 5; Convergence itinérance Montréal, doc. 7.71, p. 3; Multi-femmes inc., doc. 7.44, p. 5 ; Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne, doc. 7.116, p. 5; Réseau habitation femmes/La Chrysalide, doc. 7.128, p. 10; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, doc. 7.57, p. 8; Communauté Saint-Urbain, doc. 7.11, p. 4

CONCLUSION

La consultation publique a mis en lumière des convergences intéressantes au niveau des principes et des orientations. En effet, les parties prenantes dont les intérêts socio-économiques diffèrent s'entendent sur la pertinence des objectifs de diversité et d'accessibilité que poursuit la Ville en matière d'habitation inclusive.

Dans les opinions exprimées par les intervenants dans toute leur diversité, la commission a perçu une volonté de poursuivre avec l'administration municipale la réflexion sur l'évolution de l'inclusion dans toutes ses formes et du monitoring quant à sa mise en œuvre.

Pour la commission, ces convergences sont porteuses et essentielles alors que la Ville, forte de l'expérience de la Stratégie d'inclusion, propose d'affermir la mixité sociale dans une réglementation. Les deux projets de règlement à l'étude constituent un tandem réglementaire qui change la manière de gérer l'inclusion en habitation et de la réaliser dans les faits.

La commission reconnaît le travail effectué par la Ville préalablement au dépôt de ces deux projets de règlement. Elle reconnaît tout autant l'investissement des individus, des groupes, des organismes et des sociétés qui, œuvrant ou militant dans le domaine de l'habitation, se sont impliqués en amont du processus et ont communiqué leurs attentes, leurs analyses ainsi que des pistes de solution en participant à la consultation d'une manière ou d'une autre. C'est bien là la démonstration que les forces vives dans la ville n'hésitent pas à coopérer lorsque les défis sont partagés.

L'habitation est un enjeu collectif qui ne laisse guère indifférent. En matière de diversité, d'accessibilité et de qualité des logements destinés à une variété étendue de clientèles de toutes conditions sociales et économiques, la commission invite la Ville à une direction forte et sans faille, ouverte à des approches nouvelles et attentive à la notion de milieu de vie complet animé par de multiples apports citoyens.

L'urgence d'agir ne saurait à elle seule justifier de sauter des étapes. C'est pourquoi la commission a cru utile de rappeler certaines phases du continuum de planification auxquelles la Ville, de concert avec les parties prenantes, devrait consacrer dès à présent du temps et des ressources. Cela ne signifie pas qu'elle doive renoncer dans l'immédiat à améliorer l'offre de logement, bien au contraire. Pour la commission, administrer dans la continuité garantit de poursuivre ce qui fonctionne bien tout en actualisant, voire en renforçant, les leviers dont elle dispose déjà. Les opinions reçues, de très grande qualité rappelons-le, sont un réservoir important de solutions dont l'administration municipale aurait tort de se passer.

La volonté maintes fois exprimée d'installer une coopération en continu, dont la forme reste à déterminer, entre l'administration et les parties prenantes apparaît à la commission comme une

occasion à saisir et à développer. Il y a peut-être là une nouvelle façon de penser la ville qui pourrait faire de Montréal un chef de file en la matière.

Enfin, la commission souhaite que la Ville exerce un rôle rassembleur dans l'esprit même de l'inclusion. Sur la foi des opinions qu'elle a entendues, l'inclusion apparaît et peut être comprise comme un vecteur de développement bien plus que comme une contrainte réglementaire.

Du point de vue de son développement social et économique et de son rayonnement comme ville centrale de la Métropole, Montréal et ses arrondissements doivent rendre l'inclusion plus attrayante et franchement intéressante pour ceux et celles qui y vivent comme pour ceux et celles qui veulent y étudier, y travailler ou y faire des affaires. Cela pourrait se traduire dans l'esprit tout autant que dans la manière d'accueillir les projets et de les traiter avec diligence et efficacité.

En somme, l'expérience montréalaise a démontré que l'inclusion en habitation est possible et porteuse. Il reste désormais à la rendre gagnante pour tous.

Fait à Montréal, le 30 avril 2020.



Hélène Laperrière
Présidente de commission



Nadja Raphaël
Commissaire



Alain Duhamel
Commissaire





Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 18 juin 2019, le Conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-04-047-204 intitulé « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* », ainsi que sur le projet de règlement P-19-041 intitulé « *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* ». Ce mandat est encadré par l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (L.R.Q., c. C-11-4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation est paru le 7 août 2019 dans le journal 24 heures. À compter de cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM ainsi que sur son site Internet.

Pour diffuser l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie aussi sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités. Ainsi, la présente consultation a été annoncée aux plus de 6 000 abonnés à son infolettre ainsi qu'aux 13 000 abonnés à ses pages Facebook et Twitter. Des campagnes publicitaires sur Internet ont aussi été réalisées afin d'inviter les citoyens à participer à la consultation.

Deux rencontres préparatoires ont eu lieu avec les représentants du Service de l'habitation de la Ville de Montréal. La première s'est déroulée le 20 juin 2019 aux bureaux du Service de l'habitation, et la seconde, le 26 juin à l'OCPM.

La commission a tenu une séance d'information le 19 septembre aux locaux de l'OCPM, ainsi que cinq séances d'audition des opinions entre le 22 et le 25 octobre, au même endroit.

La séance d'information a été intégralement diffusée en vidéo sur ses réseaux sociaux et suivie par 560 personnes, en direct ou en différé, en plus des personnes présentes dans la salle.

La commission et son équipe

Hélène Laperrière, présidente de la commission

Nadja Raphaël, commissaire

Alain Duhamel, commissaire

Marc-André Lapointe, analyste

Pierre Goyer, analyste

L'équipe de l'OCPM

Eduardo Alvaro Toledo, préposé à l'accueil
Sheba Akpokli, préposée à l'accueil
Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications
Louis-Alexandre Cazal, webmestre
Luc Doray, secrétaire général
Élisabeth Doyon, designer multimédia
Lizon Levesque, adjointe administrative
Paul Marchand, préposé à l'accueil
Anik Pouliot, directrice des communications
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Les porte-parole de la Ville de Montréal

Marianne Cloutier, directrice, Service de l'habitation
Laurent Lussier, conseiller, Service de l'habitation

Les personnes-ressources

Pour le Service de l'habitation

Marthe Boucher, Chef de division, Division logement social et inclusion logement abordable
Martin Ferland, conseiller
Marie-Ève Lafortune, conseillère
Daniel Legault, chef d'équipe

Pour le Service de l'urbanisme et de la mobilité

Caroline Lépine, Chargée de projet, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme

Pour la Société d'habitation et de développement de Montréal

Marie-Claude Cantin, coordonnatrice – analyse immobilière

Participants à la séance d'information (par ordre d'inscription)

Maryse Chapdelaine	Éric Michaud	Claire Adamson
Carl Cloutier	Mireille Foisy	Xavier Santerre
Sandrine Belley	Martin Blanchard	Alain Arsenault
Kenny Harrouche	Céline Magontier	Éric Barbeau
Louise Constantin	François Bernier	Dany Tremblay
Jean Poulin	Mélanie Beauregard	Vincent Robert-Huot
Mabyane Ngot	Cédric Glorioso	

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous les rubriques 7 et 8.

Annexe 2 – Le dossier de documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.1.2. Recommandation
 - 1.1.3. Interventions – Service des affaires juridiques
 - 1.1.3.1. Règlement
 - 1.1.4. Pièces jointes au dossier
 - 1.1.4.1. Modification proposée du Plan d'urbanisme
 - 1.1.4.2. Avis du comité Jacques-Viger – 15 mars 2019
 - 1.1.5. Résolutions
 - 1.1.5.1. Résolution comité exécutif du 12 juin 2019 – CE19 1038
 - 1.1.5.2. Résolution conseil municipal du 18 juin 2019 – CM19 0785
- 1.2. Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial
 - 1.2.1. Sommaire décisionnel
 - 1.2.2. Recommandation
 - 1.2.3. Intervention – Service des affaires juridiques
 - 1.2.3.1. Règlement
 - 1.2.3.2. Annexe A – Territoires d'application
 - 1.2.3.3. Annexe B – Secteurs de valeur pour le logement social
 - 1.2.3.4. Annexe C – Secteurs de valeurs aux fins de l'article 32
 - 1.2.4. Pièces jointes au dossier
 - 1.2.4.1. Carte 1 – Territoires d'application du règlement
 - 1.2.4.2. Carte 2 – Contrepartie financière versée – cession d'immeuble
 - 1.2.4.3. Carte 3 – Contribution financière – volet social
 - 1.2.4.4. Pièce 4 – Prix et loyers
 - 1.2.4.5. Pièce 5 – Contribution financière – volet abordable
 - 1.2.4.6. Pièce 6 – Volet familial – exigences
 - 1.2.5. Résolution
 - 1.2.5.1. Résolution comité exécutif du 12 juin 2019 – CE19 1037
 - 1.2.5.2. Résolution conseil municipal du 18 juin 2019 – CM19 0784

