

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

PAR
HABITATION COMMUNAUTAIRE VIE URBAINE

OCTOBRE 2019

Table des matières

Habitations Communautaires Vie Urbaine (HCVU)	3
Mémoire - Règlement pour une métropole mixte.....	4
Vision du règlement.....	4
Accès Logis et autres outils de production de logements sociaux.....	5
Territoires d'application	6
Logements sociaux familiaux dans le territoire Centre-ville.....	6
Logement abordable.....	8
Évaluation et sélection des projets et des groupes porteurs	9

Habitations Communautaires Vie Urbaine (HCVU)

Habitations communautaires vie urbaine (HCVU) est un organisme à but non lucratif qui a pour principal objectif de détenir des habitations destinées à créer toute forme de logement à caractère social et communautaire.

L'organisme a pour mission d'améliorer la qualité de vie des locataires en offrant des loyers abordables à une clientèle à faible revenu.

HCVU est apparenté à Inter-Loge Centre-Sud.

Mémoire - Règlement pour une métropole mixte

Vision du règlement

À l'instar d'Habiter Ville-Marie, HCVU appuie fortement la vision du Règlement pour une métropole mixte proposée par la Ville de Montréal. Néanmoins, HCVU souhaite partager un certain nombre de réflexions relativement au Règlement, mais aussi relativement à l'univers du logement social et abordable métropolitain.

Il va sans dire que la pertinence de la mixité sociale dans l'émergence de centres urbains dynamiques, équilibrés et inclusifs n'est plus à faire. Le dynamisme économique actuel, qui ne s'est pas vu depuis 40 ans au Québec, est caractérisé par une très intense activité immobilière. Les annonces de nouveaux projets majeurs se succèdent à un rythme effréné depuis maintenant quelques années. Dans le Centre-Sud de Ville-Marie seulement, on évalue à 10 000 nouveaux logements qui seront construits d'ici 15 ans.

Il va de soi que ce développement immobilier intensif modifiera profondément l'offre d'habitation dans le Centre-Sud et qu'il entrainera assurément fortement à la hausse les valeurs immobilières de l'ensemble du secteur. Dans ce contexte, le Règlement pour une métropole mixte apparaît être une solution pertinente pour protéger le caractère abordable distinctif de Montréal.

Ainsi, le Règlement devra assurer que les ménages à faibles et modestes revenus de l'Arrondissement Ville-Marie puissent continuer à s'y loger. Ceci inclut, non exclusivement, les travailleurs qui travaillent fort pour être dans la classe moyenne, les artisans et artistes qui œuvrent au Quartier des Lumières, à la Tohu et dans les cirques, les étudiants nombreux qui s'incrustent, les immigrants qui souvent recommencent à zéro dans le quartier, les familles, les Mères avec pouvoir, qui peinent déjà à trouver un logement de taille suffisante, les geeks, les personnes marginalisées, tels les gais et lesbiennes, les punks et les toxicos, les personnes souffrant de déficiences intellectuelles et/ou physiques qui sont abonnées à l'hôpital, les aidants naturels qui les accompagnent et tous les autres encore. Monde ordinaire qui a aussi droit au logement et droit à la Ville, y compris le Centre-Ville qui ne devrait pas être une zone franche de mixité sociale.

HCVU estime que le Règlement pour une métropole mixte représente une véritable opportunité d'innovation en habitation au Canada et dans le monde. Il contribue à créer une occasion d'affaires pour les promoteurs privés et sociaux qui souhaitent collaborer ensemble à assurer une offre immobilière équilibrée favorisant l'abordabilité de Montréal, une valeur distinctive de la métropole à l'échelle mondiale. Le secteur privé est appelé à mettre en œuvre ses expertises dans la conception et la construction des Villes pour le bénéfice d'un plus grand nombre. Quant aux opérateurs de logements sociaux comme HCVU, ils ont la possibilité de prendre de l'essor en acquérant et en administrant un plus grand nombre de logements sociaux pour ainsi renforcer

leur santé financière et rehausser leurs capacités à mieux répondre à la demande pour ce type de logement.

Accès Logis et autres outils de production de logements sociaux

Bien que le Règlement pour une métropole mixte représente une avancée considérable pour la promotion d'une offre immobilière plus équilibrée, il n'en demeure pas moins que le nouveau règlement ne pourra permettre à lui seul l'atteinte des résultats visés en termes de production effective de logements sociaux. Le moteur du système de production du logement social demeure le programme Accès Logis. Au cours des dernières années, ce programme n'a pas permis de produire les unités prévues en raison de coûts maximums admissibles par unité insuffisants, et ce, particulièrement dans les quartiers centraux.¹ Par conséquent, considérant la montée rapide des valeurs immobilières et des coûts de construction dans les derniers temps, nous recommandons que les paramètres de ce programme soient révisés tous les deux ans de manière à ce que les coûts maximums admissibles soient toujours synchronisés avec la réalité économique qui prévaut dans les quartiers centraux.

