

Le Règlement pour une métropole mixte en manque d'imputabilité

Mémoire déposé par:

Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)



22 octobre 2019



CRACH

Bilan critique de la « stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » de la Ville de Montréal (2005-2015)

par le *Collectif de Recherche et d'action communautaire de l'habitat (CRACH)*.

Le CRACH regroupe des chercheurs des universités montréalaises (UQAM, Concordia, Université de Montréal) et des membres des comités logement de l'île. Il a été créé en avril 2015, avec pour objectif de réaliser un travail de veille et de recherche partenarial (Université/communautaire) autour des questions du logement au Québec.

À l'heure où la ville de Montréal vient d'annoncer une « révision » de sa stratégie d'inclusion (le 10/12/2015),

cette « stratégie » est alors présentée comme une opportunité de tirer profit du développement résidentiel immobilier dans les grandes villes, pour financer (à moindre coût pour les pouvoirs publics) la construction de logements sociaux. C'est d'ailleurs pour cette raison (l'absence de loi et de contrainte légale, le pari de l'incitation) que la ville de Montréal parle de « stratégie », et non de « politique » d'inclusion.

Ayant peu de moyens de contraindre les promoteurs, les villes négocient notamment l'acceptation d'un certain nombre d'objectifs d'inclusion avec ces derniers contre



CRACH

The logo for CRACH, consisting of the word "CRACH" in white, bold, uppercase letters on a black rectangular background, which is itself set against a larger teal background on the left side of the slide.

UNE CENTRALISATION DÉCENTRALISÉE?

Le CRACH déplore le manque de précision quant au processus décisionnel entourant la gestion des contributions, financières ou non, obtenues en application du Règlement, notamment en regard d'une autonomie souhaitable des arrondissements. Ces précisions devraient être fournies par la Ville, et dans la mesure du possible être intégrées au Règlement.

RECOMMANDATION 1: CLARIFIER LE PROCESSUS DÉCISIONNEL

Il s'agit plus spécifiquement de:

- Clarifier le processus décisionnel en général quant à l'application du Règlement
- Clarifier le processus décisionnel de la gestion des sommes
- Clarifier l'arrimage décisionnel Ville-centre et arrondissements

The logo for CRACH, consisting of the word "CRACH" in white, bold, uppercase letters on a black rectangular background, which is itself set against a larger teal background on the left side of the slide.

UNE QUESTION DE SUIVI

Le CRACH déplore le flou entourant cette unique mesure de suivi [le bilan après 2 ans], l'absence de structure neutre qui sera responsable du monitoring et l'absence de consultations publiques prévues

RECOMMANDATION 2: SUIVI CONTINU

Nous proposons que la Ville intègre ces mesures de suivi continu dans son Règlement:

- Rapport annuel public
- Veille permanente au moyen d'une page Web afin de comprendre rapidement et concrètement ce que le Règlement permet d'accomplir
- Modalités de consultations des groupes de défenses des droits des locataires et des arrondissements pour établir des priorités de réinvestissement des sommes
- Modalités d'une consultation publique périodique par l'OCPM

CRACH

UNE QUESTION DE PÉRENNITÉ

Il nous apparaît 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. Nous savons que les flips immobiliers sont déjà une pratique existante dans le parc de logements abordables, ce qui n'est pas étonnant en regard de l'absence de toutes balises. Face à ce phénomène, la Ville de Montréal se doit de protéger les unités abordables avec les compétences qu'elle détient.

RECOMMANDATION 3: ENTENTE ASSURANT LA PÉRENNITÉ DU LOGEMENT ABORDABLE

- Que la Ville utilise ses compétences pour inclure dans les ententes les dispositions nécessaires assurant la pérennité du logement abordable par des mesures « anti-flip immobilier »

CRACH

CONCLUSION

RECOMMANDATION 1: CLARIFIER LE PROCESSUS DÉCISIONNEL

RECOMMANDATION 2: SUIVI CONTINU

RECOMMANDATION 3: ENTENTE ASSURANT LA PÉRENNITÉ DU
LOGEMENT ABORDABLE