

Consultations publiques pour

LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

Mémoire supplémentaire déposé auprès de

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

par le groupe de ressources techniques



GROUPE **CDH**

17 DÉCEMBRE 2019



A. Introduction

Lors de l'audience tenue le 25 octobre dernier par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), nous avons présenté un mémoire portant sur le projet de règlement de la Ville de Montréal pour une métropole mixte. La Présidente de l'Office a invité les participants à lui transmettre d'autres idées.

Nous vous rappelons cet extrait de notre mémoire :

Avant toute chose, nous appuyons d'emblée les intentions derrière l'élaboration du Règlement pour une métropole mixte. Le contexte résidentiel à Montréal est difficile pour les moins bien nantis et trop de ménages continuent de consacrer une part excessive de leurs revenus au logement.

Les besoins actuels sont bien compris et rapportés dans la documentation fournie par la Ville de Montréal. Dans un contexte de pénurie de logements où l'offre locative limitée engendre une inflation importante des coûts de loyer, c'est un nombre croissant de locataires qui se trouveront en situation de précarité résidentielle.

...

De plus, conformément à notre mission de réaliser des projets d'habitation communautaire, nous travaillons également à l'élaboration d'une stratégie afin de développer du logement locatif abordable et familial par le biais d'un partenariat avec le secteur privé. Nous avons donc, également, quelques recommandations quant à l'aspect abordable du projet de règlement.

Depuis notre présentation, nous avons pris conscience de plusieurs présentations reçues par l'OCPM et les questions qui y sont posées. Un grand consensus existe sur le besoin de mesures qui favorisent l'accès à la propriété, le logement locatif abordable, les familles et la mixité sociale. Les différences se trouvent au niveau des moyens à prendre pour y arriver. À notre avis, la proposition de la Ville est bonne, et nous apportons des suggestions pour mieux l'encadrer et pour mitiger les préoccupations exprimées par les participants.

Le **Règlement pour une métropole mixte** proposé par la Ville assujettit les gains économiques en valeurs immobilières à la création de logement abordable locatif, de propriété, et familial. Ces types de logements peuvent être construits sur le site ou ailleurs, ou les promoteurs peuvent les remplacer par une contribution financière. Nous craignons que les promoteurs privés n'exercent en masse leur option de compensation. À notre avis, pour réussir, la Ville de Montréal doit établir une viabilité financière équilibrée entre ces différentes options, et nous comptons examiner cette question parmi d'autres dans ce mémoire supplémentaire.

Notre vision : nous invitons la Ville à mettre en place un partenariat public-privé qui saura stimuler un financement audacieux et innovateur. Nous incitons la Ville à créer une réserve foncière afin de stimuler le développement de plusieurs dizaines de milliers de logements et usages connexes. Nous pouvons commencer avec les sites Blue Bonnets, Hôtel-Dieu et d'autres institutions hospitalières, les terrains appartenant au gouvernement fédéral et gérés par la Société immobilière du Canada, et au long des nouveaux corridors de transport. Dans tous les cas, il s'agit de belles occasions pour créer une mixité sociale plus exigeante que le Règlement proposé.

D'ici une dizaine d'années, au moins 30 000 logements abordables et communautaires, seront construits, soit 50 % du parc du logement existant de 60 000 unités,¹ et le vaste parc de logements insalubres où demeurent les ménages à faible revenu sera revitalisé.

Nous avons fait des recherches sur ces sujets que nous partageons dans ce mémoire. ***Nous tenons à souligner que la proposition de la Ville² cadre bien avec des politiques et programmes qui ont fait leurs preuves aux États-Unis. En effet, plus de 880 programmes d'inclusion et de mixité sociale existent dans 25 États américains et le District of Columbia, desservant tant les grands centres urbains que les communautés suburbaines.*** Ces programmes visent les villes où les prix de logement augmentent³. Nous renvoyons souvent dans ce document aux renseignements américains tirés du site web et du document rédigé par Rick Jacobus, cités comme références dans les notes 3 et 4⁴.