2. Démarche de consultation

- 2.1. Dépliant
- 2.2. Avis public

3. Documentation déposée par la Ville de Montréal

- 3.1. Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019
 - 3.1.1. Règlement pour une métropole mixte – Résumé – 2019
 - 3.1.2. Présentation du Service de l'habitation de la Ville de Montréal – Soirée d'information du 19 septembre 2019
- 3.2. Groupes de discussion – Rapport 2018

- 3.3. Atelier de travail avec les experts de l'immobilier – Aide-mémoire 2018
- 3.4. Impact d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation – Rapport CIRANO – 2019
- 3.5. Documents de référence cités dans le Document explicatif (3.1)
 - 3.5.1. La mixité sociale en habitation - Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal – 2002
 - 3.5.2. Étude auprès des acheteurs de copropriétés au Centre-Ville et dans Griffintown – 2014
 - 3.5.3. Étude sur l'application du concept de rapprochement travail-résidence au secteur Assomption – 2016
 - 3.5.4. The Effect of Local Government Policies on Housing Supply – Turner Center for Housing Innovation at UC Berkeley – 2016
 - 3.5.5. La qualité de vie dans les projets résidentiels denses – Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité – 2017
 - 3.5.6. Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada – SCHL – 2018
 - 3.5.7. Guide d'application du Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain – ARTM – 2018
 - 3.5.8. Rapport sur le marché locatif dans la RMR de Montréal – SCHL – 2018
 - 3.5.9. Strengthening Inclusionary Housing Feasibility Studies – Grounded Solutions Network et al. – 2018
 - 3.5.10. Baromètre du marché résidentiel dans la Région métropolitaine de Montréal – FCIQ – 1er trimestre 2019
 - 3.5.11. Projections financières en matière de développement résidentiel locatif au centre-ville – PBA Immobilier – 2019
- 3.6. Outil de calcul dynamique – Méthodologie – octobre 2018
- 3.7. Coûts de réalisation détaillés de projets résidentiels sur le territoire de la Ville de Montréal – février 2019
- 3.8. Panels d'experts
 - 3.8.1. Panel 1 – Analyse des impacts d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation – Acquisition de « Services professionnels » - décembre 2017
 - 3.8.2. Panel 1 – Analyses d'impact sur le marché de l'habitation – Méthodologie préliminaire – octobre 2018
 - 3.8.3. Panel 1 – Analyses d'impact sur le marché de l'habitation – Rapport – octobre 2018
 - 3.8.4. Panel 2 – Méthode d'analyse
 - 3.8.5. Panel 2 – Analyses d'impact sur le marché de l'habitation – Méthodologie – novembre 2018
 - 3.8.6. Panel 2 – Analyses d'impact sur le marché de l'habitation – Rapport – décembre 2018
 - 3.8.7. Panel 2 – Suivi de la méthode d'analyse
 - 3.8.8. Panel 2 – Analyse d'impact sur le marché de l'habitation – Mise à jour sur la méthodologie et les intrants – février 2019
 - 3.8.9. Panel 3 – Méthode d'analyse
 - 3.8.10. Panel 3 – Analyses d'impact sur le marché de l'habitation – Mise à jour sur la méthodologie et les intrants – février 2019

- 3.8.11. Panel 3 – Analyses d’impact sur le marché de l’habitation – Méthodologie – février 2019
- 3.9. Règlement pour une métropole mixte – Revue des expériences internationales – 2017-2018
- 3.10. Définition du logement abordable dans différents programmes – Novembre 2019
- 3.11. Mémoires déposés à l’OCPM – Rectificatifs – Novembre 2019

4. Documents et liens utiles

- 4.1. Évolution de la Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 4.1.1. 2005 – Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 4.1.2. 2007 – Stratégie d’inclusion de logements abordables – Avancement de la mise en œuvre
 - 4.1.3. 2015 – Modifications apportées à la Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 4.1.4. 2019 – Bilan des retombées 2005-2018 – Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 4.1.5. Agglomération de Montréal - Conseil d’agglomération - Bilan du Fonds de contribution pour l’année 2018 (p. 123-130)
- 4.2. Stratégies d’inclusion locales
 - 4.2.1. Verdun – 2015 – Plan d’action local pour améliorer l’offre et l’accès à des logements abordables
 - 4.2.2. Sud-Ouest – 2016 – Plan d’action en matière d’inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest
 - 4.2.3. Plateau-Mont-Royal – 2017 – Politique locale d’inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels
 - 4.2.4. Ahuntsic-Cartierville – 2018 – Stratégie locale d’inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 4.2.5. Lachine – 2018 – Politique locale d’inclusion de logements sociaux et abordables
 - 4.2.6. Mercier-Hochelaga-Maisonneuve – 2018 – Stratégie locale d’inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 4.2.7. Rosemont-La Petite-Patrie – 2018 – Stratégie locale d’inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l’insalubrité
 - 4.2.8. Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension – 2018 – Politique locale d’inclusion sociale
 - 4.2.9. Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce – 2019 – Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial
- 4.3. Politiques d’habitation
 - 4.3.1. Ville de Laval – Politique de l’habitation – Juin 2017
 - 4.3.2. Ville de Longueuil - Politique d’habitation et du logement social - Juin 2017
 - 4.3.3. Agglomération de Longueuil - Politique-cadre du logement social – Juin 2017
 - 4.3.4. Saint-Bruno-de-Montarville - Politique de l’habitation - 2018

- 4.4. Vérificateur général – Rapport 2018 – Gestion de l’inclusion de logements abordables – Mars 2019
- 4.5. Ville de Montréal – Accessibilité universelle – Plan d’action 2015-2018
- 4.6. Ville de Montréal – Plan d’action municipale pour les personnes âgées 2018-2020
- 4.7. Communauté métropolitaine de Montréal – Vision 2025 – 2003
- 4.8. Communauté métropolitaine de Montréal – Orientations en matière de logement social et abordable – 2005
- 4.9. Communauté métropolitaine de Montréal – Plan d’action métropolitain pour le logement social et abordable - 2015-2020

5. Travaux de la commission

- 5.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec la Ville - 5 septembre 2019
- 5.2. Demandes de la Commission – 11 octobre 2019
 - 5.2.1. Réponses de la Ville de Montréal – 21 octobre 2019

6. Transcriptions

- 6.1. Transcription de la séance d’information du 19 septembre 2019
 - 6.1.1. Webdiffusion
- 6.2. Transcription de la séance d’audition des opinions du 22 octobre 2019
- 6.3. Transcription de la séance d’audition des opinions du 23 octobre 2019 en pm
- 6.4. Transcription de la séance d’audition des opinions du 24 octobre 2019 en pm
- 6.5. Transcription de la séance d’audition des opinions du 24 octobre 2019 en soirée
- 6.6. Transcription de la séance d’audition des opinions du 25 octobre 2019

7. Opinions

- 7.1. Mario Polèse
 - 7.1.1. Présentation
 - 7.1.2. Transcription
- 7.2. Institut de développement urbain du Québec (IDU)
 - 7.2.1. Transcription
 - 7.2.2. Document déposé
- 7.3. P.O.P.I.R. Comité logement
 - 7.3.1. Transcription
- 7.4. Rayside Labossière
 - 7.4.1. Présentation
 - 7.4.2. Transcription
- 7.5. Ex aequo
 - 7.5.1. Présentation
 - 7.5.2. Transcription
- 7.6. Association des professionnels de la construction et de l’habitation du Québec (APCHQ)
 - 7.6.1. Présentation
 - 7.6.2. Transcription

- 7.7. Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM)
 - 7.7.1. Document déposé
 - 7.7.2. Transcription
- 7.8. Inter-Loge
 - 7.8.1. Transcription
 - 7.8.2. Document déposé
- 7.9. Prével
 - 7.9.1. Transcription
- 7.10. Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)
 - 7.10.1.
 - 7.10.2. Transcription
- 7.11. Communauté Saint-Urbain
 - 7.11.1. Transcription
- 7.12. Conseil jeunesse de Montréal
 - 7.12.1. Présentation
 - 7.12.2. Document déposé 1
 - 7.12.3. Document déposé 2
 - 7.12.4. Transcription
- 7.13. Brique par brique
 - 7.13.1. Transcription
- 7.14. Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
 - 7.14.1. Transcription
- 7.15. Comité de logement Rosemont
 - 7.15.1. Transcription
- 7.16. Comité d'action des citoyen(ne)s de Verdun et la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun
 - 7.16.1. Transcription
- 7.17. Dany Tremblay
 - 7.17.1. Transcription
- 7.18. Groupe MACH
 - 7.18.1. Présentation
 - 7.18.2. Transcription
- 7.19. Table de concertation du quartier des Grands Jardins
 - 7.19.1. Transcription
- 7.20. Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
 - 7.20.1. Transcription
- 7.21. Fédération des coopératives intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)
 - 7.21.1. Transcription
- 7.22. Habiter Ville-Marie
 - 7.22.1. Transcription
- 7.23. Bâtir son quartier
 - 7.23.1. Transcription

