



Mémoire sur le Règlement pour une métropole mixte



Octobre 2019



Accueil Bonneau – Maison Joseph-Vincent, Vieux-Montréal

QUI SOMMES-NOUS ?

Atelier habitation Montréal est un organisme sans but lucratif d'économie sociale fondé en 1978 qui s'investit avec passion et professionnalisme dans la réalisation de projets immobiliers communautaires.

Depuis sa création, de nombreux groupes citoyens désirant mettre sur pied une coopérative, un OSBL d'habitation, un centre communautaire, un CPE font appel à la solide expertise d'Atelier habitation Montréal pour les accompagner durant toutes les phases de développement de leur projet immobilier ou de leur local communautaire.

Composé d'une équipe de professionnels en urbanisme, architecture, économie sociale, communication, animation et formation, Atelier habitation Montréal offre un service de soutien et d'accompagnement personnalisé dans tout le processus de développement et de réalisation d'un projet.

De l'ébauche du projet à la remise des clefs, l'équipe d'Atelier habitation Montréal est présente sur le terrain et offre un service complet d'encadrement, de la conception à la réalisation du projet.

Notre mission, nos objectifs et nos valeurs

Dans le contexte immobilier actuel où l'accès au logement s'avère difficile pour plusieurs ménages à faibles et moyens revenus. Nous nous donnons pour mission de contribuer à la prise en charge des conditions de logement et de vie en offrant des services-conseils en gestion de projets immobiliers et en soutien aux organismes, coop d'habitation et Offices municipaux d'habitation.

Nous visons par nos projets immobiliers à :

- Améliorer les conditions de vie de nos concitoyens et concitoyennes plus vulnérables ;
- Sauvegarder le patrimoine urbain et la revitalisation des quartiers en rénovant, en construisant ou en recyclant des immeubles ;
- Former un parc immobilier locatif exempt des fluctuations du marché privé ;
- Optimiser le développement social et économique des milieux urbains ;
- Favoriser la participation des organismes en développant leur autonomie.

NOS RÉALISATIONS DEPUIS PLUS DE 40 ANS

Depuis maintenant plus de 40 années, nous intervenons en accompagnant des OSBL, des coops ou l'OMH dans tous les quartiers de l'île de Montréal et de l'agglomération de Longueuil.

Nous avons réalisé plus de 4 500 unités occupées, dont 4 projets en mode clé en main (491 unités), 71 projets en construction neuve (2 023 unités), nous avons agi à titre d'experts-conseils dans 11 projets (557 unités), 13 projets en recyclage (293 unités) et 55 projets d'achat-rénovation (1 204 unités).

Nous avons notamment participé à la sauvegarde de plus de 400 unités de chambres ce qui fait de nous, le GRT ayant sauvegardé le plus de maisons de chambres à Montréal.

Nos clients sont à ce jour, 67 coopératives d'habitation (1 593 unités), 3 projets avec des Offices municipaux d'habitation (2 projets à Montréal et un à Longueuil pour un total de 342 unités), 67 OSBL d'habitation visant toute une panoplie de populations (2 279 unités), et 17 projets dits spéciaux en relogement de locataires, en avis-conseil auprès des propriétaires, etc. (354 unités).



Coop Porte du Bourg- Faubourg-Québec

Notre opinion sur la proposition pour une Métropole mixte

Nous accueillons favorablement la proposition de la ville de Montréal sur le Règlement pour une métropole mixte toutefois, certains éléments demandent une plus grande réflexion voire des modifications à la proposition originale.

En commençant, nous tenons à souligner les efforts de l'administration actuelle pour favoriser des échanges productifs entre les différentes parties que ce soit les promoteurs immobiliers privés que les promoteurs immobiliers communautaires. Cette démarche sur plusieurs rencontres a, à notre avis, vraiment favorisé un consensus et une reconnaissance réels des divers intervenants par la ville et entre eux. Nous ne pouvons que saluer de tels efforts.

20/20/20 Une formule gagnante ?

Nous croyons que la formule proposée de 20/20/20 est une bonne formule qui ne pénalise pas trop financièrement les promoteurs privés et qui permet aux promoteurs communautaires l'accès à des sites centraux et aux subventions nécessaires pour développer des nouvelles unités de logements sociaux. Cette formule aurait aussi selon nous l'avantage de ne pas trop impacter les autres projets sociaux livrés hors du Règlement pour une métropole mixte.

