

Consultation sur le
Règlement pour une métropole mixte

mémoire rédigé par
Guillaume Le Nigen

Votre interlocuteur

Mon nom: Guillaume Le Nigen

Profession: Évaluateur agréé en immobilier (É.A.)

Expérience: Vice-Président, 2018

Coopérative d'habitation familiale de 182 logements

Auteur: Rapport *Recommandations sur les contrats des GRTs*

Conditions limitatives: Les opinions exprimées sont basées sur mes observations personnelles et ne reflètent pas celles du CA de la Coopérative dont je fais partie.
Les opinions exprimées ne se rapportent pas à mon travail d'évaluateur agréé.

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.1 Manque de financement

Pour les appartements non-subsventionnés (50% du nombre total d'appartements), les loyers dans les nouveaux projets varient habituellement entre 680 \$ et 900 \$ mensuellement pour un 3 et demi. L'entente avec la SHQ oblige les coops et OBNL d'habitation à augmenter les loyers tous les ans sur les cinq premières années d'exploitation.

680 \$ après cinq ans = **750 \$ / mois pour un 3 et demi**

900 \$ après cinq ans = **1000 \$ / mois pour un 3 et demi**

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.1 Manque de financement

Par ailleurs, le projet de Règlement pour une métropole mixte prévoit que le loyer plafond pour les quartiers centraux ne pourra pas excéder 1040 \$.

Loyers plafonds d'un logement abordable offert en location selon le territoire d'application

Type de logement	Centre-ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
1 chambre (3 et demi)	1040\$	1040\$	810 \$	720 \$

OBNL et coopératives d'habitation et les loyers plafonds des logements abordables du nouveau règlement visant le secteur privé.

Dans les deux cas, ces loyers ne correspondent pas à l'idée que les gens se font des loyers en logement social ou abordable.

Logement social: 900 \$ après cinq ans = **1000 \$ / mois** pour un 3 et demi

Logement abordable: **1040 \$ / mois** pour un 3 et demi

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.1 Manque de financement

Le seul moyen pour réduire les loyers des coops et OBNL d'habitation est d'**augmenter les subventions offertes en amont des projets au moment de leur construction.**

Le loyer des occupants des logements sociaux est calculé sur la base du loyer économique requis pour que le projet puisse être financé.

Or, le loyer économique requis est inférieur lorsque la part de l'hypothèque assumée par les membres est plus faible.

Certains jugements récents à la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec ont rabroué les arguments présentés par des coopératives qui demandaient un allègement de taxes municipales.

Hors, même si des jugements favorables avaient eu lieu, un allègement de taxes ne vient que diminuer l'augmentation des loyers, **un allègement de taxes ne diminue pas le coût de départ des loyers (entre 680 \$ et 900 \$).**

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.1 Manque de financement

Demande de transferts aux gouvernements supérieurs.

Sections

LEDEVOIR Québec
Ottawa dépense en habitation sans entente avec le Québec

Facebook Twitter Email Print Bookmark

      **Ottawa dépense en habitation sans entente avec le Québec**

[\[Accueil\]](#) / [\[Politique\]](#) / [\[Québec\]](#)



Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.1 Manque de financement

«Malgré l'absence d'entente avec Québec, le gouvernement fédéral a commencé à dépenser directement les fonds de la *Stratégie nationale sur le logement* sur le territoire, a pu constater Le Devoir.»

«Lancée en 2017, cette *Stratégie* prévoit des investissements de 55 milliards \$ sur dix ans en logement abordable, mais aussi dans la lutte contre l'itinérance. Seuls la Nouvelle-Écosse et le Québec n'ont pas encore conclu d'ententes avec Ottawa à ce sujet.»

«Or, comme le rapportait Le Devoir[...], Québec et Ottawa ne se sont pas encore entendus sur la façon dont ces fonds seront dépensés au Québec.»

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.1 Manque de financement

Le provincial n'a donc pas encore signé d'entente avec le fédéral sur la *Stratégie nationale sur le logement*. **Il existe donc une opportunité à l'heure actuelle pour orienter les dépenses en habitation du fédéral.**

La Ville de Montréal peut donc demander au gouvernement provincial que les fonds dépensés au Québec dans la *Stratégie fédérale* soient uniquement dirigés vers les projets de la SHQ puisque c'est la meilleure façon de réduire le coût des loyers.

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.2 Choc des convictions

- Le sujet de l'habitation sociale est un sujet sensible.
- Les convictions personnelles interviennent à plusieurs niveaux.
- L'émotivité a souvent le dessus sur l'impartialité.
- L'empathie face au vécu difficile de certains membres mène à des débats où les convictions s'entrechoquent.
- Ultimement, il n'y a pas d'arbitre, les membres délinquants ne font face à aucune conséquence et continuent leurs abus.

La sélection est un moyen judicieux d'intervenir pour prévenir l'inclusion de membres délinquants mal intentionnés.

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.2 Choc des convictions



Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.2 Choc des convictions

Sélection des GRTs dans les projets:

Les nouvelles règles proposées par le projet de règlement n'indiquent pas de quelle façon les GRTs doivent être sélectionnés.

