

## Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050

Rencontre de préconsultation  
Secteur du logement abordable  
21 août 2024

## I. INTRODUCTION

### 1.1 Contexte global

Dans le cadre de la consultation publique sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a organisé une série de groupes de discussion, segmentés selon divers secteurs d'activités professionnelles. Les objectifs poursuivis étaient :

- recueillir les perceptions globales sur le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité;
- identifier les forces et les faiblesses perçues;
- identifier les pistes d'amélioration.

D'une durée moyenne de deux heures et à partir d'un guide d'entretien, les groupes de discussion animés par l'OCPM se sont tenus entre le 6 et le 28 août 2024.

### 1.2 Synthèse — Logement abordable

Le présent compte rendu fait état des commentaires recueillis lors du groupe du secteur du logement abordable qui s'est tenu le 20 août 2024.

Les organismes suivants étaient présents :

- Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT);
- Bâtir son quartier;
- Rayside Labossière;
- Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM);
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE);
- Village Urbain;
- Vivre en Ville.

## II. IMPRESSION GÉNÉRALE

Dans l'ensemble, on estime ambitieux le projet de PUM, mais on est d'avis qu'il est nécessaire d'être ambitieux pour effectuer les changements qui s'imposent. Le PUM constitue une occasion historique de transformer le paysage socio-économique de Montréal en se dotant d'une stratégie audacieuse pour construire des logements abordables.

Cela dit, la mise en œuvre porte à confusion. On peine à comprendre comment le plan sera appliqué concrètement.

Au-delà de cette impression générale, on met en évidence un certain nombre de faiblesses dans la proposition de la Ville, notamment, en matière de :

- Logement hors marché
- Intensification urbaine

### III. VISION

La vision proposée par le projet de PUM est la suivante : en 2050, Montréal est une ville *verte, juste et résiliente*.

Avec cette proposition de vision, on comprend d'abord que la ville en 2050 est *verte* parce qu'elle s'attaque au problème de la crise climatique.

On comprend ensuite que la ville est *juste* parce qu'elle est abordable.

Puis, on comprend qu'elle est *résiliente* parce qu'elle planifie sur le long terme.

## IV. FORCES ET FAIBLESSES

### 4.1 Forces

- On applaudit l’accent mis sur la transition climatique.
- L’articulation entre l’urbanisme et la mobilité est bien accueillie.
- Le plan de transport structurant est inspirant. C’est le genre de plan que Montréal aurait dû adopter il y a de nombreuses années.
- Planifier le développement de logements en fonction du transport structurant est la voie à suivre.

### 4.2 Faiblesses

#### 4.2.1 Logement hors marché

##### a) Enjeux

- L’expression « logement hors marché » n’est pas juste. Dans une économie de marché, aucune marchandise n’est réellement hors marché. Mais au-delà de la forme, cette expression gagnerait à être changée par « logement à but non lucratif » pour deux raisons :
  1. elle occulte une des fonctions du logement à but non lucratif, soit d’exercer une pression à la baisse sur les loyers à but lucratif en leur faisant concurrence sur le même marché;
  2. elle complique la mise en place de règles fiscales avantageuses pour ces logements parce qu’il existe des normes pour ce qui est « à but non lucratif », mais pas pour ce qui est « hors marché ».
- Les objectifs du PUM reposent sur l’hypothèse que Montréal connaîtra une forte hausse de population d’ici 2050. Mais si les logements demeurent inabordables, puisque la majorité des gens se loge en fonction de ce qu’elle peut se permettre et non en fonction de la ville où se trouve un logement, Montréal perdra en attractivité et la croissance de la population sera en deçà des attentes.
- Bien que les objectifs du PUM en matière de logements abordable et social soient louables, le projet reste plutôt muet sur la question du financement. Or, il s’agit là du nerf de la guerre : l’atteinte des objectifs est impossible sans l’obtention de fonds supplémentaires de la part des gouvernements provincial et fédéral.
- Le PUM laisse beaucoup de leviers aux arrondissements. Il est difficile de garantir l’atteinte des cibles établies en matière de logement abordable en l’absence de balises claires qui ne pourront pas être contournées par les arrondissements.