B. 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

En juin 2017, le gouvernement du Québec a autorisé les municipalités à adopter un règlement prévoyant le développement de logements abordables, sociaux ou familiaux en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Voici l'extrait pertinent de la loi :

¹ Portrait des logements accessible et adaptés

Parc des logements sociaux et communautaires de Montréal de l'agglomération de Montréal, juillet 2016, p. 40
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INVENTAIRE_LOGEMENT

² Règlement pour une métropole mixte Montréal métropole de l'habitation

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/reglement_metropole_mixte-document_explicatif.pdf

³ <http://inclusionaryhousing.org/inclusionary-housing-explained/what-is-inclusionary-housing/where-does-it-work-3/>

⁴ Jacobus, Rick, Inclusionary Housing, Creating and Maintaining Equitable Communities, 2015
https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/inclusionary-housing-full_0.pdf

Logement abordable, social et familial (art. 13) ⁵

13. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 145.30, de la section suivante :

« SECTION IX.1 "LE LOGEMENT ABORDABLE, SOCIAL OU FAMILIAL

« 145.30.1. Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité. Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

« 145.30.2. Le règlement fixe les règles permettant de déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées, le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée ou les caractéristiques de l'immeuble qui devra être cédé. Il peut également prévoir des normes minimales que doit respecter l'entente sur les matières visées au premier alinéa de l'article 145.30.3.

« 145.30.3. L'entente peut régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la municipalité et leur conception et construction. L'entente peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine. »

C. Dans ce document, nous abordons quinze sujets

1. La responsabilité des promoteurs privés de régler un problème social

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 sociale⁶. Par ailleurs quelques promoteurs sont très fiers de leurs projets de mixité sociale, et ils reconnaissent que ceci est une approche « gagnant gagnant », tant pour leurs entreprises que pour les résidents qui en bénéficient.

⁵ Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs, LQ 2017, c. 13

<https://www.canlii.org/fr/qc/legis/loisa/lq-2017-c-13/derniere/lq-2017-c-13.html>

⁶ Jacobus, p. 12-13

2. Est-ce qu'un règlement d'inclusion pourrait répondre à tous les besoins de logement social et abordable ?

Non. Les gouvernements fédéral et provincial ont une responsabilité financière beaucoup plus importante en la matière. Le Règlement pour une métropole mixte est un mécanisme qui aidera à répondre aux besoins. Ceci n'est pourtant pas une raison de ne pas demander une contribution des promoteurs privés, pourvu que cette contribution soit équitable⁷.

3. Responsabilités des gouvernements fédéral, provincial et municipal

Le budget 2019-20 de la Ville de Montréal consacre 97 M\$ pour gérer le programme AccèsLogis qui vise à développer des logements sociaux et communautaires⁸. Ces dépenses sont partagées avec la Société d'habitation du Québec et la Communauté métropolitaine de Montréal.

Le gouvernement fédéral a adopté la *Loi nationale sur l'habitation* en juin 2019, marquant son retour au financement du logement communautaire et abordable après une absence de trente ans. Voici un extrait de cette législation.⁹

Loi nationale sur l'habitation, Canada, 2019, c. 29

1. Le gouvernement fédéral a pour politique en matière de logement :

- a) de reconnaître l'importance du logement pour la dignité inhérente à la personne humaine ainsi que pour son bien-être;
- b) d'élaborer et de maintenir une stratégie nationale sur le logement afin d'appuyer l'amélioration de la situation en matière de logement de la population du Canada;
- c) de continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, lequel est reconnu par le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*.

Stratégie nationale sur le logement

Élaboration et maintien

5 (1) Pour appuyer la politique en matière de logement, le ministre élabore et maintient une stratégie nationale sur le logement.

Contenu

(2) La stratégie nationale sur le logement doit notamment :

- a) énoncer une vision à long terme pour le logement au Canada qui reconnaît l'importance du logement dans l'atteinte d'objectifs en matière de santé et en matière sociale, économique et environnementale;
- b) prévoir, à l'échelle nationale, des objectifs en matière de logement et de lutte contre

⁷ <https://inclusionaryhousing.org/inclusionary-housing-explained/what-problems-does-iz-address/declining-federal-housing-funding/>

⁸ https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/service_fin_fr/media/documents/budget_2020_pti_2020_2022_fr.pdf

⁹ <https://www.parl.ca/DocumentViewer/fr/42-1/projet-loi/C-97/premiere-lecture#frH14367>

l'itinérance ainsi que des priorités, des initiatives, des échéanciers et des résultats souhaités relativement à ces objectifs, et ce à la lumière de principes clés d'une approche du logement fondée sur les droits de la personne;

c) mettre l'accent sur l'amélioration de la situation en matière de logement pour les personnes dont les besoins sont les plus criants;

d) prévoir des processus participatifs visant à assurer l'inclusion et la participation continues de la société civile, des intéressés, des groupes vulnérables, des personnes ayant éprouvé des besoins en matière de logement et de celles ayant vécu dans l'itinérance.

