

# SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE L'OCPM

Recommandations OCPM	Suivi de la recommandation
Recommandations portant sur le Plan d'urbanisme	
<p>1. <i>La commission recommande d'adopter le projet de « règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial » uniquement dans sa dimension propre au logement social et communautaire, et ce, selon les paramètres à convenir dans le second projet de règlement.</i></p>	<p>Le volet abordable et le volet familial du Règlement ont été révisés pour permettre d'inclure ces changements au Plan d'urbanisme.</p>
<p>2. <i>La commission recommande d'indiquer, à même le projet de règlement, les cibles chiffrées que la Ville vise en matière de diversité et d'équilibre de l'offre dans l'ensemble de la ville.</i></p>	<p>La Ville de Montréal est à même de se donner des cibles en matière de diversité et d'équilibre de l'offre en s'appuyant sur ses programmes en habitation et sur son nouveau règlement pour une métropole mixte. On retrouve de telles cibles dans la Stratégie 12 000 logements, actuellement mise en œuvre. Ces cibles, dont la portée est précise et qui s'inscrivent dans un horizon temporel plus court, sont difficilement conciliables avec le caractère plus général d'un plan d'urbanisme à long terme. Un moyen de mise en œuvre est donc ajouté à l'action 2.3 du Plan d'urbanisme afin qu'un plan d'action en habitation soit adopté dès 2022. Ce plan d'action sera assorti de cibles pour ses principaux outils et ces cibles seront revues en fonction des résultats récents, du contexte immobilier et des ressources offertes par les autres paliers de gouvernement tous les cinq ans.</p>

Recommandations OCPM		Suivi de la recommandation
<b>Recommandations portant sur le Règlement pour une métropole mixte</b>		
<b>3.</b>	<i>La commission recommande d'adopter le règlement visant l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial seulement dans sa dimension propre au logement social, en prenant en compte les éléments suivants :</i>	Le Règlement prévoit des dispositions relatives au volet social, lequel intègre lorsque c'est possible les modifications recommandées.
<b>3.1</b>	<i>veiller à harmoniser les outils destinés à l'habitation, notamment le Plan d'urbanisme et les divers politiques et programmes municipaux afférents;</i>	Les objectifs municipaux en habitation sont déjà énoncés à l'intérieur du Plan d'urbanisme et du Schéma d'aménagement et un examen visant à assurer la cohésion entre le Règlement et ces plans a été réalisé. La mise en œuvre de ces objectifs repose sur la Stratégie 12 000 logements. La Stratégie prévoit la révision de l'ensemble des outils d'intervention, un exercice qui permet d'en assurer la cohérence. En outre, le programme AccèsLogis Montréal est en cours de révision, ce qui permettra notamment de mieux l'arrimer au Règlement pour une métropole mixte.
<b>3.2</b>	<i>préciser les critères guidant la Ville dans la détermination des projets de logement social, notamment le type de clientèle visé en fonction des besoins du secteur et de sa localisation;</i>	Le choix des projets sociaux et communautaires à financer ne relève pas du Règlement, mais de la mise en œuvre des programmes. De plus, c'est la société civile qui, dans ce contexte, analyse les besoins et fait émerger les projets.
<b>3.3</b>	<i>s'assurer que la part de logement social familial dépasse le pourcentage estimé (5 % sur les 20 %);</i>	La part de logement familial dans les projets sociaux ne relève pas du Règlement. Le volet social repose sur le programme AccèsLogis, qui permet au groupe porteur de définir les clientèles visées en fonction des besoins locaux et du contexte d'insertion.  La Ville de Montréal comprend cependant que la commission appelle à des efforts particuliers en matière de logement social familial. Cette recommandation alimentera la révision du programme AccèsLogis. Des ajustements à ses paramètres permettraient en effet de faciliter la réalisation de logement familial.
<b>3.4</b>	<i>faciliter dès le début du processus les liens entre les constructeurs et les futurs gestionnaires de projets sociaux;</i>	Dans le modèle actuel, les groupes porteurs participent à la conception des projets, directement et par l'intermédiaire des groupes de ressources (GRT) techniques qui les représentent. Certains groupes porteurs interagissent directement avec les promoteurs, d'autres passent par le GRT. La Ville de Montréal comprend que la commission l'invite à faire évoluer ce modèle pour établir plus de lien entre constructeurs et groupes porteurs. Cette question, qui ne fait pas partie des objets encadrés par le Règlement, sera examinée dans le cadre de la révision d'AccèsLogis.

	Recommandations OCPM	Suivi de la recommandation
4.	<i>La commission recommande de reporter l'application des volets « logement abordable » et « logement familial » afin de réviser ou de préciser :</i>	Le volet abordable et le volet familial ont fait l'objet d'une modification importante. Celle-ci permet de répondre à l'ensemble des recommandations de l'OCPM. Ces volets sont donc intégrés à la nouvelle version du Règlement.
4.1	<i>la définition de l'abordabilité, en s'inspirant de celle de la Stratégie d'inclusion ou de celle du Schéma d'aménagement et de développement;</i>	La grille de prix et loyers plafonds a été retirée du Règlement. Le Règlement vise maintenant une diversité de ménages dont les besoins sont mal comblés par le marché privé. Il permet de répondre à ces ménages en combinant un rabais offert par le constructeur à des programmes municipaux ou gouvernementaux.
4.2	<i>les conditions d'admissibilité à la location ou à l'acquisition d'un logement abordable et d'un logement familial;</i>	La possibilité de réaliser ses engagements en logement abordable simplement en vendant ou louant des logements sous un prix ou un loyer plafond a été retirée du Règlement. Les options offertes aux constructeurs reposent sur des programmes ou des partenariats avec des OBNL, ce qui permet d'introduire différentes conditions d'admissibilité. Ces conditions s'appliquent aussi au logement abordable familial.
4.3	<i>les garanties de pérennité et d'abordabilité;</i>	La possibilité de réaliser ses engagements en logement abordable simplement en vendant ou louant des logements sous un prix ou un loyer plafond a été retirée du Règlement. Toutes les options de logement abordable offertes mobilisent un programme ou un OBNL, ce qui se traduit par diverses modalités assurant la pérennité du logement ou de l'aide.
4.4	<i>l'application du règlement à des modèles tiers d'habitation inclusive, de manière à offrir aux OBNL et aux entrepreneurs des partenariats mutuellement avantageux en matière de logement abordable et de logement familial;</i>	La version révisée du Règlement est axée sur de tels partenariats.
4.5	<i>les moyens de prioriser la construction d'unités familiales dans des secteurs disposant d'infrastructures et de services publics adaptés aux familles, tels que le partage des exigences d'inclusion entre promoteurs.</i>	Le version révisée du Règlement permet le partage entre constructeurs des exigences en matière de logement familial.

Recommandations OCPM	Suivi de la recommandation	
<p>5.</p>	<p><i>La commission recommande d'explorer la possibilité d'appliquer le règlement aux projets impliquant la conversion d'unités locatives en copropriétés afin de ralentir le déficit croissant de ce type d'unités.</i></p>	<p>Cette possibilité avait déjà été explorée en amont de la consultation et les analyses de la Ville ont mené à la conclusion que cela était impossible. L'article 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) prévoit que les villes peuvent « assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente ». La Ville interprète ce pouvoir comme la possibilité d'assujettir tout permis qui aura pour effet l'ajout d'unités résidentielles. En revanche, elle n'est pas d'avis que la Loi permet d'assujettir la transformation de logements existants à la conclusion d'une entente. Si cela avait été le cas, le législateur l'aurait indiqué explicitement, comme il le fait ailleurs dans la LAU à propos de la construction et de la transformation d'immeuble.</p>
<p>6.</p>	<p><i>La commission recommande à la Ville de presser les gouvernements supérieurs afin qu'il y ait entente sur la portée et l'application de la « Stratégie nationale sur le logement » afin que les actions publiques prévues soient entreprises rapidement, selon une approche complémentaire et équitable.</i></p>	<p>La Ville est intervenue à de multiples reprises sur ce sujet auprès des gouvernements supérieurs, avec ses propres leviers, de même que conjointement avec ses partenaires municipaux de l'Union des municipalités du Québec et de la Fédération canadienne des municipalités. L'entente entre les deux paliers de gouvernement a été conclue en octobre 2020.</p>
<p>7.</p>	<p><i>La commission recommande à la Ville d'inviter les gouvernements supérieurs à lui offrir, en priorité, leurs immeubles excédentaires afin de les verser dans une réserve publique destinée au logement social.</i></p>	<p>Le mécanisme décrit par la commission est déjà en place avec le gouvernement du Québec. La Ville est également en contact avec le gouvernement fédéral, qui prévoit mettre ses propriétés à contribution dans la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement.</p>
<p>8.</p>	<p><i>La commission recommande à la Ville de demander au gouvernement du Québec d'explorer des moyens pour assouplir le « Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain » afin que puisse être exemptée la portion des projets immobiliers visant le logement social dans les aires réservées des futures stations du REM.</i></p>	<p>Le logement social est déjà exempté des redevances pour le REM.</p>