De plus, nous recommandons à la Ville de Montréal et aux autres paliers de gouvernement de mettre en œuvre une stratégie foncière concertée rendant accessibles aux porteurs de projets d'habitation sociale des terrains et des immeubles existants, institutionnels ou non.

Recommandations :

- Que les paramètres du programme Accès Logis soient révisés tous les deux ans de manière à ce que les coûts maximums admissibles soient toujours synchronisés avec la réalité économique qui prévaut dans le Centre-ville et les Quartiers centraux ;
- Que la Ville de Montréal et les autres paliers de gouvernement mettent en œuvre une stratégie foncière concertée rendant accessibles aux porteurs de projets d'habitation sociale des terrains et des immeubles existants, institutionnels ou non, pour être convertis ou développés en logements sociaux.

¹ Nous référons le lecteur aux mémoires d'Habiter Ville-Marie qui présentent bien les résultats de la Stratégie d'inclusion.

Territoires d'application

Afin d'éviter un déplacement des mises en chantier dans la couronne de Montréal et par souci d'équité territoriale, nous recommandons à la Ville de Montréal de promouvoir l'application du Règlement à l'échelle de la Communauté Métropolitaine de Montréal.

En ce qui concerne la délimitation des territoires d'application, cette dernière nous semble discutable, voire même arbitraire, en particulier pour le Centre-Ville. Pour illustrer notre propos, le secteur Bridge Bonaventure, sujet à un intense développement urbain avec l'implantation prochaine d'une gare REM et d'un stade sportif n'est pas inclus dans le territoire d'application «Centre-Ville» ! De même pour le parc Lafontaine qui est présentement inclus dans la zone «Centre-Ville», mais pas le secteur accueillant les projets majeurs que sont le Quartier des lumières, Molson Coors et Portes Sainte-Marie, tous trois dans la continuité naturelle du Centre-Ville. Dans ce contexte, HCVU ne comprend pas pourquoi ce dernier secteur n'est pas inclus en totalité dans la zone «Quartiers centraux», voire même «Centre-Ville». Nous recommandons d'inclure l'ensemble du district de Sainte-Marie dans la zone 2 pour plus de cohérence.

Recommandations

- Que la Ville de Montréal promeut auprès des autres municipalités de la Communauté urbaine de Montréal (CMM) l'application du Règlement à l'échelle de la CMM ;
- Que soit inclus l'ensemble du district de Sainte-Marie dans le territoire d'application 2 (Quartiers centraux).

Logements sociaux familiaux dans le territoire Centre-ville

Considérant les faibles résultats de la stratégie d'inclusion en termes de logements sociaux familiaux², nous recommandons à la Ville de Montréal de développer un volet distinct dans le programme Accès Logis pour la production effective de logements sociaux familiaux dans le secteur Centre-Ville. Actuellement, ce territoire s'apparente à une zone franche de projets sociaux familiaux. Nous comprenons que ce type de projet coûte, en apparence, plus cher à produire par unité de logement, mais nous avons une vision plus large à proposer. Nous recommandons de prendre en compte dans l'analyse du surcoût des logements familiaux au Centre-ville tous les coûts directs et indirects de l'étalement urbain : construction et entretien d'infrastructures (qui sont déjà en déficit chronique d'entretien), perte de productivité associée aux embouteillages, émission plus grande de gaz à effet de serre, dévitalisation des quartiers centraux, perte de terres agricoles, etc. Avec une vision élargie des coûts, on ne peut que conclure que le surcoût apparent du logement social familial dans les quartiers densément

² Idem

peuplés comme le centre-ville représente dans les faits une économie majeure pour l'État. Par conséquent, on devrait viser 25% de logements familiaux au centre-ville, et non pas seulement 15%.

Ceci dit, la réalité économique des projets de construction dans les quartiers denses comme le centre-ville où l'on doit faire appel au béton et à l'acier, réputés plus chers que le bois et la brique, fait en sorte que les projets sociaux coûtent vraiment très chers à produire par unité. Néanmoins, parce que la mixité doit aussi s'appliquer au centre-ville, nous recommandons à la Ville de Montréal, de manière à mitiger les risques associés, de considérer sérieusement concentrer ses investissements en logements sociaux familiaux dans des projets denses portés par des opérateurs de logements sociaux offrant des garanties de bonne performance au niveau du développement des projets et de la gestion de ceux-ci. Dans cette optique, il faudrait cesser de créer constamment de nouveaux petits groupes porteurs, inexpérimentés, pour privilégier la consolidation et le développement des groupes porteurs existants qui sont actifs au Centre-ville et dans les Quartiers centraux et qui ont démontré leur sérieux et leur expertise depuis de nombreuses années.