- 7.24. Comité logement de la Petite Patrie
 - 7.24.1. Présentation
 - 7.24.2. Transcription
- 7.25. Conseil Jeunesse de Ville-Marie
 - 7.25.1. Transcription
- 7.26. Comité logement Ahuntsic Cartierville
 - 7.26.1. Présentation
 - 7.26.2. Transcription
- 7.27. Vivre Saint-Michel en santé
 - 7.27.1. Présentation
 - 7.27.2. Transcription
- 7.28. Direction régionale de santé publique de Montréal
 - 7.28.1. Présentation
 - 7.28.2. Transcription
- 7.29. La Corporation Cadillac Fairview Limitée
 - 7.29.1. Présentation
 - 7.29.2. Transcription
 - 7.29.3. Document déposé 1
 - 7.29.4. Document déposé 2
 - 7.29.5. Document déposé 3
 - 7.29.6. Document déposé 4
 - 7.29.7. Document déposé 5
- 7.30. Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges
 - 7.30.1. Document déposé
 - 7.30.2. Transcription
- 7.31. Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
 - 7.31.1. Présentation
 - 7.31.2. Transcription
 - 7.31.3. Document déposé
- 7.32. Chambre de commerce du Montréal métropolitain
 - 7.32.1. Transcription
- 7.33. Table de quartier Peter-McGill
 - 7.33.1. Présentation
 - 7.33.2. Transcription
- 7.34. Groupe CDH
 - 7.34.1. Transcription
 - 7.34.2. Document déposé
- 7.35. Association des locataires de Villeray
 - 7.35.1. Transcription
- 7.36. Vivacité Société immobilière solidaire
 - 7.36.1. Présentation
 - 7.36.2. Transcription

- 7.37. Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)
 - 7.37.1. Présentation
 - 7.37.2. Transcription
- 7.38. Coalition montréalaise des Tables de quartier
- 7.39. Comité logement Ville-Marie
 - 7.39.1. Transcription
- 7.40. Guillaume Le Nigen
 - 7.40.1. Présentation
 - 7.40.2. Transcription
- 7.41. Julien Deschênes
- 7.42. Au cœur de l'enfance
- 7.43. Anne-Sophie Jean-Charles et Maxime-Olivier Eyoum-Jong
- 7.44. Multi-Femmes inc.
- 7.45. Corporation Mainbourg
- 7.46. Michèle Perrozzino
- 7.47. Gilbert St-Arnaud
- 7.48. Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec
- 7.49. Comité logement Saint-Laurent
- 7.50. Rachel Shugart
- 7.51. Jillur Rob et Seema Laskar
- 7.52. Marguerite Wotto
- 7.53. Comité logement du Plateau Mont-Royal
- 7.54. Comité logement de Montréal-Nord
- 7.55. Regroupement des organismes du Montréal-ethnique pour le logement
- 7.56. LogisAction Notre-Dame-de-Grâce
- 7.57. Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
- 7.58. Louis Bériau
- 7.59. Brin d'Elles
- 7.60. Richard Lessard
- 7.61. Richard Shearmur
- 7.62. Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu
- 7.63. Le sac à dos
- 7.64. CDC Action Solidarité Grand Plateau
- 7.65. Le Groupe de Sociétés Westcliff
- 7.66. OSBL Habitation Montréal (OHM)
- 7.67. Maison St-Dominique
- 7.68. Centre des femmes de Verdun
- 7.69. Gustave Arroyo
- 7.70. Maison l'Éclaircie de Montréal
- 7.71. Convergence itinérance Montréal – Mission Old Brewery, Mission Bon Accueil, Maison du Père et Accueil Bonneau
- 7.72. Gestion Canderel Inc.
- 7.73. Sasha Dyck
- 7.74. Chambreclerc
- 7.75. Association Logement Amitié Inc.

- 7.76. ACEF de l'Est de Montréal
- 7.77. Action dignité de Saint-Léonard
- 7.78. Les Toits de Mercier
- 7.79. Table 0-5 ans des Faubourgs
- 7.80. Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul
- 7.81. TOMS- Table des Organismes communautaires Montréalais de lutte contre le sida
- 7.82. Espace La Traversée
- 7.83. Sophie Girondin
- 7.84. Comité promoteur du logement social (CPLS) de Saint-Léonard
- 7.85. Un Toit En Ville
- 7.86. Table des Groupes de Femmes de Montréal
- 7.87. La Petite Maison de la Miséricorde
- 7.88. Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé
- 7.89. Fédération des maisons d'hébergement pour femmes
- 7.90. Fondation Habitation Marcel-Roy
- 7.91. Habitations communautaires vie urbaine
- 7.92. Gestion Habitat +
- 7.93. Atelier habitation Montréal
- 7.94. Christa Smith-Kingston
- 7.95. Révanous
- 7.96. Concertation en développement social de Verdun
- 7.97. Habitations Nouvelles Avenues
- 7.98. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
- 7.99. La Marie Debout, centre de femmes
- 7.100. Notre-Dame-de-Grace Community Council
- 7.101. Centre des Aînés de L'Asie du Sud-Est
- 7.102. Comité BAILS
- 7.103. À nous les quartiers
- 7.104. François Bruneau, Isabelle Charrier et Giacomo Valzania
- 7.105. Association de la construction du Québec
- 7.106. Mères avec pouvoir
- 7.107. L'Ancre des Jeunes
- 7.108. France Franc
- 7.109. Ensemble Montréal, l'Opposition officielle à l'hôtel de ville de Montréal
- 7.110. DevMcGill
- 7.111. Corporation de développement communautaire Centre-Sud
- 7.112. Comité des Organismes Sociaux de Saint-Laurent (COSSL)
- 7.113. Gascon & Associés s.e.n.c.r.l.
- 7.114. Real Property Association of Canada/Association des Biens Immobiliers du Canada
- 7.115. Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
- 7.116. Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne
- 7.117. Proment
- 7.118. La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve
- 7.119. Les Habitations du Réseau de l'Académie

- 7.120. District Atwater inc et Maître Carré
- 7.121. La Maison Marguerite de Montréal
- 7.122. Sous le toit de PAL
- 7.123. Projet PAL
- 7.124. Habitations populaires de Parc Extension
- 7.125. Rachel Julien
- 7.126. Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM)
- 7.127. Association des groupes de ressources techniques du Québec
- 7.128. Réseau habitation femmes / la chrysalide
- 7.129. Le Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie
- 7.130. Comité logement Lachine-LaSalle
- 7.131. Fédération nationale des enseignantes et enseignants du Québec (FNEEQ-CSN)
- 7.132. Caucus des député.e.s.montréalais.es de Québec solidaire
 - 7.132.1. Transcription
- 7.133. Jody Negley
 - 7.133.1. Transcription
- 7.134. Broccolini
- 7.135. Groupe Sélection
- 7.136. Nathalie Germain
- 7.137. Vivre en Ville
 - 7.137.1. Transcription
- 7.138. Pop Maya Labs MTL
- 7.139. Dispensaire diététique de Montréal
- 7.140. Dominique Marsan
 - 7.140.1. Transcription
- 7.141. RAPSIM
 - 7.141.1. Transcription
- 7.142. Devimco Immobilier
- 7.143. Conseil des Montréalaises
- 7.144. Simon Tremblay-Pepin
- 7.145. Olga Castrillon
- 7.146. Groupe d'intervention Sainte-Marie (GISM)
- 7.147. Nathalie Turenne
- 7.148. Imagine Lachine-Est

8. Opinions présentées en ligne

- 8.1. Logement
- 8.2. Mixité
- 8.3. Exigences et coûts
- 8.4. Économie
- 8.5. Territoire
- 8.6. English
- 8.7. Autres opinions



Annexe 3 – Projet de règlement 04-047-204

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT

XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047) AFIN DE DÉFINIR LES ORIENTATIONS AUX FINS DE L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL.