- Le projet de PUM donne des balises pour fixer des prix et des loyers abordables en fonction des différents quintiles de revenus. Cependant,
  1. la notion de quintile est appropriée pour les spécialistes, mais difficile à comprendre pour le public;
  2. les balises ne tiennent pas compte des différents types de clientèle (autochtones, femmes monoparentales, anciennes personnes détenues, etc.);
  3. les balises ne tiennent pas compte des coûts de mobilité divergents selon les secteurs.
- Pour atteindre 20 % de logements hors marché d’ici 2050, il faudra changer d’approche en ce qui a trait à l’achat de terrains, au financement de la construction et à la fiscalité des logements hors marché.
- L’Orientation 3 ne fait qu’effleurer la question d’accession à la propriété. Or, il s’agit d’un des enjeux majeurs des prochaines années.
- Les projets de logement hors marché doivent construire en hauteur pour maximiser l’abordabilité des logements. Par conséquent, limiter la hauteur de ces projets revient à limiter leur capacité à offrir des logements abordables.
- Le projet de PUM ne fait aucune mention des logements adaptés pour les personnes en situation de handicap.

#### b) Propositions et pistes de réflexion

- Substituer l’expression « logement à but non lucratif » à l’expression « logement hors marché ».
- Identifier clairement les autres paliers de gouvernement comme partenaires ainsi que le travail qui devra être fait afin que la Ville ait les moyens politiques et financiers de ses ambitions.
- Développer de nouveaux outils permettant à la Ville d’aller chercher du financement additionnel pour la construction de logements hors marché. À titre d’exemple, la Ville d’Ottawa a récemment augmenté les redevances d’aménagement payées par les promoteurs immobiliers. Il faut toutefois s’assurer que la facture n’est pas refilée à la population.
- Travailler avec les arrondissements afin d’établir des cibles uniformes en matière de logement abordable pour tous les arrondissements.
- Remplacer les quintiles par des termes plus intuitifs (ex. : très faible revenu, faible revenu, revenu moyen, etc.). Ces termes pourraient ensuite être rattachés à leur quintile respectif dans le glossaire.
- Intégrer des balises pour fixer des prix et des loyers abordables en fonction des types de clientèle.

- Intégrer le coût de la mobilité dans le calcul des balises pour fixer les prix et loyers abordables.
- Acquérir des terrains situés à proximité des projets de transport structurant avant que ces derniers se développent — c’est-à-dire avant que la valeur des terrains explose — afin d’y construire des logements hors marché.
- Construire des logements hors marché à loyer intermédiaire en priorité durant les premières années de mise en œuvre du PUM. En raison du contrôle des loyers, l’augmentation du coût du loyer de ces logements augmentera moins vite que l’inflation, si bien qu’il deviendra de plus en plus abordable.
- Construire et exploiter les logements hors marché en misant sur l’économie circulaire. En plus d’encourager la transition climatique, l’économie circulaire permet d’économiser sur le prix des matières premières et de réduire les charges des locataires.
- Bâtir des ensembles urbains de logements hors marché autosuffisants (en matière d’énergie, de gestion des déchets, etc.).
- Alléger les taxes municipales pour les logements hors marché, incluant ceux développés par des firmes privées.
- Ajouter un objectif relatif à l’accession à la propriété dans l’Orientation 3.
- Inciter les arrondissements à adopter un règlement relatif au zonage différencié, soit un règlement qui autorise les projets de logements hors marché à construire des hauteurs dépassant les normes maximales prescrites dans la réglementation d’urbanisme d’arrondissement.
- Ajouter un objectif relatif à la construction de logements adaptés pour les personnes en situation de handicap à l’Orientation 3.

#### 4.2.2 Intensification urbaine

##### a) Enjeu

- La modulation du niveau d’intensification urbaine est louable, mais l’intensification douce n’est pas suffisamment intensive pour régler la crise du logement. Vu l’urgence de la situation, on ne devrait pas être limité par le cadre bâti.

##### b) Proposition et piste de réflexion

- Abandonner l’intensification douce et placer l’intensification intermédiaire comme niveau plancher afin d’augmenter le nombre de logements à l’hectare et, corollairement, maximiser les cobénéfices à travers la valeur foncière.