Le Fonds national de co-investissement pour le logement dispose d'une enveloppe de 13,2 G\$ sur 10 ans. Il offre des prêts à faible coût ou des contributions financières à des fins d'immobilisation pour créer ou rénover des logements abordables répondant à un large éventail de besoins¹⁰.

4. Est-ce que les promoteurs privés transféreront les coûts aux acheteurs ?

Selon la recherche empirique et théorique, la réponse est non¹¹. Les loyers et les prix d'achat répondent aux signaux du marché. Quand la Ville impose des obligations aux promoteurs privés, ceux-ci ne peuvent transférer les coûts y découlant ni aux acheteurs ni aux locataires, parce que les nouvelles unités doivent être concurrentielles avec celles offertes sur le marché.

En effet, la recherche sur l'impact des règlements de mixité sociale indique que, dans la mesure où les exigences réglementaires sont claires et prévisibles, les constructeurs vont les incorporer dans leur montage financier et ajuster progressivement le prix qu'ils paient pour les terrains afin de tenir compte de ce nouveau coût¹². Les propriétaires de terrain peuvent évidemment refuser de vendre et attendre que l'évolution du marché leur permette d'atteindre le prix souhaité, mais il est possible que la croissance des prix des terrains ralentisse jusqu'à ce que le marché se rééquilibre.

La Ville a commandé une étude par CIRANO qui conclut comme suit¹³:

« Les analyses du CIRANO confirment l'impact globalement raisonnable du Règlement pour une métropole mixte. En effet, une hausse de prix moyenne de 2 % par unité suffirait à couvrir la perte de profit, de sorte que les projets conserveraient la même probabilité de développement. Autrement dit,

¹⁰ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/co-investment-fund>

¹¹ <http://inclusionaryhousing.org/inclusionary-housing-explained/what-are-the-downsides/>

¹² Voir par exemple : Calavita, N. et Mallach, A. (dir.). (2010). Inclusionary Housing in International Perspective. Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy Williams, S., Carlton, I., Juntunen, L., Picha, E. et Wilkerson, M. (2016). The Economics of Inclusionary Development. Washington, DC: Urban Land Institute. Repéré à <https://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/Economics-of-Inclusionary-Zoning.pdf>

¹³ Règlement pour une métropole mixte Montréal métropole de l'habitation, op. cit. p. 32

dans la mesure où les prix augmentent de 2 % en moyenne, on verrait le rythme des mises en chantier se maintenir à Montréal sans avoir à déplorer la perte d'aucun développement au profit de la banlieue.

En ajoutant d'autres variables, soit les redevances REM, les frais de parcs et les subventions municipales pour la décontamination, l'impact reste modeste. Dans la mesure où les prix augmentent de 2 % en moyenne, les mises en chantier à Montréal ne baissent que de 2,3 %, ce qui correspond à 130 unités. »

5. Est-ce que les politiques de mixité sociale empêchent le développement du logement neuf, aggravant ainsi le problème ? Comment peut-on mitiger ce risque ?

Il y a un consensus sur l'idée que les programmes de mixité sociale peuvent théoriquement réduire l'offre du logement et en accroître le prix, mais il n'y a pas d'entente sur les conditions causant le ralentissement du développement. Une étude faite à Boston a démontré que les stratégies de mixité sociale ont eu un impact modeste sur le taux de la production et ont provoqué une augmentation légère des prix comparée aux villes voisines. Une autre étude à San Francisco conclut qu'il n'y avait aucun impact sur le taux de la production et les prix¹⁴.

Les planificateurs et les gestionnaires doivent concevoir le programme de façon stratégique, le mettre en œuvre, le suivre et l'évaluer soigneusement, évitant des débats très techniques sur l'économie immobilière¹⁵.

6. Est-ce que les politiques d'inclusion s'appliquent à tous les marchés ?

Probablement pas. Les politiques d'inclusion s'appuient sur des marchés en croissance. Lorsque les prix des terrains, les loyers et les prix de vente sont bas, les villes peuvent difficilement imposer des charges supplémentaires aux promoteurs¹⁶. Ce qui n'est pas le cas à Montréal ou dans sa région.

7. La politique pourrait être volontaire ou obligatoire

Plus de 80 % des programmes aux États-Unis sont obligatoires. La production du logement social et abordable quand les programmes sont volontaires est souvent accompagnée par des mesures incitatives, mais l'approche est moins efficace quant au nombre de logements développés¹⁷.