Vu les articles 109 et 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2019, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. L'introduction de l'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée :

- 1° par le remplacement, dans l'énoncé de l'objectif 2, des mots « la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014 » par les mots « un développement résidentiel soutenu et diversifié »;
- 2° dans l'encadré intitulé « Habiter Montréal : la stratégie municipale en matière d'habitation » :
 - a) au troisième alinéa intitulé « 1. Assurer une offre résidentielle équilibrée » :
 - i) par la suppression du mot « nombreuses »;
 - ii) par le remplacement des mots « diversité sociale dans les grands projets » par les mots « offre résidentielle équilibrée »;
 - b) au cinquième alinéa intitulé « 3. Promouvoir le développement résidentiel », par le remplacement des mots « Afin de concrétiser l'objectif de construire de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014, la » par le mot « La ».

2. L'objectif 2 de l'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I de ce plan d'urbanisme est modifié :

- 1° dans l'énoncé de l'objectif 2, par le remplacement des mots « la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014 » par les mots « un développement résidentiel soutenu et diversifié »;
- 2° au deuxième alinéa, par l'ajout, après les mots « entre 1991 et 2001. », des mots « La Ville consacrera des efforts importants au cours des prochaines années afin de voir augmenter la part de ménages de la région métropolitaine qui s'installeront à Montréal. »;
- 3° par la suppression du troisième alinéa;

- 4° au sixième alinéa, par le remplacement des mots « La Ville entend soutenir la construction d'une diversité de logements en s'appuyant notamment sur les programmes d'aide financière pour la construction. » par les mots « Soucieuse de développer et de préserver la diversité sociale, économique et démographique dans les quartiers montréalais, la Ville se donne également l'objectif de soutenir un développement résidentiel capable de répondre à une variété de besoins. Pour cela, elle s'appuiera notamment sur les programmes d'aide financière pour la construction et aussi sur l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. »;
- 5° par le remplacement du texte de l'encadré intitulé « Programme d'aide financière pour la construction de logements » par le suivant :

« LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DEPUIS 2004

La Ville s'était donné, lors de l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004, l'objectif de favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements pour la période 2004-2014; cet objectif a été largement dépassé.

Le développement résidentiel montréalais a fortement évolué depuis. Les immeubles multirésidentiels sont de plus en plus prédominants, les nouveaux logements plus petits et les projets fortement regroupés dans les zones centrales. Cette tendance s'est récemment accentuée avec l'accélération remarquable de la construction au centre-ville. Signe de l'attrait croissant pour les quartiers propices à la marche et bien desservis par le transport en commun, cette dynamique de construction est également en phase avec l'objectif de consolidation du territoire exprimé dans le Plan.

Dans ce contexte, le défi consiste à soutenir la vigueur du développement tout en assurant une offre résidentielle diversifiée répondant notamment aux besoins des familles et des ménages à revenus faibles ou modestes.

En 2005, la Ville de Montréal a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Cette stratégie vise à stimuler un développement résidentiel mixte et à soutenir la production de logements abordables, tant privés que sociaux et communautaires. Reposant sur des mécanismes incitatifs, cette stratégie s'applique lorsqu'un projet requiert une modification réglementaire majeure.

La Stratégie a généré au cours des années la construction de plusieurs milliers de logements sociaux et abordables. L'introduction, en 2017, de nouveaux pouvoirs en urbanisme permet de systématiser et d'élargir les pratiques qu'elle a introduites (voir action 2.3). ».

- 6° par le remplacement du texte de l'encadré intitulé « Le logement abordable » par le suivant :

« LE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

Les interventions de la Ville de Montréal en habitation visent l'ensemble des ménages, en se concentrant sur ceux dont les besoins sont moins bien desservis par le marché privé. Le logement social et communautaire est destiné à des clientèles à revenus faibles et modestes et répond aux critères des programmes gouvernementaux en la matière.

Un logement est généralement considéré comme abordable lorsqu'il permet à un ménage à revenu faible ou modeste de se loger adéquatement sans y consacrer une part excessive de son revenu. Par ailleurs, aux fins de l'action 2.3, on entend par logement abordable celui dont le prix ou le loyer est comparativement plus abordable que dans le reste du marché ou qui est comparable aux prix les plus bas du marché.

Un logement familial peut être un logement social, abordable ou au prix du marché, dans la mesure où il comporte au moins trois chambres et une superficie suffisante pour une famille. ».

7° par le remplacement, au septième alinéa :

- a) des mots « Par ailleurs, la Ville se fixe comme cible qu'une proportion d'environ 30 % des nouvelles constructions résidentielles à Montréal soit des logements à coût abordable pour les ménages à revenu faible ou modeste. » par les mots « Par ailleurs, la Ville prévoit développer des outils qui favorisent l'émergence d'une offre diversifiée et équilibrée de logements. »;
- b) des mots « logements abordables par les mots « logements sociaux, abordables ou familiaux »;

8° par le remplacement, au huitième alinéa, des mots « Pour atteindre son objectif de construction de 60 000 à 75 000 logements et de production de logements abordables » par les mots « Pour atteindre son objectif de favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié ».

3. L'action 2.1 de l'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout, dans le deuxième moyen de mise en œuvre, des mots « et d'exigences réglementaires en vue d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial » après les mots « Soutenir, notamment à l'aide de programmes ».

4. L'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout, après l'action 2.2, de l'énoncé d'action et des alinéas suivants :

« action 2.3

Assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais

Montréal se distingue, en matière d'habitation, par son caractère mixte et abordable. La plupart de ses quartiers comportent une offre résidentielle qui permet de répondre à une variété de besoins et de créer des milieux de vie inclusifs. Avec une offre d'habitation diversifiée, Montréal est également bien équipée pour prévenir l'itinérance, lutter contre la

pauvreté et l'exclusion et attirer une diversité de travailleurs, d'étudiants et de créateurs qui en alimentent le dynamisme. Ces atouts, Montréal doit les préserver.

Plusieurs phénomènes sont cependant préoccupants. Encore aujourd'hui, 85 000 ménages locataires à Montréal consacrent plus de la moitié de leurs revenus à se loger, alors que l'augmentation des loyers érode progressivement le parc locatif abordable. Les ménages à revenu moyen peinent de plus en plus à accéder à la propriété. La construction de logements répondant aux besoins des familles est très limitée, particulièrement dans les secteurs centraux.

Pour rester mixte et abordable, Montréal a besoin d'un développement résidentiel vigoureux à même d'accueillir la population grandissante de la Ville. Montréal a également besoin d'un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de sa population, tant en termes de prix qu'en matière de typologies, afin de maintenir et créer des quartiers mixtes.

La Ville de Montréal se dote donc d'outils structurants permettant de moduler le développement résidentiel; ces outils prennent la forme de programmes de subvention et d'investissements.

De plus, la Ville de Montréal compte adopter un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Issu de nouveaux pouvoirs conférés aux municipalités du Québec en 2017, cet outil permettra d'assujettir la délivrance de permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial, conformément à l'intention précédemment énoncée d'assurer un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de sa population. Ce règlement visera à ce que les projets résidentiels comprennent une proportion de logements sociaux, abordables et familiaux.

Cette volonté de la Ville d'assurer une offre de logement diversifiée et équilibrée se réalisera en favorisant aussi une architecture de qualité, en harmonie avec le caractère de chaque lieu et respectueuse de l'environnement (voir objectif 12).

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Adopter un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.
- Conjuguer les efforts de la Ville en vue de la construction d'une gamme variée de logements sur l'ensemble du territoire montréalais, notamment par la mise en œuvre et la révision des politiques et programmes en la matière.
- Assurer un suivi des mesures et de leurs retombées. »

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans Le Devoir le XXXXXX.

