



IMPACTS SUR L'INNOVATION EN LOGEMENT ABORDABLE

DU RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA
CONSTRUCTION ET LA TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS
(RÈGLEMENT 11-018)

Mémoire présenté à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la
Ville de Montréal
Par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)
Le 17 avril 2019

UTILE
1410, rue Guy, bureau 10
Montréal (Québec) H3H 2L7

QUI EST UTILE

L'UTILE est un organisme sans but lucratif construisant et opérant des logements abordables pour étudiants. Le premier projet de l'UTILE est financé par la Ville de Montréal et par le gouvernement fédéral. L'UTILE étant le premier organisme à développer du logement étudiant abordable au Canada, le financement reçu de source publique est généralement versé en-dehors des programmes usuels de l'habitation communautaire. Le modèle de financement de l'UTILE, qui s'appuie sur de nombreux partenariats, est reconnu comme une innovation à l'échelle canadienne par le Fonds d'innovation en logement abordable de la SCHL.

L'organisme a présentement 213 logements en développement à Montréal, dont 90 en construction, et prévoit atteindre un parc de 500 logements dans les 5 prochaines années.

IMPACTS DU RÈGLEMENT 11-018

IMPACTS SUR LE LOGEMENT ABORDABLE

Afin d'atteindre des normes d'abordabilité élevées dans le cadre des contraintes budgétaires des pouvoirs publics, l'UTILE développe des logements dont l'espace est optimisé et qui sont complétés par des espaces communs généreux. L'organisme développe notamment des studios de 300 pi² et des 4 ½ de 600 pi². Ces espaces sont adaptés à la réalité étudiante, car les jeunes ont moins de biens matériels et moins de besoin de rangement. Plusieurs efforts de validation et de conception participative ont permis de confirmer ces superficies.

Si l'UTILE devait s'y conformer (voir plus bas), l'article 18 de la proposition de nouveau règlement sur les superficies minimales rendraient non conformes, selon notre analyse, les plans actuels de studios et de deux chambres qui peuvent représenter 80% des logements d'un projet. Il serait impossible de rendre conformes ces logements sans affecter leur abordabilité ou leur montage financier.

À titre d'exemple, l'application de l'article 18 sur un projet de 120 logements de l'UTILE entraînerait une augmentation des coûts d'environ 14%, soit environ 2,9 M\$. Cette augmentation ne pourrait être absorbée que par des subventions publiques supplémentaires afin de maintenir le niveau des loyers sous le seuil de l'abordabilité. Il en résulterait, si ces nouvelles normes devaient s'appliquer à des projets de logement abordable, un coût direct beaucoup plus grand pour les pouvoirs publics, et donc sans doute un ralentissement de la construction de logements à but non lucratif dans la métropole.

Or, le projet de règlement prévoit déjà une mécanique d'exemption pour les projets visés par le *Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif*. Grâce à celles-ci, les effets attendus pour les projets qui se qualifient sont tout à fait acceptables car les exigences coûteuses ne s'appliqueraient pas. La question qui préoccupe davantage l'UTILE est que **l'admissibilité de projets innovants de logement abordable aux exemptions n'est pas assurée (voir prochaine page)**.

L'UTILE est donc préoccupée principalement par les critères de qualification pour ces exemptions et l'effet que ceux-ci auront sur la capacité d'innovation dans le secteur du logement communautaire à Montréal.

ENJEUX POUR L'INNOVATION EN LOGEMENT ABORDABLE

Critères. Le financement du logement étudiant abordable étant réalisé à l'extérieur des programmes de subvention courants de la Ville de Montréal, l'inclusion des projets de logement étudiant dans la définition du *Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif*, et donc dans les exemptions mentionnées plus haut, est sujette à une interprétation au cas par cas. Ce flou créé un risque considérable pour l'avenir du développement de ce modèle d'habitation comme de toute approche innovante ou hors-programme au développement de logement abordable.

Délais de qualification. Le *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* prévoit déjà la possibilité pour les logements communautaires (visés par le *Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif*) de payer le permis de construction à l'émission du permis plutôt qu'au dépôt de la demande. Cette condition est essentielle car il est très difficile de financer les frais de demande de permis en début de projet pour un OBNL. Et ce n'est pas tout. Les modifications proposées au *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* vont avoir un effet sur la conception des logements à l'étape des plans préliminaires - une étape préalable même au dépôt d'une demande de permis.

Prévisibilité. Un développeur de logement abordable avec une approche innovante comme l'UTILE, c'est-à-dire qui ne rentre pas pleinement dans le cadre actuel du *Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif*, doit donc savoir si son projet se qualifiera pour les assouplissements réglementaires avant de concevoir son immeuble. Le programme AccèsLogis Montréal prévoit un processus d'approbation préliminaire et un financement assez prévisible quand des conditions sont remplies, mais les projets hors-programme n'ont pas de chemin aussi clair. Pour éviter que la décision finale en conseil municipal soit le déclencheur de l'admissibilité, ce qui retarderait grandement les projets et rendrait presque tout projet sur un terrain privé impossible, il serait avantageux de prévoir des critères clairs et un mécanisme rapide de qualification préliminaire. Ceci permettrait au développeur de bien orienter son projet, et aux fonctionnaires d'arrondissement (par exemple, au bureau des permis) d'analyser le projet avec les bons outils réglementaires.

Financement. Le gouvernement fédéral rend disponible depuis peu des vastes programmes de financement du logement communautaire et abordable. Des OBNL de Montréal pourraient potentiellement se qualifier pour ce financement sans contribution de la Ville de Montréal - un appui municipal non-financier aux projets peut être suffisant pour se qualifier à certains programmes. Dans le cadre réglementaire actuel, notre compréhension est qu'il n'y a que les projets d'OBNL ou de coopératives qui sont *directement* subventionnés par la Ville de Montréal qui peuvent se qualifier pour les allègements réglementaires au *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments*. La Ville pourrait créer un environnement davantage favorable à l'innovation dans le secteur, et potentiellement débloquer davantage de financement d'autres paliers de gouvernement, si ces exemptions sont offertes à des critères élargis.

RECOMMANDATIONS

1. La Ville de Montréal ayant créé par l'intermédiaire de son Service d'habitation un programme d'aide à de nouveaux modèles de logement abordable. Il est impératif pour la ville, afin d'être cohérente dans son action, de s'assurer d'inclure sans attendre les projets qu'elle finance par ce nouveau programme dans les bâtiments visés par le *Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif*.
2. Afin d'éviter de retarder des projets innovants de logement abordable, l'entrée en vigueur imminente du règlement modifiant le règlement 11-018 doit être accompagnée le plus rapidement possible d'un exercice d'inclusion formelle de tous les projets d'habitation abordable à perpétuité portés et détenus par des organismes sans but lucratif ou des coopératives dans les critères du *Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif*.
3. Si le *Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif* n'est pas le meilleur outil réglementaire pour assurer la cohérence dans l'action de la Ville, il est urgent de profiter de l'adoption du *Règlement modifiant le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* pour assurer un environnement réglementaire favorable à des approches innovantes de logement abordable à Montréal.