Le service de l'habitation de la ville de Montréal et les promoteurs doivent se concerter pour déterminer le projet à retenir. Un appel à propositions peut être lancé pour sélectionner le GRT porteur du meilleur projet.

Ultimement, les citoyens ne peuvent pas décider des attributs du projet qu'ils souhaitent voir se réaliser dans leur quartier ne sachant pas quel GRT sera retenu.

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.2 Choc des convictions

Recommandations:

- a) Laisser la Ville de Montréal gérer la liste d'attente de l'ensemble des logements sociaux
- b) Laisser la Ville de Montréal gérer les candidatures des individus intéressés à devenir membres fondateurs
- c) Concevoir des outils scientifiques de recrutement, incluant des tests de personnalité
- d) Prévoir une instance d'arbitrage notamment pour les cas de refus afin d'éviter les plaintes aux droits de la personne
- e) Prévoir un budget supplémentaire pour couvrir la vacance excédentaire associée à la période de recrutement qui suit la fin de la construction du bâtiment (éviter le recrutement à la hâte)
- f) Favoriser l'inclusion sans favoriser la sur-sélection de populations spécifiques
- g) Requérir des dépôts de garantie substantiels afin de payer pour la réparation des appartements lourdement dégradés
- h) Prévoir un nombre de cases de stationnement représentant au minimum 50% du nombre d'unités (problème au niveau du recrutement dans un marché compétitif)
- i) Obliger les GRTs à rédiger un manuel complet incluant l'échéancier d'entretien annuel avant leur retrait du projet

Section 1: Coops et OBNL d'habitation

1.3 Conclusion de la section 1

Le projet de Règlement pour une métropole mixte prévoit des règles pour les promoteurs, mais ne prévoit aucune règle pour l'octroi équitable des privilèges dans la population.

Or, le choc des convictions individuelles crée des situations inéquitables.

Section 2: Accès condo

2.1 Inéquités dans l'inscription au programme

L'expérience du projet H3C:

- Afin d'être admis à la liste d'attente de ce projet, les candidats devaient remplir le plus rapidement possible le formulaire d'admission le jour de l'ouverture de la liste d'attente.
- Pour éviter de ralentir le processus de vente, il fallait être pré-approuvé par une institution financière pour une hypothèque.
- Plutôt que de miser sur une admission équitable à la liste d'attente, la Ville de Montréal a décidé d'inscrire seulement les individus les plus rapides à s'y inscrire.
- Malgré que le formulaire d'admission était relativement long, **le maximum de 800 inscriptions fut atteint en 5 minutes** et les premiers n'ont pris que quelques secondes pour s'inscrire.

Section 2: Accès condo

2.1 Inéquités dans l'inscription au programme

Trois inéquités impardonnables

- **PREMIÈRE INÉQUITÉ:** Par erreur, certaines personnes ont pu mettre la main sur le formulaire lors de la première date d'inscription, mais dû à un problème informatique, celle-ci fut reporté.
- **DEUXIÈME INÉQUITÉ:** À l'ouverture de la deuxième prise pour les inscriptions, le site d'Accès Condo n'était plus accessible en raison de la trop grande quantité de gens qui ont tentés de récupérer le formulaire en même temps. Certaines personnes y sont parvenues alors que d'autres non.
- **L'administration de Projet Montréal a été informée de ces deux injustices et n'a pas cru bon annuler la liste et reprendre l'admission de façon plus équitable.**
- Cette course au formulaire était injuste à la base puisque les intéressés ne partaient pas tous avec les mêmes chances de s'inscrire.
- **TROISIÈME INÉQUITÉ:** Certains profils d'acheteurs prennent davantage de temps à remplir le formulaire, par exemple si on a un nom composé, si on achète le condo à deux, si on est moins familier avec l'informatique, si on a une déficience motrice ou un autre handicap, si on a une connexion Internet lente, etc. Toutes ces situations rendaient pour ainsi dire impossible l'inscription à la liste en moins de cinq minutes.

Section 2: Accès condo

2.1 Inéquités dans l'inscription au programme

Futurs projets:

- a) **Il serait souhaitable que la Ville de Montréal s'assure que les personnes qui ont appliqué au projet H3C et qui n'ont pas été admises à la liste d'attente soient priorisées sur les prochains projets Accès Condo dans le même secteur.**
- b) Il serait souhaitable que la Ville de Montréal procède par tirage au sort pour attribuer ces logements.
- c) Il serait souhaitable que la Ville de Montréal interdise que l'admission à une liste d'attente Accès condo soit basée sur la vitesse des candidats à remplir un formulaire en ligne à partir de la date d'ouverture.
- d) Il serait souhaitable que pour les projets où la demande de logement excède significativement l'offre de logements, la Ville de Montréal interdise qu'on requiert des demandeurs qu'ils soient pré-approuvés auprès d'une institution financière au moment de l'inscription. Cela engendre beaucoup de démarches qui s'avèrent inutiles pour les personnes qui ne sont pas retenues et crée une frustration encore plus grande d'avoir investi autant de temps et d'énergie à préparer une demande qui se voit refusée.