GDD : 1190491001

Annexe 4 – Projet de règlement P-19-041

Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

Les annexes A – Territoires d'application, B – Secteurs de valeur pour le logement abordable et C – Secteurs de valeur aux fins de l'article 32, sont disponibles au point 1.2.3 du dossier de documentation, accessible à l'adresse suivante :

<https://ocpm.qc.ca/fr/metropole-mixte/documentation>

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT

RCG XX

RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

Vu les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du 2019, le conseil de la Ville de Montréal décrète ce qui suit :

SECTION I

DÉFINITIONS

1. Aux fins de l'application du présent règlement, les mots et les expressions ci-après mentionnés ont la signification suivante :

« chambre à coucher » : un espace fermé doté d'une fenêtre constituant une pièce d'un logement et ne devant pas faire partie d'une pièce combinée au sens du Code de construction du Québec (RLRQ, B-1.1, r. 2), sauf s'il s'agit d'une autre chambre, auquel cas cette pièce combinée sera considérée comme constituant une seule et même chambre à coucher;

« directeur » : le directeur du Service de l'habitation de la Ville de Montréal ou son représentant autorisé;

« emplacement » : un ensemble formé d'un ou de plusieurs lots qui répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

1° a fait l'objet d'une même résolution d'un conseil d'arrondissement visant à autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou d'un même règlement visant à autoriser un projet en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

2° est composé de lots qui sont contigus ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par une voie de circulation et qui appartiennent, en tout ou en partie, à un même propriétaire ou à une personne liée à ce propriétaire ou sont acquis par ces personnes à l'intérieur d'une période de 2 ans à partir de la conclusion de l'entente;

« immeuble » : un terrain formé d'un ou de plusieurs lots;

« logement » : pièce ou suite de pièces servant ou destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et comportant des appareils sanitaires et des espaces où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir;

« logement abordable » : logement dont le prix ou le loyer est conforme à l'article 22 du présent règlement;

« logement d'une chambre » : logement comprenant deux ou trois pièces, dont au moins une chambre à coucher;

« logement de deux chambres » : logement comprenant quatre pièces, dont au moins deux chambres à coucher;

« logement de trois chambres et plus » : logement comprenant au moins cinq pièces, dont au moins trois chambres à coucher;

« logement familial » : logement de trois chambres et plus, d'une superficie minimale de 96 m² pour un logement situé dans les territoires délimités comme périphérie et extrémité à l'annexe A, et de 86 m², dans les territoires délimités à cette annexe comme centre-ville et quartiers centraux, ces mesures étant prises à partir de la face externe des murs extérieurs;

« logement familial abordable » : logement familial dont le prix est conforme à l'article 22 du présent règlement;

« logement social » : logement admissible ou bénéficiant d'une subvention en vertu d'un programme municipal de subvention à la réalisation de logement social, coopératif et communautaire;

« phase » : toute étape de réalisation d'un projet résidentiel nécessitant un permis de construction distinct au cours de laquelle seule une partie des logements prévus sur l'emplacement du projet résidentiel sont réalisés;

« personne liée » : aux fins de la définition du mot emplacement, est une personne liée à un propriétaire :

1° lorsque celui-ci est une personne morale, tout administrateur, dirigeant, ou actionnaire détenant directement ou indirectement des actions de son capital-actions qui lui confèrent au moins 10 % des droits de vote pouvant être exercés en toutes circonstances rattachés aux actions de cette personne morale ou toute personne morale ayant en commun au moins un dirigeant, administrateur ou actionnaire détenant directement ou indirectement des actions de son capital-actions qui lui confèrent au moins 10 % des droits de vote pouvant être exercés en toutes circonstances rattachés aux actions de cette personne morale;

2° lorsque celui-ci est une société en nom collectif, en commandite ou en participation, un de ses associés, et, le cas échéant, un de ses autres dirigeants et, lorsque l'associé ou le dirigeant est une personne morale, les personnes décrites au paragraphe 1°;

3° lorsque celui-ci est un promoteur au sens de l'article 1093 du Code civil du Québec, le syndicat de copropriété constitué par la publication de la déclaration de copropriété;

« projet résidentiel » : tout projet assujéti à un permis de construction pour la construction de logements ou pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet l'ajout de logements sur un même emplacement;

« résidence pour personnes âgées » : bâtiment d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres à coucher ou des logements destinés à des personnes âgées et des services principalement reliés à la sécurité, à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale;

« résidence pour étudiants » : bâtiment d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres à coucher ou des logements destinés à des étudiants et des services principalement reliés à la vie académique ou à la vie sociale;

« studio » : logement comprenant une pièce;

« superficie résidentielle » : somme de la superficie de plancher mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs de chacun des planchers du projet résidentiel, incluant toutes les aires communes, mezzanines, escaliers, ascenseurs et lobby. Sont exclues du calcul de la superficie résidentielle, la superficie des espaces commerciaux et la superficie des planchers en sous-sol, à l'exception des logements ou parties de logements;

Aux fins de la présente définition, dans le cas d'un bâtiment jumelé ou contigu, la ligne de propriété fait office de mur extérieur;

« volet privé » : partie d'un projet résidentiel qui est composée des logements autres que les logements sociaux.

SECTION II

APPLICATION

2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout projet résidentiel à l'exception d'un projet :

- 1° visant la réalisation d'une résidence pour étudiants qui appartient à une université, un CÉGEP, à un organisme à but non lucratif ou une coopérative;
- 2° visant exclusivement la réalisation de logements sociaux tel que défini au présent règlement;
- 3° visant la réalisation de logements locatifs abordables par un organisme à but non lucratif ou une coopérative et recevant une aide financière aux fins de la construction de logements locatifs abordables par un gouvernement, la Ville ou un de leur mandataire;
- 4° dont plus de 80% des unités bénéficient d'un programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de la Société d'habitation et de développement de Montréal permettant de réduire à moins de 5% du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds;
- 5° réalisé sur un immeuble faisant l'objet d'une entente conclue avec la Ville dans le cadre de la vente d'un immeuble municipal et comprenant des dispositions sur l'offre de logement social, abordable ou familial.

3. Outre les exceptions prévues à l'article 2, ne s'appliquent pas aux résidences pour étudiants et aux résidences pour personnes âgées :

- 1° les pourcentages minimaux relatifs au logement familial abordable de la section IV;
- 2° les dispositions de la section V.

4. Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel visé au présent règlement sans qu'une entente entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville n'ait été conclue en vue d'améliorer l'offre de logement social, abordable et familial et que les garanties prévues à une telle entente n'aient été obtenues par la Ville.

5. Lorsqu'un projet résidentiel est réalisé en plusieurs phases nécessitant un permis de construction, l'entente prévue à l'article 4 doit être conclue pour l'ensemble des phases du projet résidentiel préalablement à l'émission du premier permis de construction pour ce projet résidentiel.

Les exigences du présent règlement sont alors calculées en considérant le nombre de logements et la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet résidentiel.

6. Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel visé au présent règlement ayant fait l'objet d'une entente, mais dont la superficie résidentielle, le nombre de logements ou l'emplacement est modifié d'une manière qui n'a pas été prévue dans cette dernière.

Dans ce cas, l'entente doit être modifiée de façon à tenir compte, sous réserve du troisième alinéa, des engagements requis en vertu du présent règlement en fonction des changements apportés au projet résidentiel ou à l'emplacement.

Malgré le deuxième alinéa, aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée et aucun immeuble déjà cédé ne peut être rétrocédé au propriétaire advenant une modification de l'entente et aucun crédit ne peut être appliqué sur les exigences requises dans le cadre d'un autre projet résidentiel.

7. La conclusion et la signature de toute entente en vertu du présent règlement relève du directeur, sous réserve d'une entente en vertu de laquelle la Ville s'engage à acquérir un immeuble moyennant la contrepartie prévue à l'article 15, auquel cas l'entente doit être approuvée par l'instance compétente avant d'être signée.

Toute entente conclue en vertu du présent règlement doit être signée par chaque propriétaire de l'emplacement.

8. Les montants prévus aux articles 15, 16, 19 et 22 sont indexés de 2% annuellement, au premier janvier de chaque année suivant celle de l'entrée en vigueur du règlement.

Malgré le premier alinéa, une fois ces montants convenus dans une entente, ceux-ci ne sont pas indexés, à l'exception des montants prévus à l'article 22 qui doivent être indexés jusqu'au moment de la vente ou de la signature du bail de chaque logement abordable construit.

SECTION III

EXIGENCES EN VUE D'AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

9. En plus de toute exigence prévue aux sections IV et V, pour tout projet résidentiel dont la superficie résidentielle est de 450 m² et plus, l'entente doit prévoir l'un ou l'autre des engagements suivants :

1° la cession d'un immeuble en faveur de la Ville;

2° une contribution financière d'un montant calculé conformément à l'article 16;

- 3° une combinaison des exigences des paragraphes 1° et 2° conformément à l'article 18.

SOUS-SECTION 1

CESSION D'UN IMMEUBLE EN FAVEUR DE LA VILLE

10. Aux fins du paragraphe 1° de l'article 9, les immeubles suivants peuvent être cédés en faveur de la Ville s'ils sont conformes aux caractéristiques prévues à la présente sous-section :

- 1° un immeuble vacant;
- 2° un immeuble sur lequel se trouvent des logements sociaux.

11. L'immeuble visé aux paragraphes 1° et 2° de l'article 10 doit être situé à une distance de moins de 2 km du projet résidentiel, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement.

Malgré le premier alinéa, si le projet résidentiel est situé en tout ou en partie à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, l'immeuble doit être situé à l'intérieur de ce territoire.