Si les unités de logement sociales sont bel et bien réalisées sur site, cette formule semble selon nous être un bon moyen de favoriser la mixité, notamment dans les secteurs centraux.

L'augmentation du pourcentage des unités sociales de 15% avec la stratégie d'inclusion à 20% à travers le règlement nous apparaît logique vu les énormes gains financiers faits par les promoteurs privés grâce aux changements de zonage et/ou d'usage octroyés par les arrondissements. Dans les quartiers centraux, ces gains ne profitent actuellement qu'aux promoteurs privés (ou presque) et doivent profiter aux autres intervenants, dont ceux des unités sociales.

Le financement du logement social étant dépendant du gouvernement provincial et dans une moindre mesure du fédéral, il faudra veiller à ce que les montants de subvention nécessaire à la construction de ces nouvelles unités soient accordés, et faire au besoin des représentations en ce sens, le tout en réduisant pas les sommes disponibles pour les autres projets de logement qui ne sont pas des projets d'inclusion.

Livrer les unités sociales sur le site, hors site ou en versant une contribution à un fonds ?

Nous considérons que les unités sociales doivent absolument d'être livrées sur le site (que ce soit en mode clé en main ou en mode régulier), en particulier dans les quartiers centraux de Montréal. À notre avis, le versement de sommes d'argent à un Fonds visant la création éventuelle de nouvelles unités sociales ne devrait être qu'en dernier recours, car dans les quartiers centraux de Montréal il y a très peu de sites disponibles ou même simplement accessibles. Ce qui veut dire que si le promoteur contribue au Fonds, il n'y a peu de chance voire aucune, que des unités sociales soient un jour réalisées dans le même secteur.

Pour nous, si la ville de Montréal veut avoir un véritable impact sur une métropole réellement mixte, elle doit donc faire tout en son pouvoir pour que les unités sociales soient livrées sur le site, en deuxième lieu sur un site voisin (dans le même arrondissement) et finalement, mais uniquement en dehors de toutes autres possibilités, qu'une contribution à un fonds soit faite par le promoteur.

Pour nous, ce fonds doit être disponible en priorité dans l'arrondissement où le projet immobilier privé est développé. La ville devrait aussi publier régulièrement et publiquement la liste des projets ayant contribué au fonds, le montant versé, l'arrondissement du projet et dans quel projet d'unités sociales hors site les fonds ont été utilisés. Cela permettrait à la population de connaître l'atteinte des objectifs de l'administration municipale.

Diversifier l'offre de manière à répondre à tous les besoins des montréalais-es

Depuis la politique d'inclusion de la ville de Montréal, de nombreuses unités sociales ont été livrées. Bien souvent, ces unités correspondent à des logements pour familles et personnes seules (volet 1) ou pour personnes âgées (volet 2), mais rarement pour des clientèles plus fragiles (volet 3). Nous souhaitons fortement que les besoins de ces montréalais-es, surtout dans les quartiers centraux où le besoin est très présent soient répondus par le présent règlement. Nous comprenons que le Service de l'habitation devra persuader les promoteurs privés pour que cela arrive, mais nous ne devons en aucun cas laisser de côté cette partie de la population. Pour ce faire, nous faisons nôtre le mémoire déposé par le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM).

Soutenir les livreurs des unités sociales dans l'acquisition de site disponible

Pour nous, la ville de Montréal n'est pas le joueur le plus efficient du marché immobilier montréalais en ce qui a trait à l'acquisition des sites notamment à cause des délais causés par la nature même de l'organisation municipale. Nous proposons donc que la ville de Montréal via son Service de l'habitation soutienne les efforts d'acquisition de sites faits

par les livreurs reconnus des unités sociales. En aucun cas, la ville ne devrait se placer en compétition avec les livreurs sociaux.

Les GRT, notamment, possèdent tous à l'interne des équipes qui effectue une veille permanente sur les sites disponibles, et ce, sur l'ensemble du territoire montréalais. Les soutenir dans leurs démarches permettrait de raccourcir les délais et sans nul doute de réduire les coûts d'acquisition.

