

Règlement pour une métropole mixte



MÉMOIRE DÉPOSÉ
À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL PAR



Le 15 octobre 2019

Table des matières

1. Présentation de l'organisme Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul	3
2. Point positif : règlement coercitif.....	4
3. Questions et inquiétudes	4
➤ Du logement abordable pour qui et pour combien de temps ?	4
➤ La mixité sociale, à quelle condition ?.....	5
➤ L'accès aux services, une nécessité.....	5
➤ Fonds d'inclusion.....	6
4. Conclusion.....	6
5. Synthèse des recommandations.....	7

1. Présentation de l'organisme Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul

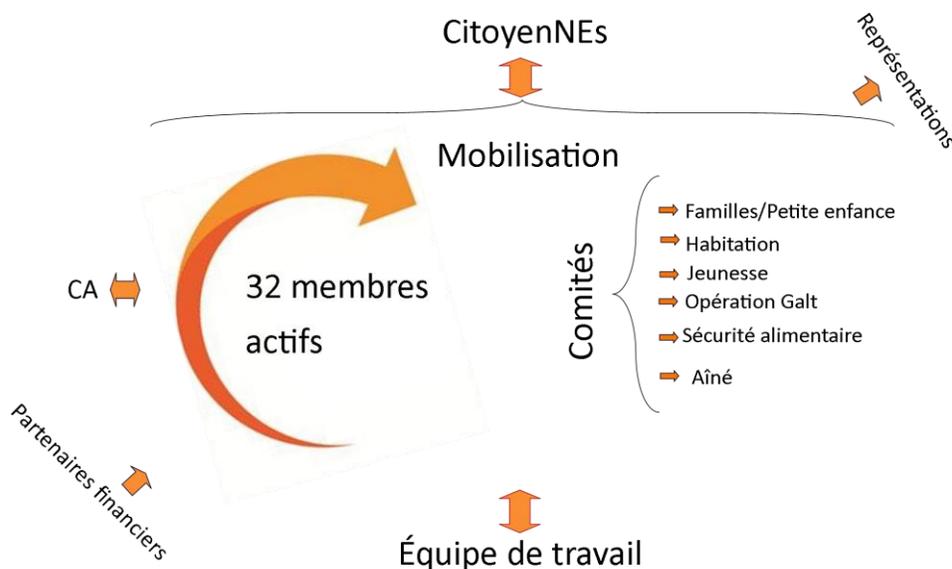
Concertation Ville-Émard/Côte St-Paul, organisme sans but lucratif, a pour mission de rassembler les différents acteurs du quartier qui désirent agir ensemble pour améliorer les conditions de vie des citoyens et contribuer au développement local de la communauté.

Nos objectifs :

- Représenter nos membres en faisant valoir les prises de position;
- Soutenir nos membres par divers moyens (échanges d'expertise entre les membres, références, outils, formations, etc.);
- Informer, sensibiliser ou consulter les citoyens sur les enjeux du quartier qui les interpellent;
- Soutenir et gérer des projets transversaux qui auront été adoptés par l'assemblée des membres grâce à la mise en application de la politique de gestion des projets.

Aujourd'hui, 27 ans après son incorporation, Concertation compte 32 membres actifs provenant d'organismes communautaires, d'institutions et d'entreprises d'économie sociale ainsi que plus d'une centaine de citoyens et d'intervenants de différents milieux impliqués à titre de membres sympathisants.

Concertation est un regroupement multi-réseaux et agit avec ses membres dans plusieurs secteurs représentés par ses 6 comités : Famille/Petite-enfance; Jeunesse, Sécurité alimentaire, Habitation, Aîné et Opération Galt. C'est donc **en considérant l'ensemble de ces enjeux que nous nous prononçons sur ledit règlement.**



2. Point positif : règlement coercitif

Concertation Ville-Émard Côte St-Paul se réjouit que Montréal aille de l'avant avec son pouvoir d'inclusion. Le fait que la Ville puisse enfin **contraindre les promoteurs immobiliers** à inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels, sans être limités aux projets nécessitant une modification dérogatoire, représente une réelle avancée par rapport à la stratégie d'inclusion actuelle, qui est exclusivement incitative.