12. L'immeuble pouvant être cédé en vertu du paragraphe 1° de l'article 10 doit permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement :

- 1° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, à 20% de la superficie résidentielle du volet privé;
- 2° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont entièrement situés à l'extérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A:
 - a) à 20% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé fait partie de l'emplacement du projet résidentiel;
 - b) à 22% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé ne fait pas partie de l'emplacement du projet résidentiel;

Malgré le premier alinéa, un immeuble ne peut être cédé en vertu de l'entente à moins de permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée minimale de :

- 1° 2700 m², si cette superficie est établie sur la base d'un bâtiment de 3 étages hors-sol et moins;
- 2° 4500 m², si cette superficie est établie sur la base d'un bâtiment de 4 étages hors-sol et plus.

Aux fins du premier alinéa, l'entente doit établir la superficie résidentielle estimée de l'immeuble visé aux paragraphes 1° et 2° de l'article 10 sur la base des règles d'urbanisme applicables à cet immeuble au moment de la conclusion de l'entente, en tenant compte notamment de la présence de toute contrainte légale telle une servitude et de toute contrainte physique pouvant affecter l'implantation, la construction ou l'exploitation d'un bâtiment.

13. L'immeuble visé au paragraphe 1° de l'article 10 doit :

- 1° être exempt de tout bâtiment;

- 2° être exempt de tout équipement, de toute fondation ou de toute autre structure hors-sol ou souterraine;
- 3° respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel;
- 4° être remblayé avec des sols nivelés et compactés.

14. L'immeuble pouvant être cédé en vertu du paragraphe 2° de l'article 10 doit comporter des logements sociaux dont la superficie résidentielle correspond minimalement :

- 1° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, à 20% de la superficie résidentielle du volet privé;
- 2° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont entièrement situés à l'extérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A :
 - a) à 20% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé fait partie de l'emplacement du projet résidentiel;
 - b) à 22% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé ne fait pas partie de l'emplacement du projet résidentiel.

Malgré les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa, l'immeuble cédé en vertu de l'entente doit comporter des logements sociaux dont la superficie résidentielle minimale est de 2700 m², s'ils sont compris dans un bâtiment de 3 étages et moins et de 4500 m² s'ils sont compris dans un bâtiment de 4 étages et plus.

15. Lorsque l'entente prévoit la cession d'un immeuble visé aux paragraphes 1° ou 2° de l'article 10, elle doit prévoir le versement, au moment de la cession, d'une contrepartie financière correspondant au montant établi dans le tableau ci-dessous par m² de superficie résidentielle estimée de cet immeuble, selon les secteurs de valeur définis à l'annexe B où il se situe :

Montant par m ² par de la contrepartie financière par secteur de valeur défini à l'annexe B :				
Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
552 \$	463 \$	383 \$	287 \$	213 \$

Aux fins de la présente sous-section, si l'immeuble cédé fait partie de plus d'un secteur de valeur défini à l'annexe B, la compensation est calculée selon le secteur de valeur dont le montant est le plus élevé.

SOUS-SECTION 2

CALCUL DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE

16. Aux fins du paragraphe 2° de l'article 9, lorsque l'entente prévoit une contribution financière, celle-ci doit être calculée en multipliant la superficie résidentielle du volet privé par les montants indiqués dans le tableau ci-dessous pour chaque palier de superficie résidentielle, selon les secteurs de valeur définis à l'annexe B où est situé le projet résidentiel :

Paliers de superficie résidentielle	Montant par secteur de valeur pour le calcul de la contribution financière				
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
450 à 1800 m ²	59 \$	49 \$	41 \$	31 \$	23 \$
1801 à 9 000 m ²	74 \$	62 \$	51 \$	38 \$	28 \$
9 001 à 12 500 m ²	88 \$	74 \$	61 \$	46 \$	34 \$
12 501 à 22 500 m ²	103 \$	87 \$	76 \$	54 \$	40 \$
22 501 m ² et plus	118 \$	99 \$	82 \$	61 \$	46 \$

17. Aux fins de la présente sous-section, si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un secteur de valeur, la contribution financière est calculée selon le secteur de valeur dont le montant est le plus élevé.

18. Malgré les articles 12 et 14, l'entente peut prévoir la cession d'un immeuble visé à l'article 10 dont la superficie résidentielle n'atteint pas les pourcentages minimaux prévus au premier alinéa de l'article 12 et au premier alinéa de l'article 14, dans la mesure où une contribution financière complémentaire est versée.

La contribution financière complémentaire est alors calculée de la manière prévue à la présente sous-section, sur la base de l'écart entre la superficie résidentielle exigée et la superficie résidentielle pouvant être construite sur l'immeuble cédé et selon les paliers qui auraient été applicables si la portion des engagements réalisés par la cession d'un immeuble l'avait été par une contribution financière.

SECTION IV

EXIGENCES RELATIVES AU LOGEMENT ABORDABLE

19. En plus de toute exigence prévue aux sections III et V, pour tout projet résidentiel dont le volet privé comprend au moins 50 logements, l'entente doit prévoir un engagement du propriétaire à respecter l'une ou l'autre des exigences suivantes :

1° si le projet résidentiel est situé à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, l'une ou l'autre des exigences suivantes, calculée sur le nombre total de logements dans le volet privé :

- a) la construction d'au moins 15% de logements abordables, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables;
- b) la construction d'au moins 10% de logements abordables qui bénéficient d'un programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de la Société d'habitation et de développement de Montréal, permettant de réduire à moins de 5% du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables.
- c) une contribution financière calculée selon la formule et les montants suivants :
 (Nombre de logements familiaux abordables exigés en vertu du sous-paragraphe a) x 45 000 \$) + (Nombre de logements abordables autres que familiaux exigés en vertu du sous-paragraphe a) x 25 000 \$);

2° si le projet est situé hors du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, l'une ou l'autre des exigences suivantes, calculées sur le nombre total de logements dans le volet privé :

- a) la construction d'au moins 20% de logements abordables, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables;
- b) la construction d'au moins 15% de logements abordables qui bénéficient d'un programme d'un gouvernement ou de la Ville ou d'un de leur mandataire permettant de réduire à moins de 5% du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables;
- c) selon le territoire où se trouve le projet, une contribution financière calculée selon la formule et les montants du tableau ci-dessous :

(Nombre de logements familiaux abordables exigés en vertu du sous-paragraphe a) x Montant du tableau selon le territoire) + (Nombre de logements abordables exigés en vertu du sous paragraphe a) x Montant du tableau selon le territoire) :

Type de logement	<i>Quartiers centraux</i>	<i>Périphérie</i>	<i>Extrémités</i>
Logements abordables familiaux abordables exigés en vertu du sous-paragraphe a)	45 000 \$	27 000 \$	13 500 \$
Logements abordables autres que familiaux abordables exigés en vertu du sous-paragraphe a)	25 000 \$	15 000 \$	7 500 \$

Aux fins du présent article, le nombre de logements exigé est arrondi à l'unité la plus près; cette unité étant la supérieure dans le cas où la première décimale est d'au moins 5.

20. Malgré l'article 19, l'entente peut prévoir une combinaison des exigences prévues aux sous-paragraphe a), b) et c) des paragraphes 1° et 2° de cet article, dans la mesure où l'addition de ces exigences résulte en un nombre de logements correspondant aux pourcentages prévus aux sous-paragraphe a) de cet article en fonction des règles d'équivalence suivantes :

- 1° le nombre de logements abordables autres que familiaux fournis conformément aux sous-paragraphe b) de l'article 19 est multiplié :
 - a) par 2 pour le territoire du centre-ville délimité à l'annexe A;
 - b) par 1,5 hors du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A;

2° chaque contribution financière d'un montant conforme à celui prévu aux sous paragraphes c) de l'article 19 équivaut à la construction d'un logement correspondant à ce montant.

Aux fins du premier alinéa :

1° le pourcentage prévu aux sous-paragraphes a) de l'article 19 auquel doit équivaloir la combinaison des exigences est celui ajusté en vertu de l'article 26 lorsque celui-ci trouve application ;

2° le nombre de logements exigé est arrondi à l'unité la plus près; cette unité étant la supérieure dans le cas où la première décimale est d'au moins 5.

21. Aux fins de la présente section, si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un territoire identifié à l'annexe A, les exigences du territoire dont le chiffre est le plus élevé à cette annexe s'appliquent.