Recommandations :

- Que la Ville de Montréal développe un volet distinct dans le programme Accès Logis supportant et finançant la production effective de logements sociaux familiaux dans le secteur Centre-Ville ;
- Que la Ville de Montréal et les autres paliers de gouvernement incluent dans l'analyse du coût d'opportunité du logement social familial au Centre-ville les frais directs et indirects de l'étalement urbain ;
- Que la direction de l'habitation considère sérieusement 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 au niveau du développement des projets et de la gestion de ceux-ci de manière à mitiger les risques associés à de tels projets.

Logement abordable

Bien que nous comprenions l'intention de la Ville de Montréal derrière la proposition soutenant le logement abordable, nous sommes d'avis que ce segment du Règlement mérite de sérieuses améliorations. D'abord, l'abordabilité devrait se mesurer en relation du prix avec le revenu disponible, et non pas du prix par rapport au marché. Dans un contexte où les valeurs immobilières sont à la hausse de manière significative, cette logique prix / marché nous semble inappropriée pour mesurer l'abordabilité. Nous recommandons donc à la Ville de revoir la définition du logement abordable pour revenir à celle qui prévaut dans la Stratégie d'inclusion qui est en relation avec le prix et le revenu disponible.

De plus, nous sommes préoccupés par la pérennité du caractère abordable des logements développés dans ce segment. En l'absence de contraintes à la revente ou à la sous-location, ces logements pourraient être aisément «flippés» abordable / prix du marché par un investisseur dégoûdi. Nous recommandons donc à la Ville de Montréal de prévoir un mécanisme de contrôle des prix de vente et de location à long terme des unités produites dans ce segment de manière à garantir à perpétuité leur caractère abordable.

Enfin, en l'absence de critères d'admissibilité à l'achat ou à la location de logements produits dans ce segment, nous avons du mal à identifier à quel(s) profil(s) socioéconomique(s) il s'adresse. Nous recommandons à la Ville d'établir des critères de revenus donnant accès à ce type de logement. À défaut de démontrer à quel type de ménage s'adressent ces logements dits abordables, nous recommandons à la Ville de Montréal d'abandonner complètement ce segment et de rehausser à 40% la part de logement social prévue au Règlement.

Recommandations :

- Que la Ville de Montréal revienne à la définition du logement abordable inscrite à la Stratégie d'inclusion qui était en relation avec le revenu disponible et non pas le prix du marché ;
- Que la Ville de Montréal instaure un mécanisme de contrôle des prix de vente et de location des unités produites dans le segment logement abordable de manière à garantir à perpétuité leur caractère abordable ;
- Que la Ville de Montréal établisse des critères de revenus donnant accès au logement abordable développé dans le cadre du Règlement.
 - o À défaut de faire la démonstration du profil socioéconomique des ménages visés par cette mesure (logement abordable), que la Ville abandonne ce segment et rehausse la part de logement social à 40%.

Évaluation et sélection des projets et des groupes porteurs

Sauf erreur de notre part, il n'y a pas, présentement, à la direction de l'habitation de la Ville de Montréal, de processus formel et transparent d'évaluation et de sélection des projets Accès Logis et des groupes qui les portent. Considérant les millions de dollars de fonds publics investis annuellement en logement social et considérant l'ampleur des projets sociaux à venir dans les grands projets du Centre-Sud, cette situation, qui apparaît laisser une place à l'arbitraire dans le choix des groupes porteurs et des projets, ce qui doit être corrigé de manière à assurer une gestion transparente et équitable des fonds publics. C'est pourquoi nous recommandons, pour chacun des arrondissements, la création de comités permanents d'évaluation et de sélection des projets de logements sociaux. La composition de ces comités viserait à assurer une meilleure représentativité des besoins locaux identifiés par les tables de quartiers en logement comme Habiter Ville-Marie et à identifier les meilleurs porteurs pour chacune des opportunités de développement de logements sociaux qui se présentent.

Recommandation :

- Que la direction de l'habitation de la Ville de Montréal mette en œuvre un processus permettant d'assurer une évaluation transparente et objective des projets de logements sociaux déposés dans Accès Logis et leurs groupes porteurs.