

DANY TREMBLAY, URBANISTE-CONSEIL INC.
449, 19^E AVENUE, LACHINE
QUÉBEC H8S 3R9

25 OCTOBRE, 2019

Madame Hélène Laperrière
Présidente de Commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

OBJET : MÉMOIRE / RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

Madame,

Par la présente il me fait plaisir de vous soumettre sous forme de lettre, à titre personnel, un bref mémoire visant à apporter aux membres de l'OPCM quelques éléments de réflexions relativement au projet de règlement pour une métropole mixte.

Je me présente : Dany Tremblay, Urbaniste-Conseil, œuvrant en pratique municipale depuis plus de 35 ans, ayant travaillé à Verdun et pour Montréal pendant plus de 23 années, de 1988 à 2011.

Depuis les 8 dernières années j'offre mon expertise à divers promoteurs et constructeurs immobiliers afin de soumettre auprès des professionnels des arrondissements et de différentes municipalités du Québec des projets de développement et des projets de requalification urbaine permettant la création de milieux de vie de qualité; et ce, de concert avec l'étroite collaboration des urbanistes municipaux.

Je suis membre en règle de l'Ordre des urbanistes du Québec et (le plus important pour faire mon métier) membre en règle du Registre des Lobbyistes du Québec; ce qui m'oblige à travailler en toute transparence avec la fonction publique.

LE CONTEXTE

Le projet de règlement est une première, il propose enfin pour Montréal une base s'appuyant sur la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à la mise en place d'un outil qui permettra de baliser les contributions des promoteurs aux logements sociaux et aux logements abordables. Ce n'est en effet que depuis 2017, que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été modifiée pour permettre aux municipalités de réglementer les contributions.

En l'absence de tels pouvoirs réglementaires et soucieuse de pouvoir susciter la participation du privé aux logements sociaux, la Ville de Montréal a d'abord adopté une première stratégie d'inclusion en 2005, qui a été revue en 2012 et 2015.

Cette approche visait à susciter des contributions lors demandes de modifications au zonage incluant les demandes de dérogations par la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Les pourcentages exigés par cette stratégie visaient une offre de 15% de logements sociaux et 15 % de logements abordables (en 2005) pour les projets « de 200 logements et plus nécessitant une modification réglementaire importante » (Révision de la Stratégie d'inclusion, page 6). En 2015, la stratégie a été revue pour augmenter les contributions à 20% de logements sociaux et à 20% de logements abordables pour les projets « de 100 logements et plus nécessitant une modification réglementaire à l'usage, à la densité ou à la hauteur » (Révision de la Stratégie d'inclusion, page 6).

Au fil des ans, après 2005, les arrondissements se sont tour à tour dotés de leur propre politique locale de contribution aux logements sociaux et abordables, ayant conduit à une panoplie de différentes approches en matière de logements sociaux : Dans certains arrondissements on devait suivre uniquement la stratégie d'inclusion de la Ville-Centre pour les projets de plus de 200 ou plus de 100 logements. Dans de rares cas, on ne s'en préoccupait même pas. Dans d'autres arrondissements, la politique locale faisait en sorte qu'on faisait face à une cible plus basse (100 logements avant la réforme de 2015), ou 50 logements ou même à partir de 1 logement (comme à Verdun). Certains arrondissements ont même établi un registre de comptabilisation de logements par projets, par promoteurs, en vue de forcer une contribution à partir du moment où l'on atteignait le seuil et chiffre magique fixé par l'arrondissement.

Ces contributions étaient toujours exigées au départ et majoritairement pour les projets nécessitant une dérogation par la procédure de projet particulier et tout changement au Plan d'urbanisme.

Les promoteurs et les professionnels de l'urbanisme ont ainsi assisté à une surenchère entre arrondissements; à tel point, qu'on se demandait s'il n'y avait pas une sorte de « course » entre arrondissements cherchant à démontrer, aux groupes communautaires locaux, qui était le plus exigeant de tous envers « les méchants promoteurs responsables de l'abjecte gentrification ».

Cette situation est devenue au fil des ans tellement chaotique que même certains arrondissements se sont mis à exiger des contributions que l'on peut qualifier d'abusives, même pour des projets de pleins droits.

Conséquence : Malgré une direction prise par la Ville-Centre les arrondissements en exigeaient davantage et parfois sans fondement.