22. Aux fins de la définition de « logement abordable » :

1° le prix de vente maximal est établi dans le tableau ci-dessous, pour chaque territoire défini à l'annexe A et selon la typologie, incluant tout espace d'entreposage résidentiel, les taxes et les ristournes et excluant tout espace de stationnement :

Type de logement	<i>Centre-ville</i>	<i>Quartiers centraux</i>	<i>Périphérie</i>	<i>Extrémités</i>
Studio	225 000 \$	225 000 \$	200 000 \$	180 000 \$
Logement d'une chambre	280 000 \$	280 000 \$	250 000 \$	200 000 \$
Logement de deux chambres	325 000 \$	325 000 \$	280 000 \$	240 000 \$
Logement abordable de trois chambres et plus	450 000 \$	450 000 \$	400 000 \$	350 000 \$
Logement abordable familial abordable	450 000 \$	450 000 \$	400 000 \$	350 000 \$

2° le loyer maximal est établi dans le tableau ci-dessous selon le territoire défini à l'annexe A et selon la typologie, incluant, le cas échéant, tous services offerts avec le loyer :

Type de logement	<i>Centre-ville</i>	<i>Quartiers centraux</i>	<i>Périphérie</i>	<i>Extrémités</i>
Studio	880 \$	880 \$	675 \$	585 \$
Logement d'une chambre	1 040 \$	1 040 \$	810 \$	720 \$
Logement de deux chambres	1 440 \$	1 440 \$	990 \$	810 \$
Logement abordable de trois chambres et plus	2 000 \$	2 000 \$	1 170 \$	927 \$
Logement abordable familial abordable	2 000 \$	2 000 \$	1 170 \$	927 \$

23. Lorsque les logements abordables visés à l'article 19 sont offerts sur le marché locatif, l'entente doit prévoir l'obligation d'inclure une annexe au bail afin de prévoir que le loyer payable pour les 5 années suivant la date à laquelle le bâtiment sera prêt pour l'usage auquel il est destiné ne sera pas augmenté de plus de 2 % par année et qu'il ne pourra faire l'objet d'une fixation par le tribunal.

SECTION V

EXIGENCES RELATIVES AU LOGEMENT FAMILIAL

24. En plus de toute exigence prévue aux sections III et IV, pour tous les projets résidentiels dont le volet privé comprend au moins 50 logements, l'entente doit prévoir :

- 1° si le projet est situé dans le territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, la construction d'au moins 5% de logements familiaux;
- 2° si le projet est situé ailleurs que dans le territoire du centre-ville et des extrémités délimitées à l'annexe A, la construction d'au moins 10% de logements familiaux.

25. Aux fins de la présente section :

- 1° le nombre de logements familiaux est calculé sur la base du nombre de logements dans le volet privé;
- 2° le nombre de logements familiaux est arrondi à l'unité la plus près;
- 3° si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un territoire identifié à l'annexe A, les exigences du territoire dont le chiffre est le plus élevé à cette annexe s'appliquent.

SECTION VI

AUTRES RÉPARTITIONS DES EXIGENCES

26. Si la superficie résidentielle estimée de l'immeuble cédé à la Ville conformément au paragraphe 1° de l'article 9 représente un pourcentage excédant les seuils minimaux prévus au premier alinéa de l'article 12, chaque point de pourcentage excédentaire permet de soustraire l'un ou l'autre des pourcentages suivants selon qu'il soit appliqué aux exigences de logement abordable ou à celles de logement familial :

1° dans le territoire du centre-ville délimité à l'annexe A:

- a) en matière de logement abordable, 2% du pourcentage de logement abordable autre que familial exigé en vertu du sous-paragraphe a) du paragraphe 1° de l'article 19, sauf si toutes les exigences sont réalisées conformément au sousparagraphe b) du paragraphe 1° de cet article, auquel cas le pourcentage est de 1 %;
- b) en matière de logement familial, 2% du pourcentage de logement familial exigé en vertu de l'article 24;

2° hors du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A:

- a) en matière de logement abordable, 2% du pourcentage de logement abordable autre que familial exigé en vertu du sous-paragraphe a) du paragraphe 2° de l'article 19, sauf si toutes les exigences sont réalisées conformément au sous-paragraphe b) du paragraphe 1° de cet article, auquel cas le pourcentage est de 1,3 %;
- b) en matière de logement familial, 2% du pourcentage de logement familial exigé à l'article 24.

27. Si le nombre de logement familial abordable du projet résidentiel réalisé conformément l'article 19 représente un pourcentage excédant les exigences minimales prévues à cet article, chaque point de pourcentage excédentaire permet de soustraire 2% des exigences en logement familial prévues à l'article 24.

SECTION VII

CONTENU DE L'ENTENTE

28. L'entente doit minimalement comporter les éléments suivants :

- 1° une déclaration assermentée d'un expert dans le domaine quant aux lots composant l'emplacement, à la superficie résidentielle du projet résidentiel et au nombre d'unités qui y est prévu, basée sur les plans et esquisses du projet disponibles au moment de la signature de l'entente;
- 2° les engagements pris par le propriétaire en vertu du présent règlement;
- 3° les modalités de toute garantie requise pour s'assurer que les engagements prévus à l'entente soient réalisés.

SECTION VIII

AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

29. Le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) est modifié par :

1° l'ajout, à l'article 38, du paragraphe suivant :

« 6° dans le cas où la demande de permis est assujettie au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial (19-XXX), la demande est accompagnée d'une copie de l'entente prise en vertu de ce règlement et conforme aux travaux qui font l'objet de la demande de permis de construction. »;

2° l'ajout, à l'article 45, du paragraphe suivant :

« 4° lorsque l'entente conclue en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial (19-XXX) a été conclue sur la base de fausses représentations ou d'informations erronées. »

SECTION IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

30. Le présent règlement prend effet le 1er janvier 2021.

31. Toute demande de permis de construction pour un projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville avant le 17 juin 2019 n'est pas assujettie au présent règlement si cet engagement répond minimalement aux critères suivants :

1° il vise l'une ou l'autre des obligations suivantes en matière de logement social :

- a) la cession d'un immeuble;
- b) le versement d'une contribution financière;

2° il a été pris sous forme écrite;

3° il est réalisé ou fait l'objet d'une garantie prenant l'une ou l'autre des formes suivantes :

- a) le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville;
- b) la publication d'un acte d'hypothèque immobilière en faveur de la Ville. Aux fins du troisième paragraphe, lorsque l'engagement vise la cession d'un immeuble sur lequel sont construits des logements sociaux, celui-ci est considéré réalisé lorsque le permis de construction pour la réalisation de tels logements est délivré.

Lorsque le projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement décrit au premier alinéa est réalisé en plusieurs phases, seules les demandes de permis de construction visant les phases faisant déjà l'objet d'un engagement sont exemptées du présent règlement.

32. Toute demande de permis de construction pour un projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville entre le 17 juin 2019 et la date de prise d'effet du présent règlement n'y est pas assujettie si cet engagement a été accepté par le directeur et répond minimalement aux critères suivants :

1° en matière de logement social :

- a) il vise la cession d'un immeuble ou le versement d'une contribution financière ou une combinaison des deux;

- b) s'il prévoit la cession d'un immeuble, celui-ci est vacant ou comporte des logements sociaux ou constitue une combinaison des deux et est situé sur l'emplacement du projet résidentiel ou dans un rayon de 2 km des limites de celui-ci;
- c) s'il prévoit la cession d'un immeuble vacant :
- i) celui-ci permet la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement à 17,6% de la superficie résidentielle du volet privé, dans la mesure où ce pourcentage équivaut à une superficie résidentielle minimale conforme au deuxième alinéa de l'article 12;
 - ii) celui-ci doit être conforme aux paragraphes 1° à 3° de l'article 13;
- d) s'il prévoit la cession d'un immeuble qui comporte des logements sociaux, leur superficie résidentielle doit correspondre minimalement à 17,6 % de la superficie résidentielle du volet privé;
- e) s'il prévoit une contribution financière, celle-ci doit correspondre minimalement au montant obtenu en multipliant la superficie résidentielle du volet privé par le montant du tableau ci-dessous selon le secteur de valeur défini à l'annexe C où se trouve le projet, ou s'il fait partie de plus d'un secteur, selon le secteur de valeur le plus élevé :

Secteur	Contribution financière par m ² du volet privé
Secteur 1	64,44 \$
Secteur 2	46,66 \$
Secteur 3	45,55 \$
Secteur 4	37,77 \$
Secteur 5	31,11 \$
Secteur 6	25,55 \$
Secteur 7	23,33 \$