Ce soutien pourrait prendre la forme donner accès au fonds proposé par le présent Règlement soit directement, soit via un versement à un fonds à risque, un peu comme le Fonds du FAQ (AGRTQ/Fonds de la FTQ), ou par la création d'un accès direct au fonds de la Ville. L'accès à ces fonds permettrait d'acquérir plus facilement des sites et ainsi de les retirer du marché spéculatif. Pour y arriver, la ville doit reconnaître les coûts d'usage de ces Fonds à risque, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Intégrer les livreurs communautaires dès le début du projet immobilier

Pour améliorer les chances de succès d'un projet social sur un site privé, nous considérons que les GRTs de Montréal doivent être intégrés dans la démarche auprès des promoteurs et cela bien avant la signature des ententes d'inclusion. En effet, actuellement, les GRTS et la communauté ne sont impliqués qu'après la signature des ententes d'inclusion ce qui a pour effet pour le GRT de devoir travailler sur la base des décisions prises avant et ailleurs sans avoir eu la chance de proposer ses propres solutions. Doit-on rappeler que les GRT de Montréal existent depuis plus de 40 ans et qu'ils possèdent une expertise unique qui est fabuleuse lorsqu'elle est mise au service de la collectivité. Ce serait bien que la ville de Montréal utilise encore mieux et plus cette expertise qui lui est facilement accessible.

Des unités dites « abordables », mais qui en ont que le nom

En ce qui a trait aux unités dites « abordables », elles ne le sont que par le nom.

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

On est alors en droit de se demander quels ménages pourront accéder à des logements dits abordables quand, à titre d'exemple, le coût moyen d'un studio sur l'île de Montréal est de 649\$. À l'heure actuelle, une personne seule obtenant des prestations d'aide sociale sans contrainte (reconnue) à l'emploi ne parvient pas à couvrir ses besoins essentiels de base, étant la prestation de base de \$644 par mois; ce qui équivaldrait à 102,5% de son revenu pour se loger dans le marché privé. Nous sommes d'avis que le développement de logements dits « abordables », tel que défini par le projet de règlement pour une métropole mixte, ne permettra pas de répondre aux besoins des ménages, en plus de n'assurer aucune mixité sociale. La ville de Montréal devrait

contribuer à maintenir le niveau des loyers à un prix réellement accessible pour les Montréalais-es.

De plus, un autre problème identifiable concernant l'accès à la propriété dite abordable est celui de l'absence de mécanismes pour contrôler le type de ménages qui accèdera à ces propriétés et le prix à la revente. Non seulement la Ville ne prévoit aucune disposition pour que les grands logements qu'elle subventionnera soient acquis par des familles, mais elle ne s'assurera pas qu'ils demeurent (relativement) abordables, même après leurs cessions à des tiers. Seuls les premiers acquéreurs pourront donc bénéficier d'un prix avantageux obtenu grâce aux contributions municipales.

Cette abordabilité pourrait donc entraîner une possible spéculation, ce que la Ville cherche pourtant à éviter. Il ne faudrait donc pas, à travers ce règlement, favoriser la spéculation sur le dos des acheteurs du privé ou des développeurs de logements sociaux.

Diversifier les livreurs communautaires des unités sociales

L'expérience de la précédente Politique sur l'inclusion nous démontre que peu de livreurs communautaires ont réellement accès aux unités d'inclusion, dans les faits et bien que nous ne disposons pas de statistiques fiables, il nous apparaît que plus de 90 % des unités sociales livrées à ce jour en inclusion l'ont été par un seul et même livreur.

Cette forte concentration dans les mêmes mains nous apparaît être hors norme et semble ne pas favoriser une saine diversité tout en limitant l'expertise en très grande majorité à un seul joueur alors que, selon nous, si la ville de Montréal veut vraiment atteindre ses objectifs, elle doit fortement encourager les promoteurs privés à diversifier leurs livreurs communautaires. *Pourquoi ne pas utiliser la totalité des potentiels des livreurs de logements sociaux reconnus par elle plutôt que de se limiter ?*

Pour nous, cette diversification dans les livreurs d'unités sociales est un des secrets cachés de la réussite de ce nouveau Règlement et nous encourageons la ville de Montréal à corriger la situation actuelle.

Atelier habitation Montréal
Octobre 2019