La Ville de Montréal a fait ses preuves avec son approche incitative qui a permis de « créer, tester et raffiner des outils visant à améliorer l'offre de logement social et abordable »¹⁸. Nous appuyons la nouvelle orientation qui impose la stratégie de mixité sociale sur tous les

¹⁴ <http://inclusionaryhousing.org/inclusionary-housing-explained/what-are-the-downsides/will-inclusionary-requirements-have-a-negative-impact-on-development/>

¹⁵ Jacobus, p. 16

¹⁶ Jacobus, p.16

¹⁷ Jacobus, p. 24

¹⁸ Règlement pour une métropole mixte Montréal métropole de l'habitation, op. cit, p. 10-12

promoteurs privés dans une optique saine et transparente qui s'appliquera à tous les projets de développement.

8. Comment devrait-on calculer la contribution financière des promoteurs privés ?¹⁹

Les promoteurs privés préfèrent souvent opter pour la compensation financière au lieu de construire du logement social et abordable. Les villes essaient de maintenir un équilibre juste entre une compensation suffisante pour répondre aux objectifs de mixité sociale et des mesures trop onéreuses.

Cependant, il est essentiel que des indexations soient annuelles et suffisantes. En effet, l'indexation de 2 % prévue tant pour la contribution des promoteurs que pour les compensations versées aux promoteurs lors des cessions de terrain favorisera rapidement un choix des promoteurs vers la contribution financière plutôt que la cession de terrain. Les prix des terrains et de la construction évoluant plus rapidement que l'inflation, la contribution financière représentera une moins grande charge que le manque à gagner lié à la cession de terrain²⁰.

Il sera donc nécessaire que le suivi effectué par la Ville de Montréal soit extrêmement serré et que les ajustements nécessaires puissent être apportés à l'intérieur d'un mécanisme allégé et rapide afin que la cession de terrain soit prioritaire et toujours maintenue²¹.

9. Les enjeux du développement de logement mixte hors site ?

Nous favorisons le développement sur le site ou pas loin, ce qui nous semble une réponse raisonnable et équitable envers la population qui demeure dans des logements inadéquats, inabordables ou surpeuplés près des sites développés par les promoteurs privés.

10. Commentaires sur les incitatifs²²

Plusieurs types de mesures incitatives au développement du logement social et abordable existent : notamment les primes de densité ; le design flexible ; l'approbation accélérée ; la dispense ou réduction des frais municipaux ; les subventions ; la réduction de l'impôt sur la propriété.

Nous voyons des projets de plus en plus denses dans les quatre zones désignées par le Règlement. La densification est devenue un phénomène dans les grandes villes canadiennes et internationales, et c'est pour cette raison que M. Evan Siddall, le président et premier dirigeant de la SCHL, a dit dans un discours prononcé à Toronto le 6 décembre dernier: « À notre avis, il

¹⁹ Jacobus, p. 28-29

²⁰ Extrait du mémoire du Groupe CDH présenté à l'OCPM, le 15 octobre 2019

²¹ ibid

²² Jacobus, p. 32-33

faut accroître la densification pour résoudre les problèmes d’abordabilité du logement dans les marchés où l’offre est limitée »²³.

Nous voyons cette tendance d’un bon œil pour des raisons sociales, économiques et environnementales, pourvu que l’aménagement urbain et patrimonial soit fait de façon responsable et que la Ville s’assure que les critères du Règlement sur la mixité sociale sont respectés. À notre avis, la Ville devrait imposer ces conditions dès maintenant si elle augmente la densité avant la mise en vigueur du Règlement en 2021.

11. Concernant les normes de développement ²⁴

Il nous semble que nous prenons le risque qu’un promoteur privé conçoive un nouveau projet social uniquement en fonction de sa rentabilité financière. Il pourrait, par exemple, décider de ne construire que des logements d’une chambre à coucher (possiblement avec quelques logements de trois chambres à coucher pour la portion « famille »). Les résidents du quartier dans le besoin, en fonction la composition des ménages, pourraient ne pas pouvoir bénéficier de ces nouvelles unités²⁵.

Les promoteurs ont tendance à minimiser leurs coûts de développement, et la Ville doit exiger des critères de qualité et surveiller la mise en œuvre du projet. Nous avons confiance que la Ville apportera une attention particulière à ces besoins afin de maximiser le nombre de logements familiaux, dont le taux de vacances était de 0,8 % pour ce RMR en octobre 2018²⁶.