- f) s'il prévoit à la fois la cession d'un immeuble et le versement d'une contribution financière, la contribution financière est calculée sur la base de l'écart entre la superficie résidentielle exigée et la superficie résidentielle pouvant être construite sur l'immeuble cédé, multiplié par le montant indiqué au tableau du sous-paragraphe précédent, selon le secteur;
- g) il est réalisé ou garanti soit par le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville ou par la publication d'un acte d'hypothèque immobilière ou par une combinaison des deux, dans la mesure où la garantie vise un montant au moins égal à la contribution financière exigée pour le projet calculée selon le sous-paragraphe e). Lorsque l'engagement vise la cession d'un immeuble sur lequel sont construits des logements sociaux, celui-ci est considéré réalisé lorsque le permis de construction pour la réalisation de tels logements est délivré;

2° en matière de logement abordable :

- a) il doit prévoir la construction d'un nombre de logements abordables correspondant à au moins 15 % du nombre de logements prévu dans le volet privé du projet résidentiel;
- b) il est réalisé ou garanti par le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville dont le montant correspond minimalement au nombre de logements devant être construit en vertu du paragraphe a) ci-dessus multiplié par le montant du tableau ci-dessous selon le secteur de la carte à l'annexe C où se trouve le projet :

Secteur	Montant de garantie bancaire exigé par logement abordable du volet privé
Secteur 1	20 000 \$
Secteur 2	10 000 \$
Secteur 3	10 000 \$
Secteur 4	10 000 \$
Secteur 5	10 000 \$
Secteur 6	5 000 \$
Secteur 7	5 000 \$

L'engagement mentionné au premier alinéa est exempté malgré le fait que son contenu ait été calculé sur la base de la portion de la superficie résidentielle du volet privé dont la réalisation est rendue possible suivant l'adoption d'une résolution ou d'un règlement ayant pour effet de déroger à une règle d'urbanisme applicable relative à la hauteur, à la densité ou à l'usage ou de la modifier.

Lorsque le projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement décrit au premier alinéa est réalisé en plusieurs phases, seules les demandes de permis de construction visant les phases faisant déjà l'objet d'un engagement sont exemptées du présent règlement.

33. Aux fins du présent règlement, lorsqu'un projet résidentiel est réalisé sur un immeuble faisant l'objet d'une entente avec la Ville qui fait suite à un avis d'assujettissement au droit de préemption et qui est conclue à partir du 17 juin 2019 et avant l'adoption du présent règlement, les engagements prévus à une telle entente, dans la mesure où ils sont conformes au présent règlement, doivent être déduits des exigences requises en vertu du présent règlement aux fins de l'entente à être conclue en vertu de celui-ci.

Malgré le premier alinéa, un engagement peut être déduit des exigences requises en vertu du présent règlement même s'il déroge à l'article 15.

ANNEXE A
TERRITOIRES D'APPLICATION DU RÈGLEMENT
ANNEXE B
SECTEURS DE VALEUR POUR LE LOGEMENT SOCIAL
ANNEXE C

SECTEURS DE VALEUR AUX FINS DE L'ARTICLE 32

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans Le Devoir le XXXXXX.

GDD : 1197252001



Annexe 5 – Liste des recommandations

Recommandation #1

La commission recommande d’adopter le projet de « règlement modifiant le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l’adoption d’un règlement visant à améliorer l’offre en matière de logement social, abordable et familial » uniquement dans sa dimension propre au logement social et communautaire, et ce, selon les paramètres à convenir dans le second projet de règlement.

Recommandation #2

La commission recommande d’indiquer, à même le projet de règlement, les cibles chiffrées qu’elle vise en matière de diversité et d’équilibre de l’offre dans l’ensemble de la ville.

Recommandation #3

La commission recommande d’adopter le règlement visant l’amélioration de l’offre en matière de logement social, abordable et familial seulement dans sa dimension propre au logement social, en prenant en compte les éléments suivants :

- ***veiller à harmoniser les outils destinés à l’habitation, notamment le Plan d’urbanisme et les divers politiques et programmes municipaux afférents;***
- ***préciser les critères guidant la Ville dans la détermination des projets de logement social, notamment le type de clientèle visé en fonction des besoins du secteur et de sa localisation;***
- ***s’assurer que la part de logement social familial dépasse le pourcentage estimé (5 % sur les 20 %);***
- ***faciliter dès le début du processus les liens entre les constructeurs et les futurs gestionnaires de projets sociaux;***
- ***permettre aux constructeurs de mettre en commun des exigences relatives à l’inclusion de projets de logements sociaux, et ce, en priorité dans les secteurs disposant d’équipements publics et de services de proximité en lien avec ces clientèles;***
- ***autoriser la réalisation de projets de logements sociaux dont le nombre est inférieur à 30 unités;***
- ***consacrer au logement social et en particulier au logement social familial de grands sites publics, institutionnels ou industriels;***
- ***inclure la conversion de bâtiments existants à des fins de logement social ou social familial comme projets d’inclusion;***
- ***prescrire la révision annuelle des méthodes de calcul, des barèmes de coûts et de prix et d’indexation;***
- ***instaurer un mécanisme de monitoring en continu et la publication d’un bilan annuel de l’inclusion.***

Recommandation #4

La commission recommande de reporter l'application des volets « logement abordable » et « logement familial » afin de réviser ou de préciser :

- **la définition de l'abordabilité, en s'inspirant de celle de la Stratégie d'inclusion ou de celle du schéma d'aménagement et de développement;**
- **les conditions d'admissibilité à la location ou à l'acquisition d'un logement abordable et d'un logement familial;**
- **les garanties de pérennité et d'abordabilité;**
- **l'application du règlement à des modèles tiers d'habitation inclusive, de manière à offrir aux OBNL et aux entrepreneurs des partenariats mutuellement avantageux en matière de logement abordable et de logement familial;**
- **les moyens de prioriser la construction d'unités familiales dans des secteurs disposant d'infrastructures et de services publics adaptés aux familles, tels que le partage des exigences d'inclusion entre promoteurs.**

Recommandation #5

La commission recommande d'explorer la possibilité d'appliquer le règlement aux projets impliquant la conversion d'unités locatives en copropriétés afin de ralentir le déficit croissant de ce type d'unités.

Recommandation #6

La commission recommande à la Ville de presser les gouvernements supérieurs afin qu'il y ait entente sur la portée et l'application de la « Stratégie nationale sur le logement » afin que les actions publiques prévues soient entreprises rapidement, selon une approche complémentaire et équitable.

Recommandation #7

La commission recommande à la Ville d'inviter les gouvernements supérieurs à lui offrir, en priorité, leurs immeubles excédentaires afin de les verser dans une réserve publique destinée au logement social.

Recommandation #8

La commission recommande à la Ville de demander au gouvernement du Québec d'explorer des moyens pour assouplir le « Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain » afin que puisse être exemptée la portion des projets immobiliers visant le logement social dans les aires réservées des futures stations du REM.

Recommandation #9

La commission recommande d'harmoniser les intentions municipales à celles de la CMM et d'explorer la possibilité d'entreprendre une réflexion quant à une vision partagée de l'habitation inclusive.

Recommandation #10

La commission recommande d'inclure des interlocuteurs locaux dans le processus de sélection et de suivi des projets.

Recommandation #11

La commission recommande de communiquer au public et aux parties prenantes les orientations et les balises devant guider la gestion centralisée du fonds de contribution.

Recommandation #12

La commission recommande d'explorer l'hypothèse de renforcer la dotation du fonds de contribution d'une portion des revenus perçus des droits sur les mutations immobilières, des licences et des permis provenant de l'activité immobilière, dans le but de stabiliser le fonds en élargissant sa base de financement.

De plus, elle recommande qu'une partie des sommes versées au fonds de contribution pour le logement abordable puisse être attribuée à la préservation du parc immobilier existant

Recommandation #13

La commission recommande d'étudier la possibilité qu'un processus de concertation continu, tel un forum de monitoring, puisse être mis en place en impliquant les parties prenantes.

Recommandation #14

De plus, la commission recommande de préciser, dès à présent, le format et le contenu de la reddition à convenir envers les partenaires et le public, et de dresser dès la première année un bilan annuel comportant des précisions sur les éléments statutaires qui en feront l'objet.

Recommandation #15

La commission recommande d'étudier la possibilité que des normes de construction en matière de logement social puissent, dans la mesure du possible, être assouplies et harmonisées.

Elle recommande également que des normes de construction en matière d'accessibilité universelle puissent être élaborées en collaboration avec les acteurs du milieu et visant, dans la mesure du possible, la super-adaptabilité des unités.

Enfin, elle recommande que des normes en développement durable puissent être prises en compte, et que la qualité architecturale des projets et la valeur patrimoniale de certains bâtiments à recycler soient considérées.

Recommandation #16

La commission recommande d'étudier la possibilité que le projet de règlement puisse inclure, immédiatement dans son volet social et dans ses volets abordable et familial par la suite, des précisions quant aux exigences additionnelles pouvant provenir des arrondissements.



LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca