

Une métropole mixte ... à perpétuité.

par **Julien Deschênes** 

À propos

Diplômé à la maîtrise en urbanisme à l'Université de Montréal. Mon travail dirigé se penchait sur les politiques publiques qui s'articulent autour des fiducies foncières communautaires (FFC). Les FFC sont un modèle alternatif à la propriété spéculative et permettent de maintenir l'abordabilité à perpétuité. À travers mes recherches à Boston et Burlington, j'ai observé que les règlements d'inclusion sont les meilleurs leviers pour développer les modèles de propriété alternatifs comme les FFC, les coopératives d'habitation ou les OBNL d'habitation. La manière dont ils sont articulés affecte clairement la production de logements abordables ou sociaux, mais peut aussi servir à enchâsser le principe de durabilité.

Proposition

J'applaudis chaudement l'initiative de la Ville de Montréal de donner du mordant à la stratégie d'inclusion en la propulsant au rang de règlement. Le travail de consultation en amont auprès des acteurs concernés aura très certainement contribué à la mouture affinée qu'on nous présente ici en consultation. Pour moi, la viabilité, la prévisibilité et l'adaptabilité ont bien été intégrées à cette proposition. Le découpage territorial, les seuils minimaux, les pourcentages et les catégories d'inclusion sont bien imaginés. J'ai pleinement confiance que l'analyse ayant mené à cette proposition est solidement documentée et argumentée.

Il manque un élément majeur à cette réglementation: le principe de durabilité. Je vois un écueil dans le maintien des unités conditionnées qui seront produites. Dans la mouture actuelle, aucun mécanisme ou aucune structure ne veille au maintien de l'abordabilité (pour le volet social et abordable) et au maintien de la vocation familiale des unités ou des sommes produites. Le problème structurel en habitation à Montréal, au Québec et au Canada c'est d'être incapable de retenir les unités produites par les subventions publiques ou les investissements privés. Il faut impérativement qu'avec ce règlement pour une métropole mixte l'on vienne désigner une structure qui veillera au maintien de l'abordabilité et de la vocation familiale. Toutes les unités que nous ferons produire par le privé doivent conserver les particularités sans quoi la mixité fondera au fil des occupants. Avec les structures et mécanismes adéquats, un logement famille ne verrait pas ses trois chambres fusionnées en loft et le logement abordable sera revendu selon des conditions qui maintiendront l'abordabilité. Tous les logements qu'on protège sont autant de logements que nous n'aurons plus à produire dans l'avenir. Chaque fois qu'on développe ou qu'on produit ces unités conditionnées, il faudrait s'assurer de préserver cet acquis pour un minimum de 20 ans comme à Boston et idéalement à perpétuité comme à Burlington.

Plusieurs acteurs pourraient intervenir pour jouer ce rôle d'intendance. Je pense aux coopératives d'habitation, aux OBNL d'habitation, à Vivacité, à l'OMHM, à la SHDM ou à la ville elle-même. À ce chapitre, j'ai confiance que la ville saura s'entourer du partenaire le plus pertinent. J'ai bon espoir de voir cette recommandation trouver écho auprès de

Une métropole mixte ... à perpétuité.

par Julien Deschênes

l'administration puisqu'en page 13 de la Politique locale d'inclusion de logements abordables de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal on retrouve ce principe d'abordabilité perpétuelle.

Conclusion

Pour étendre la discussion, les principes qui guident le règlement pour une métropole mixte devraient aussi être étendus aux usages culturel et commercial. Ces deux usages sont aussi sauvagement affectés par la spéculation. Les projets de développement devraient à cet effet aussi comprendre des fonds pour maintenir des commerces locaux, indépendants en économie sociale et circulaire ou des ateliers d'artistes dans les quartiers de Montréal. Ces fonctions sont aussi cruciales à l'écosystème que le résidentiel et contribuent tout autant sinon plus au développement d'une métropole mixte. Advenant qu'une telle avenue soit envisagée, le principe de durabilité devra bien entendu aussi être appliqué.

julien.deschenes2@gmail.com | 514-946-4793