12. Conserver l’abordabilité ? ²⁷

Montgomery County au Maryland (É-U) a une longue expérience en conservation du logement abordable. Après avoir exigé une limite de 10 ans et constaté que seulement 25 % des unités demeuraient abordables après 10 ans, la période était prolongée à 30 ans. Une étude sur cette question conclut que 80 % de tous les programmes de mixité sociale aux États-Unis exigent que l’abordabilité dure 30 ans, et le tiers de ces programmes obligent que chaque fois qu’une unité est vendue la montre est remise à zéro et l’acheteur s’engage à garder l’abordabilité pour une autre trentaine d’années.

²³ Des logements abordables pour tous au Canada, Evan Siddall, Président et premier dirigeant. Société d’hypothèque et de logement, Toronto, 6 décembre 2019

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/speeches/2019/affordable-housing-everyone-canada>

²⁴ Jacobus, p. 33-34

²⁵ Extrait du mémoire du Groupe CDH présenté à l’OCPM, le 15 octobre 2019

²⁶ SCHL, Portail de l’information sur le marché de l’habitation, RMR Montréal

²⁷ Jacobus, p. 34-35

En réalité, la meilleure garantie quant à l'abordabilité pérenne est la présence, en tant que propriétaire foncier et garant de l'objectif, d'un organisme sans but lucratif, privé ou public.

13. S'assurer des ressources nécessaires pour mettre en œuvre le Règlement

Les fonctions clés de la Ville sont de : planifier et approuver les programmes ; soutenir le développement du logement social et abordable ; surveiller et assurer une bonne gestion tant des unités locatives que des unités de propriété.

Il revient aux services de la Ville, autant le Service de l'habitation que les Services de zonage et réglementation gérés dans les arrondissements, de s'assurer que les demandes des promoteurs privés et communautaires sont traitées rapidement et avec honnêteté, et que les décisions soient transparentes et se conforment pleinement aux objectifs du Règlement.

De plus, le Service de l'habitation doit surveiller à long terme les organismes privés et communautaires qui sont assujettis au programme de logements mixtes et qui gèrent les logements qui en résultent.

Le Règlement imposera une charge supplémentaire importante sur les fonctionnaires responsables de négocier et d'autoriser un grand nombre d'ententes. Pour en assurer l'équité et la confiance des parties prenantes dans le processus, il est essentiel de mettre en place un affichage uniforme et public des paramètres et de l'impact de chacun. Finalement, il sera très important de suivre les impacts du programme de logement mixte sur une base annuelle afin d'informer les parties prenantes et justifier les ajustements qui s'imposent.

14. Regrouper les terrains des petits entrepreneurs et d'autres intervenants

Pendant l'audience du 25 octobre, le Commissaire Alain Duhamel a posé au Groupe CDH la question suivante : « Parce que vous êtes un des rares qui avez évoqué l'hypothèse à étudier de fusionner les cessions de petits promoteurs de manière à créer une superficie intéressante pour travailler. Est-ce que vous connaissez *pooler* comme on dit chez monsieur Molière, est-ce que vous connaissez des endroits où cette pratique s'est réalisée, a été concrétisée, n'importe où dans le monde ? »

Bien que nous n'ayons pas trouvé des exemples de promoteurs du secteur privé qui se mettent ensemble pour céder une superficie de terrain (ou un bâtiment) plus intéressante, nous ne devons pas trop nous inquiéter. Nous pouvons citer **plusieurs exemples de grands terrains ou d'immeubles existants dont le développement était piloté par le propriétaire du terrain ou des immeubles existants et réalisé souvent par plusieurs promoteurs**, y compris : les Bassins du Havre par la Société immobilière du Canada, le site Angus par la Société des terrains Angus, Faubourg Québec par la Société d'habitation et de développement de Montréal, la Cité de l'Acadie par le Service de l'habitation de la Ville et le projet Milton Parc piloté par un OBNL, la Société d'amélioration Milton Parc, dont la présidente était Mme Phyllis Lambert.

Les services de la Ville et d'autres entités municipales administrent le développement des programmes semblables depuis longtemps. **Les groupes de ressources techniques** à Montréal ont une quarantaine d'années d'expérience dans le développement d'environ 25 000 logements sociaux et communautaires. Ensemble, ils peuvent soutenir le développement du logement mixte sur le site du développeur, ou hors site à un ou plusieurs endroits, autant sur les petits que sur les grands terrains.