LES CRAINTES D'UNE REPRISE DE SURENCHÈRE EN ARRONDISSEMENT

La Ville de Montréal propose donc un nouveau régime qui s'appuie sur un règlement en bonne et due forme cette fois.

Il serait important que la Ville se dote des dispositions de mise en œuvre afin de s'assurer que les futurs projets immobiliers quels qu'ils soient, ne soient pas soumis à des règles plus sévères en termes d'exigences en matière de contribution de logements sociaux, de logements abordables et de logements familiaux. Rien ne nous assure que de telles dispositions ont été prises ou considérées afin d'éviter cette approche de surenchère dans les arrondissements.

De plus, je ne peux passer sous silence le fait que c'est l'acheteur (la plupart du temps majoritairement ceux qui en sont à leur première acquisition) qui paient la note des sommes additionnelles et des contributions exigées par la Ville en matière de construction de nouveaux logements. On le sait, la Ville de Montréal connaît à chaque année un exode important de ses ménages vers les banlieues et tout ça, sûrement pas pour « la grande qualité de vie » qu'ils vont devoir subir à travers les heures de déplacements pour se rendre en ville.

L'exigence des 3 chambres à coucher

Nous aimerions aussi indiquer que la double obligation de respecter une superficie minimale et un nombre minimal de 3 chambres à coucher n'est pas une bonne réponse aux logements familiaux. C'est davantage la superficie des unités de logement qui importe dans des unités où les aires ouvertes sont davantage recherchées même pour les ménages avec enfants.

LES RECOMMANDATIONS :

ATTENDU LA VOLONTÉ DE LA MISE EN PLACE D'UNE RÉGLEMENTATION VISANT L'INSTAURATION DE CONTRIBUTIONS AUX LOGEMENTS SOCIAUX, AUX LOGEMENTS ABORDABLES ET AUX LOGEMENTS FAMILLES AFFECTANT LES PROJETS RÉSIDENTIELS DE CONSTRUCTION NEUVE;

ATTENDU QU'IL EST DANS L'INTÉRÊT DE LA VILLE DE MONTRÉAL ET DES PARTENAIRES DÉVELOPPEURS QUE CETTE MISE EN PLACE D'UNE TELLE RÉGLEMENTATION PERMETTE UNE UNIFORMISATION DE TRAITEMENT À TRAVERS L'ENSEMBLE DES ARRONDISSEMENTS DE LA VILLE DE MONTRÉAL CONCERNANT LES CONTRIBUTIONS EXIGÉES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES ET FAMILIAUX;

ATTENDU LA NÉCESSITÉ D'ÉVITER LE MAINTIEN OU LA MISE EN PLACE DE POLITIQUES LOCALES FAISANT DE LA SURENCHÈRE À CETTE NOUVELLE RÉGLEMENTATION SUSCEPTIBLES D'ALOURDIR LES EXIGENCES ET LES CONDITIONS RATTACHÉES À L'APPROBATION DE PROJETS;

ATTENDU QUE LES POUVOIRS D'APPROBATION DE PROJETS DE CONSTRUCTION SE FONT EN ARRONDISSEMENT;

ATTENDU QUE LA PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION PASSE SOUS SILENCE CETTE RÉALITÉ BIEN MONTRÉLAISE DES POLITIQUES LOCALES ET DE PRESSIONS INDUES SUR LES CONSTRUCTEURS POUR SOUTIRER DES SOMMES ADDITIONNELLES OU DES CONDITIONS ADDITIONNELLES SUR LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS, COMME PAR EXEMPLE, L'OBLIGATION QUE 10 À 20% DES LOGEMENTS À CONSTRUIRE SOIENT ENTIÈREMENT ADAPTÉS, OU QU'UNE CONTRIBUTION SOIT REQUISE POUR UNE FONDATION, ETC;

ATTENDU QUE CETTE MANIÈRE DE FAIRE CONDUIT PARFOIS À L'OBLIGATION POUR UN PROMOTEUR DE REMETTRE « UNE CONTRIBUTION DITE VOLONTAIRE » POUR QU'UN CONSEIL D'ARRONDISSEMENT METTE À L'ORDRE DU JOUR D'UNE SÉANCE DE CONSEIL LA POURSUITE D'UNE PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PROJET DE PLEIN DROIT OU LA FINALISATION D'UNE PROCÉDURE DE DÉROGATION PAR PPCMOI;