Section 2: Accès condo

2.1 Inéquités dans l'inscription au programme

Le projet de Règlement pour une métropole mixte mentionne qu'il «ne permet cependant pas à la Ville de contrôler les personnes ayant accès aux logements abordables: cela dépasserait les pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.»

Je suis d'avis que la Ville peut toutefois contrôler la méthode utilisée pour offrir ces logements sur le marché.

Section 2: Accès condo

2.1 Inéquités dans l'inscription au programme

Ajouter l'insulte à l'injure: la plus-value

Peu de temps après la livraison des unités du projet H3C, des spéculateurs ont mis en vente leur copropriété.

Le prix demandé pour ce logement abordable est 200 000 \$ plus élevé que le prix d'achat.

La pénalité prévue au programme qui consiste à rendre à la SHDM la moitié de la plus-value n'est donc clairement pas dissuasive.

Il serait souhaitable de prévoir par exemple que la plus-value que peut empocher un acquéreur suite à la revente de son unité moins de cinq ans après son achat soit limitée à l'inflation.

plus-value = inflation

plus-value – inflation = fonds qui retournent en totalité à la SHDM

Cette condition pourrait s'appliquer à tous les acquéreurs subséquents de telle sorte qu'à perpétuité, les spéculateurs ne soient pas incités à revendre leur unité moins de cinq ans après l'avoir achetée.

Section 2: Accès condo

2.3 Le grand absent

Le projet de Règlement pour une métropole mixte traite de l'acquisition d'unités de logements, mais fait complètement abstraction de la principale dépense associée à l'acquisition d'un condo:

le stationnement.

Section 2: Accès condo

2.3 Le grand absent

Dans le cadre de la consultation tenue par le Comité exécutif de la Ville de Montréal sur le **Règlement modifiant le Règlement sur la construction et la transformation des bâtiments**, le rapport final présente la recommandation R-17 comme suit:

*PRÉVOIR le retrait, au moment du renouvellement du Plan d'urbanisme, de l'exigence d'un nombre minimal de cases de stationnement dans tout projet de construction situé à moins de 500m d'une desserte du service de transport en commun.**

Hors, on trouvera des experts pour défendre des opinions favorables et défavorables à l'automobile, mais par précaution, il serait judicieux d'apporter une attention particulière à l'opinion des **experts favorables à l'automobile** et défavorables au retrait des normes minimales de stationnement.

- http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RECOMM_CONSTRUCTION_20190521.PDF

Section 2: Accès condo

2.3 Le grand absent

Des PPU préjudiciables

Les PPU de certains arrondissements prévoient à terme un...

retrait du stationnement sur rue de 40%!

Ceci crée un problème de stationnement autant pour les résidents **que les visiteurs.**

Section 2: Accès condo

2.3 Le grand absent

Consultation sur l'avenir de la rue Sainte-Catherine Ouest de l'OCPM

Un panel constitué d'experts à cette consultation **défendait vigoureusement et à l'unanimité le maintien des espaces de stationnement et la place du véhicule automobile au centre-ville.**

Sachant que globalement **le service d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie est fortement opposé au retrait de ces minimums**, il serait sage que les élu(e)s basent leurs décisions sur l'expertise des professionnels qui ont pour rôle d'assurer la pérennité du cadre bâti urbain à travers et au-delà des mandats des élus.

Section 2: Accès condo

2.3 Le grand absent

J'invite donc la Ville à prévoir à son Règlement pour une métropole mixte d'exiger des promoteurs immobiliers que des cases de stationnement soient non seulement prévues dans leurs projets, mais aussi que des cases soient réservées aux unités de logement abordable.

Le calcul du montant admissible au programme Accès condo ne devrait pas non plus être influencé par l'acquisition d'un stationnement.

Mieux encore et **contrairement à la recommandation R-17**, la Ville devrait plutôt subventionner la construction de cases de stationnements en sous-sol proportionnellement au nombre d'unités de logements abordables.

Section 2: Accès condo

2.5 Conclusion de la section 2

Le projet de Règlement pour une métropole mixte prévoit des règles pour les promoteurs, mais ne prévoit aucune règle pour l'octroi équitable des privilèges dans la population.

Or, l'inscription au programme est inéquitable, sans compter...

une lacune majeure, le stationnement.

Annexe 1

Le 15 (sociaux) / 15 (abordables)

Le courtage immobilier?

- Dans certains projets, les demandeurs n'ont même pas eu la chance de déposer une offre d'achat puisque **des quantités importantes d'unités étaient déjà vendues avant la pré-vente!**
- Le Règlement pour une métropole mixte devrait prévoir que l'ensemble des unités soient disponibles dès le début de la vente sans que les unités les plus attrayantes et/ou abordables soient déjà vendues.

Annexe 2

Le 15 (sociaux) / 15 (abordables)

Le cas du penthouse

Les penthouses comprennent souvent trois (3) chambres à coucher, mais ne sont clairement pas destinés à la clientèle qui recherche des habitations familiales abordables.

Il serait souhaitable que la Ville de Montréal ne permette pas aux promoteurs d'inclure les penthouses dans son initiative 20/20/20.