15. Le Règlement devrait être adapté par toutes les municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

En 2019, le budget de la CMM pour le logement social est 60 M\$ sur un total de 140 M\$, soit 42,9 %.²⁸ De plus, la Commission du logement social de la CMM réalisera un mandat que lui a confié le comité exécutif lors de la séance du 13 septembre 2018.²⁹ Ce mandat portera sur la mixité sociale du logement abordable, social ou familial dans les nouveaux développements résidentiels. Plusieurs intervenants auprès de l'OCPM suggèrent que le Règlement portera préjudice à la Ville de Montréal si sa portée n'est pas étendue de sorte qu'il s'applique à l'ensemble de la CMM.

D. Recommandations

Nous faisons les recommandations suivantes :

1. Nous considérons que le Règlement pour une métropole mixte représente une contribution équitable de la part des promoteurs privés, en contrepartie des investissements gouvernementaux dans le transport en commun, la voirie pour automobiles, cyclistes et piétonniers, les parcs et loisirs et les infrastructures d'eau et d'égout. **À notre avis, les exigences de la Ville sont conservatrices et ne sont pas exagérées.**

2. **En ce faisant, le Règlement devrait intégrer les recommandations faites par le Groupe CDH dans son mémoire précédent, présenté à l'OCPM le 25 octobre dernier.**

3. **La Ville doit encourager et prioriser le développement des logements sociaux et abordables pérennes.** La pérennité est assurée lorsque les logements appartiennent à des organismes à but non locatif, et la Ville devrait prendre des mesures qui s'imposent dans la conceptualisation et la mise en œuvre du Règlement.

4. **La Ville doit se doter des outils et ressources nécessaires, y compris une expertise en analyse économique et immobilière,** afin de connaître les prix de vente et les loyers locaux, ainsi que les coûts de construction, les frais indirects et les paramètres financiers tels que les taux d'intérêt et le rendement afin d'établir un juste équilibre parmi toutes les exigences du Règlement. Une telle connaissance détaillée et ajustée périodiquement est la meilleure façon de s'assurer que les exigences de logement mixte atteignent ses objectifs, d'informer les

²⁸ http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/Budget2019_FIN.pdf, p. 32-33

²⁹ *Ibid*, p.24

décideurs des impacts probables de leur programme de mixité sociale et de répondre aux préoccupations légitimes sur la réalisation ou non des objectifs du programme³⁰.

5. Communauté métropolitaine de Montréal : plusieurs mémoires présentés à l'OCPM suggèrent que le Règlement s'applique aux municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal. ***Ceci pourrait être un objectif à moyen terme si possible***, surtout quand on considère que la CMM étudie la question présentement. Cependant, ***la Ville devrait adopter le Règlement à Montréal.***

6. Les parties prenantes commerciales et communautaires de Montréal doivent travailler ensemble et appuyer la Ville pour demander, défendre et s'harmoniser aux ***programmes de logement social, abordable et communautaire qui sont présentement en discussion entre les gouvernements du Canada et du Québec.***

7. La Ville doit prévoir des processus participatifs par le biais d'une table ronde permanente visant à assurer l'inclusion et la participation continues de la société civile, commerciale et sociocommunautaire, des personnes ayant éprouvé des besoins en matière de logement et de celles ayant vécu dans l'itinérance.

8. L'administration municipale de Montréal doit répondre efficacement, assidument et avec honnêteté aux défis de la planification, de la mise en œuvre et de l'évaluation du programme de mixité sociale. Le Service de l'habitation doit s'assurer que les propriétaires respectent les critères d'abordabilité et de qualité des immeubles. Il est essentiel que les ***contrôles*** soient intégrés pour assurer l'honnêteté, et les professionnels en gouvernance et gestion aideront la Ville à gérer ce risque.

9. La Ville de Montréal devrait s'engager à effectuer une évaluation des résultats afin de maintenir le juste équilibre entre les exigences du Règlement pour une métropole mixte et le rendement des promoteurs. La Ville pourrait considérer une approche conjointe avec la SCHL, qui a déjà une expertise importante dans ce domaine.

E. Conclusion ³¹

S'il est vrai que les villes et les communautés qui mettent en place une stratégie de mixité sociale doivent prendre le temps requis pour réfléchir à chacune des questions soulevées, il n'est pas nécessaire de réinventer la roue chaque fois. Les stratégies d'inclusion ont fait leurs preuves, et nous avons déjà appris de leçons importantes dans ce domaine.

Nous espérons que ce document saura contribuer aux réflexions de l'OCPM et de la Ville de Montréal sur ce sujet d'actualité.

³⁰ <http://inclusionaryhousing.org/inclusionary-housing-explained/what-are-the-downsides/>

³¹ Jacobus, p. 35