Recommandations OCPM	Suivi de la recommandation	
<p><b>9.</b></p>	<p><i>La commission recommande d'harmoniser les intentions municipales et celles de la CMM et d'explorer la possibilité d'entreprendre une réflexion quant à une vision partagée de l'habitation inclusive.</i></p>	<p>L'adoption d'un règlement sur l'offre de logement, comme les autres règlement d'urbanisme, est une compétence municipale. Dans ce contexte, il est souhaitable que la CMM formule des intentions générales à l'échelle régionale, mais il appartient ensuite à chaque ville de concrétiser ces intentions avec un règlement qui reflète sa réalité. La Ville de Montréal considère que les démarches en cours de la CMM répondent à la recommandation de la commission, tout en respectant les champs de compétence de chacun. En effet, le comité exécutif de la CMM a adopté une résolution invitant les municipalités du Grand Montréal à aller de l'avant avec un règlement d'inclusion et à se doter de cibles audacieuses en la matière. De plus, la CMM a publié à l'automne 2020 un guide pour accompagner les municipalités dans leurs travaux et la Ville de Montréal a appuyé la CMM dans ce projet. La Ville considère donc que ses intentions s'harmonisent avec celles de la CMM et qu'elle contribue donc déjà à faire cheminer les villes de la région vers une vision partagée, dans le respect des compétences de chacun.</p>
<p><b>10.</b></p>	<p><i>La commission recommande d'inclure des interlocuteurs locaux dans le processus de sélection et de suivi des projets.</i></p>	<p>Le Règlement ne fait référence qu'à la Ville et au propriétaire de l'emplacement du projet, car la loi habilitante permet d'assujettir la délivrance d'un permis à la conclusion d'une entente entre ces deux parties, et non à la conclusion d'une entente multipartite qui impliquerait aussi un organisme local. Rappelons que tout projet de logement social et communautaire émane d'un organisme, souvent local.</p>
<p><b>11.</b></p>	<p><i>La commission recommande de communiquer au public et aux parties prenantes les orientations et les balises devant guider la gestion centralisée du fonds de contribution.</i></p>	<p>Les balises sont précisées dans le document explicatif accompagnant le Règlement.</p>

	Recommandations OCPM	Suivi de la recommandation
12.	<i>La commission recommande d'explorer l'hypothèse de renforcer la dotation du fonds de contribution d'une portion des revenus perçus des droits sur les mutations immobilières, des licences et des permis provenant de l'activité immobilière, dans le but de stabiliser le fonds en élargissant sa base de financement.</i>	La Ville soutient déjà financièrement la réalisation du logement social de diverses manières. Les sommes utilisées proviennent de sources municipales de financement, dont les droits de mutation et les licences et permis sont une composante importante. Ces sommes n'ont pas à transiter officiellement par le fonds de contribution pour contribuer à la réalisation de logements sociaux.
12.1	<i>De plus, elle recommande qu'une partie des sommes versées au fonds de contribution pour le logement abordable puisse être attribuée à la préservation du parc immobilier existant.</i>	Le Règlement révisé permet de réaliser les engagements en logement abordable par la préservation du parc immobilier existant.
13.	<i>La commission recommande d'étudier la possibilité qu'un processus de concertation continu, tel un forum de monitoring, puisse être mis en place en impliquant les parties prenantes.</i>	Tel que mentionné dans le document explicatif, un comité de suivi concerté sera mis en place pour accompagner la mise en œuvre du Règlement.
14.	<i>De plus, la commission recommande de préciser, dès à présent, le format et le contenu de la reddition à convenir envers les partenaires et le public, et de dresser dès la première année un bilan annuel comportant des précisions sur les éléments statutaires qui en feront l'objet.</i>	Le format et le contenu de la reddition de compte ont été précisés dans le document explicatif. Tous les indicateurs de suivi seront compilés dans un tableau de bord trimestriel. Le tableau de bord du 4 <sup>e</sup> trimestre 2021 sera accompagné d'éléments de bilan. Le bilan complet des opérations sera mené après deux ans de mise en œuvre, de manière à disposer d'une expérience suffisante.
15.	<i>La commission recommande d'étudier la possibilité que des normes de construction en matière de logement social puissent, dans la mesure du possible, être assouplies et harmonisées.</i>	Cette question est analysée dans le cadre de l'élaboration du nouveau programme AccèsLogis Montréal.
15.1	<i>Elle recommande également que des normes de construction en matière d'accessibilité universelle puissent être élaborées en collaboration avec les acteurs du milieu et visant, dans la mesure du possible, la super-adaptabilité des unités.</i>	Cette question est analysée dans le cadre de l'élaboration du nouveau programme AccèsLogis Montréal.
15.2	<i>Enfin, elle recommande que des normes en développement durable puissent être prises en compte, et que la qualité architecturale des projets et la valeur patrimoniale de certains bâtiments à recycler soient considérées.</i>	Cette question est analysée dans le cadre de l'élaboration du nouveau programme AccèsLogis Montréal.

	Recommandations OCPM	Suivi de la recommandation
16.	<p><i>La commission recommande d'étudier la possibilité que le projet de règlement puisse inclure, immédiatement dans son volet social et dans ses volets abordable et familial par la suite, des précisions quant aux exigences additionnelles pouvant provenir des arrondissements.</i></p>	<p>Le Règlement pour une métropole mixte étant un règlement d'urbanisme, ses exigences doivent être claires et prévisibles et ne peuvent être formulées comme un ensemble de critères, minimaux ou additionnels, parmi lesquels les arrondissements pourraient faire un choix. La compétence d'assujettir la délivrance d'un permis de construction résidentiel à la signature d'entente en matière de logement social, abordable et familial relève du conseil municipal (CM) et les arrondissements ne pourraient pas assujettir la délivrance de permis à des exigences différentes de celles prévues au Règlement adopté par le CM. L'intention de la Ville de Montréal est claire : le Règlement contient les seules exigences applicables en matière d'habitation et il n'y a pas lieu que des exigences supplémentaires soient appliquées en arrondissement. Un suivi de cette question sera effectué pour ajouter des encadrements supplémentaires au besoin.</p>