Chose certaine, le statu quo ne peut pas être maintenu plus longtemps et le nouveau règlement doit être ambitieux si la Ville a l'objectif de répondre aux besoins de ses ménages qui sont 70 % à estimer que le logement est inabordable à Montréal.

3. Questions et inquiétudes

Bien que ce règlement représente une avancée pour la métropole, nous nous questionnons et avons des inquiétudes quant à sa capacité à répondre à ses objectifs, particulièrement pour les ménages locataires, qui représentent les 2/3 de la population montréalaise et dont près de 40 % d'entre eux, soit près de 180 000 ménages, **dédient plus de 30 % de leur revenu pour se loger.**

➤ Du logement abordable pour qui et pour combien de temps ?

Le règlement de la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion de logements sociaux et abordables légèrement rehaussés par rapport à ceux en vigueur dans la stratégie, mais elle continue de viser dans la même proportion l'abordable et le social. Or, les représentants de la Ville l'ont reconnu lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, le volet abordable ne l'est pas pour les ménages montréalais, tant pour l'accès à la propriété, que pour le locatif.

Il est aberrant que les loyers plafonds ciblés pour **les logements abordables soient maintenant calculés en fonction du marché** et non **en fonction des revenus des ménages locataires.**

De plus, le présent règlement ne prévoit aucun mécanisme pour assurer **l'accessibilité à long terme de ces logements locatifs**, pas plus d'ailleurs qu'il n'en prévoit dans les modalités d'accès à la propriété, supposément abordable. Ce qui revient à subventionner la spéculation immobilière.

➤ La mixité sociale, à quelle condition ?

La mixité sociale, préconisée par plusieurs chercheurs et urbanistes, est un objectif louable mais la réalisation s'avère parfois difficile. En effet, des recherches terrain¹ ont démontré que la mixité sociale ne se fait pas toujours de façon harmonieuse si elle n'est pas assortie de **conditions gagnantes** à son intégration dans le quartier. Il est ainsi ressorti de sondages menés par la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, l'exemple d'un OSBL pour personnes ayant des problèmes de santé mentale situé au Centre-ville qui a dû vivre avec les préjugés et l'incompréhension de la part de propriétaires de condos jouxtant la cour de l'OSBL. Ce sont les intervenants en **soutien communautaire** qui ont usé de plusieurs stratégies pour désamorcer les préjugés et favoriser un vivre ensemble dans la communauté². Sans cette animation de milieu, les résidents des deux immeubles n'auraient jamais pu arriver à cohabiter dans l'espace public sans provoquer des incidents de voisinage et des tensions entre les personnes.

En proposant la réalisation de logements sociaux *in situ*, il faut que la Ville de Montréal s'assure que la construction de ces immeubles soit accompagnée des fonds nécessaires pour l'obtention de **soutien communautaire**. C'est une **condition incontournable pour la réussite du Règlement pour une mixité sociale**.

De plus, Concertation Ville Émard/Côte St-Paul considère ainsi qu'il est essentiel que la Ville de Montréal fasse des représentations politiques actives pour assurer le financement du **soutien communautaire** en logement social dans l'ensemble des projets construits sur son territoire.

➤ L'accès aux services, une nécessité

Lors de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal du 19 septembre dernier, la question de la localisation des futurs logements sociaux en termes de **proximité des services** a été tout simplement balayée et renvoyée au plan d'urbanisme. Nous croyons que cet enjeu doit être adressé dans le règlement actuel.

Les locataires du logement social en situation de vulnérabilité ne disposent pas, pour la plupart d'entre eux, de moyens de transport privé. Ainsi, **l'accès aux services et commerces de proximité** est un aspect essentiel lorsqu'il s'agit d'assurer leur subsistance et d'exercer leur droit fondamental de vivre dans l'espace public. Les personnes à faible revenu contribuent aussi au dynamisme du milieu puisqu'elles s'impliquent et utilisent les ressources de leur quartier.