ATTENDU QUE LA VILLE DE MONTRÉAL AJOUTE PAR SA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DE NOUVELLES CONTRAINTES FINANCIÈRES AUX PROMOTEURS QUI SE RÉPERCUTENT EN UNE AUGMENTATION DES PRIX D'ACQUISITION OU DES PRIX DE LOCATION SUR LES 40% À 60% DE LOGEMENTS NON VISÉES À L'INTÉRIEUR DE PROJETS;

ATTENDU QUE CES AJOUTS DE SURCÔÛTS S'AJOUTENT AUX COÛTS DÉJÀ PROHIBITIFS DES TARIFS DES PERMIS DE CONSTRUCTION, PERMIS DE DÉMOLITION, PERMIS DE PIIA, DEMANDE DE PPCMOI, FRAIS DE PARCS, DE CONTRIBUTION AU REM, ETC., QUI SONT DÉMESURÉMENT PLUS ÉLEVÉS QUE CEUX EXIGÉS DANS LES VILLES RECONSTITUÉES AINSI QUE DANS LES MUNICIPALITÉS DE LA RIVE-NORD OU DE LA RIVE SUD DE MONTRÉAL;

LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES SONT FORMULÉES :

1. QUE LE RAPPORT DE LA COMMISSION DE L'OPCM RECOMMANDE LA PRODUCTION DE TOUTES LES POLITIQUES ET STRATÉGIES LOCALES D'INCLUSION AFIN D'EN ÉTABLIR UN BILAN ET QUE CE RAPPORT COMPARATIF SOIT RENDU PUBLIC;
2. QUE LA COMMISSION RECOMMANDE L'AJOUT DE DISPOSITIONS DANS LE RÈGLEMENT INTERDISANT FORMELLEMENT AUX ARRONDISSEMENTS TOUTE BONIFICATION OU PRESSION ADDITIONNELLE (EN MATIÈRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES OU FAMILIAUX) AVEC MÊME POUR CONSÉQUENCE UNE FORME DE TUTELLE SUR LA GESTION DES DOSSIERS DES DIVISIONS DE L'URBANISME EN ARRONDISSEMENT;
3. QUE LA VILLE CENTRE SOIT LA SEULE ENTITÉ POUVANT ENTÉRINER ET FIXER UNE ENTENTE AVEC LES PROMOTEURS POUR QUELQUE CONTRIBUTION QUE CE SOIT;
4. QUE LA MISE EN PLACE DE CETTE PROCÉDURE N'AFECTE AUCUNEMENT L'AJOUT DE DÉLAIS DANS L'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION;
5. QUE LA MISE EN PLACE DE CETTE PROCÉDURE N'AFECTE PAS NON PLUS L'ANALYSE DE PROJETS DE CONSTRUCTION LORS DES DEMANDES DE PERMIS DE DÉMOLITION, LORS DE DEMANDES D'APPROPRIATION DE PIIA OU LORS DE DEMANDES DE DÉROGATIONS PAR PPCMOI OU PAR DÉROGATIONS MINEURES;
6. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL ENTREPRENNE UNE PROCÉDURE DE RÉVISION DE SON PLAN D'URBANISME EN VISANT L'AJOUT DE QUELQUES POINTS DE DENSITÉ ET DE HAUTEUR AFIN DE COMPENSER LES COÛTS ADDITIONNELS DES CONTRIBUTIONS ET DES COÛTS POUR L'ÉMISSION DES DIVERS PERMIS ET AUTORISATIONS DE LA VILLE;
7. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL RÉVISE SA DÉFINITION DES LOGEMENTS FAMILIAUX EN S'APPUYANT UNIQUEMENT SUR UNE SUPERFICIE MINIMALE PLUTÔT QUE SUR UN NOMBRE DE CHAMBRE À COUCHER.

Madame la présidente, en espérant que les membres de l'OPCM seront sensibles à la situation particulière ci-avant exprimée.

Comptant sur votre savoir-faire, je vous prie d'accepter mes plus cordiales salutations.

Espérant le tout utile



DANY TREMBLAY, M.A., M.Urb., O.U.Q

Urbaniste-Conseil Inc.

Urbaniste-Designer

C. 514-942-8093