Si la Ville de Montréal souhaite par le *Règlement pour une métropole mixte* assurer une véritable mixité sociale, Concertation Ville-Émard Côte St-Paul croit que le Règlement doit prendre en compte cette dimension et disposer de mécanismes pour que les logements sociaux qui ne seront

¹ Source : recherche en cours de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, *À l'abri des courants d'air : cesser de faire tourner la porte et trouver la sécurité dans le logement communautaire (2018-2020)*

² Source : recherche en cours de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, *À l'abri des courants d'air : cesser de faire tourner la porte et trouver la sécurité dans le logement communautaire (2018-2020)*

pas construits *in situ* le soient sur **des terrains garantissant l'accès aux services et aux transports en commun.**

➤ **Fonds d'inclusion**

Entre 2005 et 2012, avant la création des fonds d'inclusion de logements sociaux et abordables, l'application de la stratégie est restée aléatoire.

Après 2012, les promoteurs ont trop souvent eu recours à ce mécanisme, monnayant ainsi le droit d'exclure les logements sociaux de leur développement, **particulièrement dans les quartiers centraux.**

Fin 2018, un montant de 21 400 000 \$ a été accumulé pour le logement social³. Même si cette somme peut effectivement permettre de combler des budgets, s'il n'y a plus de sites où développer, en laissant libre court au marché, cet argent va s'avérer inutilisable.

En d'autre terme, **le recours au fond ne doit pas permettre d'échapper à la construction de logements sociaux *in situ*.** Et si cela s'avérait absolument incontournable, il faudrait revoir les paramètres du règlement pour une métropole mixte entourant l'exclusion.

Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers — surtout s'ils sont de grande envergure — doivent pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers.

Ainsi, **le fonds d'inclusion est à utiliser le moins souvent possible, Il doit demeurer décentralisé** dans les arrondissements et les contributions doivent être réellement dissuasives.

4. Conclusion

Alors que Montréal a adhéré à la Déclaration des villes pour le logement convenable, « reconnaissant que les villes ont un rôle central à jouer pour rallier les gouvernements et les autres acteurs autour de cet enjeu »⁴, elle ne peut manquer l'occasion de se placer comme exemple international en matière d'habitation et de démontrer qu'elle a réellement « cet engagement à cœur »⁵.

Afin de mettre en œuvre le droit au logement sur son territoire, Montréal doit assurer un logement adéquat, salubre, adapté et réellement abordable à toutes et à tous, en commençant par les ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement.

Pour ce faire, elle doit avoir la détermination **de mettre son nouveau règlement en vigueur au plus vite avant 2021 et de revoir à la hausse ses objectifs d'inclusion de logements sociaux.**

³ *Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Bilan des retombées 2005-2018*, Ville de Montréal – Service de l'habitation, septembre 2019.

⁴ Présentation du règlement d'inclusion pour une métropole mixte, *Montréal, métropole de l'habitation*, p.6, juin 2019.

⁵ Idem

La Ville a le devoir d'adopter une attitude ferme à l'égard des promoteurs dans le cas où le règlement ne les accommode pas.

Par ailleurs, comme la Ville le nomme, elle doit se doter de mécanismes parallèles pour développer du logement social et pour protéger le parc de logements sociaux et abordables existant. Par exemple : **acheter des sites et les mettre en réserve** pour de futurs projets de logements coopératifs ou sans but lucratif; **mettre en place un zonage locatif, un registre des logements** et de meilleurs systèmes pour empêcher la dégradation des logements.

Enfin, les 6000 logements sociaux en 4 ans promis par l'administration Plante sont en nettement insuffisants. Ce nombre représente à peine un quart des ménages en attente, parfois depuis plus de 10 ans, d'un HLM à Montréal.

Ainsi, une fois le règlement adopté par la Ville, celle-ci doit faire pression sur les deux paliers gouvernementaux afin d'obtenir un financement adéquat qui permettra le développement des logements sociaux indispensables et nécessaires.

5. Synthèse des recommandations

Recommandation 1 : que le règlement pour une métropole mixte revoit ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse en prévoyant un minimum de 40%.

Recommandation 2 : que le règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non en 2021.

Recommandation 3 : que le règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires.

Recommandation 4 : que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soit revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenus leur exclusion *in situ*.

Recommandation 5 : que l'abordabilité soit définie selon le % de revenu consacré au loyer et non au prix médian du marché.

Recommandation 6 : que la construction de nouveaux immeubles soit accompagnée d'une enveloppe budgétaire dédiée au programme *Soutien communautaire en logement social* pour animer la vie associative des milieux de vie et favoriser la mixité sociale.

Recommandation 5 : que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toute tenure confondue, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville.