

Procès-verbal de l'assemblée publique
de la Commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur
du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif,
tenue le lundi 10 septembre 2007 à 19 h,
Hôtel de ville, 275, rue Notre-Dame Est, salle du conseil, Montréal

COMMISSAIRES PRÉSENTS

Mme Manon Barbe, présidente de la commission
Mme Noushig Eloyan, vice-présidente de la commission
M. Richard Bergeron, membre
M. Carle Bernier-Genest, membre
M. Pierre Mainville, membre
M. Alain Tassé, membre
M. Robert L. Zambito, membre

COMMISSAIRE ABSENT

Mme Ginette Marotte, membre

COLLABORATEURS PRÉSENTS

M. Denis Quirion, directeur, Projet - Développement du logement social et abordable
M. Martin Wexler, chef de division, Développement de l'habitation
Mme Suzanne Chantal, conseillère économique
M. Daniel Legault, conseiller en aménagement

CIToyENS PRÉSENTS

40 personnes

1. Ouverture de l'assemblée

À 19 h 00, la présidente de la commission, Mme Manon Barbe, ouvre l'assemblée et souhaite la bienvenue à tous.

Elle rappelle que la commission procède à l'étude publique du rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée il y a deux ans.

Mme Barbe se présente, puis invite les membres de la commission à se présenter. Elle souligne la présence de M. Cosmo Maciocia, responsable de l'habitation au comité exécutif, et maire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles. Elle souligne aussi la présence de Mme Jocelyn Ann Campbell, conseillère dans l'arrondissement de Ahuntsic – Cartierville. Elle présente ensuite M. Denis Quirion, directeur, Projets - Développement du logement social et abordable, accompagné de M. Martin Wexler, chef de division, Développement de l'habitation, et de quelques membres de son équipe qui ont travaillé à la Stratégie d'inclusion.

Elle précise le déroulement de la soirée avant de faire adopter l'ordre du jour.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Sur une proposition de M. Tassé, appuyée par M. Mainville, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3. Rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

Mme Barbe invite tout d'abord M. Maciocia à adresser quelques mots.

M. Maciocia rappelle que le rapport soumis à la commission répond à un engagement qui avait été pris lors de l'adoption de la Stratégie d'inclusion en 2005 de faire publiquement un retour sur les résultats après deux ans d'application. Il souligne que l'objectif a été atteint et même dépassé, avec près de 40 % de logement social et abordable sur l'ensemble des mises en chantier, en 2006. Il a rappelé les objectifs de la Stratégie d'inclusion : répondre aux besoins des locataires à revenus modestes et à ceux des jeunes ménages attirés par la banlieue, contribuer à une offre résidentielle diversifiée et équilibrée pour renforcer la mixité sociale. Il a salué l'ensemble des partenaires mobilisés par ce projet et a cité en exemple l'arrondissement du Sud-Ouest.

M. Maciocia a souligné comme étant le principal enjeu, l'accès aux programmes gouvernementaux de subvention qui n'est pas assuré au-delà de 2009. Il demande donc aux gouvernements de garantir un financement récurrent pour assurer la stabilité nécessaire au montage et à la réalisation des projets.

Mme Barbe invite ensuite M. Quirion à prendre la parole.

M. Quirion rappelle tout d'abord que la Stratégie d'inclusion poursuit un triple objectif : la production de logements abordables, le développement de logements sociaux et communautaires et la création de communautés mixtes. Elle cible les projets de 200 logements et plus et elle est basée sur une approche volontaire encouragée par des incitatifs. Un budget de 480 M\$ dont 100 M\$ proviennent de la Ville est alloué à l'Opération 15 000 logements 2006-2009. Ce montant comprend notamment le programme d'accession à la propriété qui soutient indirectement la production de logements abordables privés « non subventionnés ». Quelque 1800 ménages en ont bénéficié de 2004 à 2006. Deux ans après son implantation, la Stratégie a atteint et même dépassé les objectifs fixés portant sur les 200 logements et plus. Plus d'une dizaine de projets en cours totaliseront à terme près de 7 500 logements.

Parmi les constats que l'on peut faire après deux ans, M. Quirion fait remarquer que l'offre privée se concentre dans la production de condos de petite superficie visant surtout les personnes seules et les couples sans enfant. Il relève également la difficulté de mettre la Stratégie en application dans certains secteurs, comme Ville-Marie, en raison des coûts plus élevés.

L'arrondissement du Sud-Ouest est particulièrement actif. Pour en parler, M. Quirion cède la parole à Mme Nancy Shoiry, chef de la Division urbanisme dans l'arrondissement. Mme Shoiry relate l'expérience des Lofts Imperial (Imperial Tobacco) et le Nordelec qui intègrent les principes d'inclusion. Elle explique comment les parties concernées (population, groupes sociaux et promoteur privé) en sont venues à un consensus en conciliant leurs intérêts respectifs et comment on a pu intégrer les objectifs de la Stratégie d'inclusion en l'absence d'obligation légale. En échange d'une autorisation réglementaire dans un cas et d'un accord de développement dans l'autre, les projets allaient contribuer à la création de nouveaux logements, par la transformation de sites et bâtiments vacants et à la conservation du patrimoine industriel.

Mme Shoiry conclut que même si dans ces deux cas, l'approche du consensus a fait ses preuves, la question de la pérennité demeure en ce qui concerne l'approche volontaire, de même que la question de l'équité à l'échelle de la ville. Elle conclut en ces termes : « Dans un contexte d'autonomie des arrondissements et de rationalisation des opérations, des incitatifs d'ordre fiscal pourraient être un moyen de récompenser les arrondissements participants. »

Elle fait aussi allusion au financement en soulignant l'importance de ne pas compromettre la qualité du projet, en adaptant les programmes de subvention aux coûts réels de construction, aux contraintes environnementales et aux normes d'habitation.

M. Quirion reprend la parole pour aborder la question des défis qui se posent et des pistes d'action à explorer qui concernent plus particulièrement la planification, l'offre de logements, la mixité sur l'ensemble du territoire et le financement.

La planification

Pour s'orienter sur une vue d'ensemble et à long terme

- Planifier l'inclusion en tenant compte des autres besoins du milieu.
- Planifier l'inclusion sur des sites majeurs s'échelonnant sur plusieurs années, notamment en évaluant des outils permettant la mise en place de mécanismes de rétention de terrains et en demandant aux gouvernements d'engager certains programmes sur le long terme.

L'offre de logements

Pour améliorer l'offre de logements abordables privés pour famille :

- Évaluer divers incitatifs;
- Stimuler le développement de nouveaux concepts par des concours et projets pilotes;
- Revoir la fixation des normes des programmes en tenant compte de la spécificité montréalaise (coûts de projets de plus grande densité) pour le volet social.

Mixité

Pour faciliter l'émergence de communautés mixtes sur l'ensemble du territoire :

- Évaluer un rajustement possible des cibles à l'intérieur du 30%;
- Étudier la possibilité de mettre en place un fonds compensatoire lorsque le site ne permet pas la réalisation de logements abordables ou autres contributions volontaires.

Financement

Pour obtenir des engagements financiers adéquats et récurrents de Québec :

- Déployer des efforts de représentation auprès de Québec;
- Faire valoir l'importance de pouvoir planifier à long terme en disposant d'enveloppes budgétaires conséquentes à l'ampleur des projets.

4. Période de questions et commentaires du public

M. Jean-Claude Laporte, FRAPRU

M. Laporte reconnaît l'effort de la Ville de Montréal, mais demeure critique face à la stratégie d'inclusion. Il remet en question la notion de logement abordable basée sur le revenu médian régional incluant les propriétaires. Selon lui, ces chiffres ne tiennent pas compte de la réalité. Il faudrait calculer le 30 % du revenu consacré au loyer non pas sur un revenu annuel de 45 000 \$, mais sur un revenu de 27 264 \$, ce qui représente 682 \$/mois. Il se dit convaincu que seul le logement social peut répondre aux besoins des familles et assurer la mixité sociale. Il propose donc que l'accent soit mis sur la construction de logement social. Son organisme appuie Montréal pour réclamer auprès des gouvernements supérieurs du soutien financier pour construire plus de logements sociaux.

À la question de M. Tassé qui demande comment peut-on réaliser du logement privé non subventionné à 682 \$/mois, la réponse est : impossible.

M. Quirion ne conteste pas les chiffres et précise que 40% des ménages locataires à Montréal, soit 206 000 ménages, ont des revenus de 21 000 \$/ année et moins, ce qui entraîne des besoins en logement reconnus par la ville, et il se dit tout aussi convaincu que seul le logement social et communautaire peut être accessible pour ces personnes. Il soulève toutefois un autre enjeu. Quelque 100 000 ménages locataires gagnent entre 34 000 \$ et 51 000 \$/ année et 100 000 ménages gagnent plus de 51 000 \$/année. Cela représente un potentiel important de ménages pouvant accéder à la propriété en autant qu'il y ait une offre de logements abordables à Montréal. La stratégie d'inclusion cible aussi cet objectif.

M. Quirion rappelle donc que la Stratégie d'inclusion vise deux clientèles : celle qui a besoin de logement social et communautaire et celle qui est potentiellement candidate à l'accession à la propriété. Il rappelle que le bilan migratoire interrégional se traduit par un déficit pour Montréal de 20 000 personnes par année au profit de la banlieue, ce qui représente aussi un enjeu pour la ville, celui d'offrir du logement abordable dans l'île.

M. Maciocia reconnaît lui aussi l'enjeu que représente le logement social pour répondre aux besoins des ménages moins nantis, d'où les représentations auprès des gouvernements.

M. Robert Brunet, citoyen et vice-président du comité logement Centre Sud

M. Brunet constate que l'on fait mention, dans le rapport, des GRT (groupes de ressources techniques) à titre de partenaires privilégiés, mais que l'on ne mentionne pas le rôle joué par les comités logement et les tables de concertation, il demande s'il s'agit d'un oubli. M. Quirion admet qu'il s'agit d'un oubli et que ces organismes participent effectivement aux discussions et font valoir les besoins.

M. Brunet fait ensuite référence à un passage du même rapport où il est question de projets de grande densité situés dans le centre, des projets déficitaires en logements abordables, et où l'on suggère de faire varier les taux de logement abordable par rapport logement social. Il demande si la Ville envisage de réduire la proportion de logement social et communautaire dans certains projets des quartiers centraux et plus particulièrement dans Ville-Marie. M. Quirion précise qu'il s'agit de cas spécifiques qui présentent soit des difficultés particulières, soit des besoins particuliers. Enfin, M. Brunet exprime une inquiétude pour Ville-Marie où les terrains coûtent plus chers, mais où il ne faudrait pas pénaliser la population locale pour autant. Il mentionne un projet qui n'a pas réalisé l'objectif de 15% de logement social.

Il demande enfin à obtenir deux documents auxquels on fait référence dans le rapport : le Cadre d'intervention dans les maisons de chambres qui aurait été adopté par la Ville et une étude intitulée Habitations urbaines pour ménages avec enfants : exploration sur les typologies et critères architecturaux. Les deux documents lui seront transmis.

M. Joseph Therrien, résidant de l'arrondissement de Ville-Marie

M. Therrien demande les données relatives à la production de logement social et communautaire et de logement abordable privé pour chacun des arrondissements, en particulier pour Ville-Marie. M. Quirion rappelle tout d'abord que dans le cadre de l'Opération solidarité 5000 logements, Ville-Marie est un des arrondissements qui a récolté le plus de logements sociaux. Pour ce qui est du logement abordable privé, il va tenter de fournir une analyse la plus précise possible malgré les difficultés que pose le décalage entre l'année de la mise en chantier et la vente qui se conclut de 12 à 18 mois plus tard.

M. Therrien souhaiterait également obtenir l'inventaire pour Ville-Marie des terrains municipaux dont on fait mention dans le rapport. L'information est à vérifier. Il demande si Ville-Marie fait partie des arrondissements où la Ville aurait constitué une réserve de terrains. M. Quirion rappelle que plus de 200 logements ont été réalisés dans le cadre de l'Opération solidarité 5000 logements à Faubourg Québec. La liste sera transmise. Par ailleurs, d'autres projets à fort potentiel sont à venir sur des sites qui n'appartiennent pas à la Ville.

Enfin, M. Therrien voudrait connaître la fourchette de revenus des ménages ayant bénéficié du programme Accès condo géré par la SHDM. M. Quirion l'informe qu'une analyse du profil de la clientèle est en cours. L'information sera transmise dès que possible.

M. Éric Michaud, Comité logement Centre-Sud, Table de concertation de Ville-Marie

M. Michaud fait remarquer que les délais de consultation trop courts, en particulier pour une table de concertation, ne lui ont pas permis de consulter tous les membres.

Il critique la notion de logement abordable et en conséquence, entend mesurer les résultats de la Stratégie d'inclusion sous l'angle du logement social et communautaire.

Quant au logement abordable d'initiative privée, M. Michaud est d'avis qu'il évacue pratiquement les familles, il est alors difficile de parler d'inclusion. Il souligne par ailleurs le fait qu'il n'y a pas de mécanisme de contrôle sur l'évolution des prix. Par conséquent, le logement abordable pour le premier acheteur n'offre aucune garantie par la suite.

Reprenant les chiffres de la Stratégie adoptée en 2005, M. Therrien rappelle qu'elle vise deux catégories de logements : d'une part, le logement social et communautaire qui cible les ménages de 35 000 \$ et moins, ce qui représente 380 000 personnes, soit 50 % de la population à qui on destine 15% du logement; et d'autre part, le logement abordable d'initiative privée qui cible les ménages dont le revenu se situe entre 35 000 \$ et 55 000 \$/année, soit 70% de la population à qui on destine l'autre 15% des logements.

M. Michaud se dit déçu de constater que le logement social et communautaire atteint son objectif dans la mesure où l'on considère un horizon allant jusqu'en 2009, autrement, il n'atteint pas son objectif, sous-évalué au départ, selon lui.

Enfin, il déplore le fait que l'unique projet d'inclusion qui a vu le jour dans Ville-Marie, piloté par la SHDM, n'atteint que 13% dans un des quartiers les plus pauvres de Montréal. Il signale par ailleurs que la table de concertation n'a été approchée qu'en bout de piste.

En ce qui concerne la mise à contribution des terrains municipaux, M. Michaud déplore le fait que des terrains ont été cédés par la Ville ou seraient sur le point de l'être, il fait allusion au square Cartier, à la gare Viger et au marché Saint-Jacques, sans qu'on ait exigé l'inclusion de logements sociaux.

Par ailleurs, il se dit préoccupé du sort des maisons de chambres, particulièrement dans Ville-Marie, où elles sont converties en résidences pour étudiants, pour personnes âgées ou en condos. Le cadre d'intervention sur les maisons de chambre devrait, selon lui, s'appuyer sur une stratégie plus musclée.

M. Michaud salue tout de même l'effort de la Ville pour l'inclusion de logements sociaux, mais souhaiterait une approche obligatoire pour tous les projets, encadrée par un règlement sur l'inclusion, ce qui serait plus équitable pour tous les promoteurs.

M. Quirion précise que dans le cas du square Cartier, il est trop tôt pour faire des calculs définitifs sur les ratios de logements sociaux et abordables. Il fait valoir le fait que le ratio peut varier selon la typologie des logements à construire, en particulier la grandeur des logements, selon les besoins de la clientèle cible. Il rappelle que les ratios s'appliquent à une moyenne et qu'il faut savoir faire preuve d'une certaine souplesse si l'on veut offrir des logements plus grands.

Concernant les maisons de chambres, M. Quirion souligne qu'il s'agit d'une priorité pour la Ville de créer d'ici 2009, 700 unités pour des personnes seules. Il réitère sa demande à l'effet que Québec reconnaisse les coûts élevés d'achat-rénovation pour des maisons de chambre, en particulier dans les quartiers centraux.

M. Maciocia se dit très fier de l'atteinte des objectifs et confiant de pouvoir respecter les engagements de la Ville de livrer d'ici 2009, 5000 logements sociaux, avec l'aide attendue du gouvernement. En ce qui concerne le marché Saint-Jacques, il affirme qu'aucun pourparler n'a été engagé. Pour ce qui est de l'hôtel Viger, M. Maciocia rappelle que Montréal a aussi d'autres cibles de développement, notamment touristique. Il conclut en se disant conscient qu'il y a à Montréal un besoin criant de logement et en affirmant que la Ville a pris les bouchées doubles pour livrer du logement social et que l'aide des gouvernements est essentielle pour aller chercher des unités complémentaires.

M. Mainville cite l'exemple d'autres grandes villes qui imposent une compensation financière aux promoteurs qui n'assument pas leur part de logement social dans un projet de développement et demande si Montréal a la possibilité d'adopter un tel règlement. Il fait allusion au projet de la gare Viger. M. Quirion rappelle que la Stratégie repose sur une approche incitative. C'est par la négociation avec le promoteur et les accords de développement que l'on obtient une contribution de sa part. Pour ce qui est du projet de l'hôtel Viger, il y aura une consultation publique dans l'arrondissement qui fera connaître le projet plus précisément et où les gens pourront se prononcer.

Enfin, M. Michaud voit venir avec appréhension de très grands projets dans le Centre-Sud : le CHUM, l'hôtel Viger, Radio-Canada, les Portes Sainte-Marie, qui représentent des investissements de plusieurs milliards de dollars et qui vont faire monter les valeurs foncières. Il demande que des mesures de protection soient mises en place, avec une enveloppe dédiée, afin que les gens du quartier ne soient pas chassés de leur milieu par la hausse des loyers. En terminant, il réitère la position de son organisme en demandant que tous les grands projets incluent 30% de logement social et communautaire. Il transmettra le mémoire du Comité logement Centre-Sud à la commission.

Mme Édith Cyr, Bâtir son quartier

Mme Édith Cyr représente un groupe de ressources techniques ayant participé à plusieurs des projets mentionnés dans le rapport. Son groupe s'était prononcé en faveur de la Stratégie et est heureux de constater qu'elle a porté fruit.

Mme Cyr relève trois grands défis que le groupe partage avec l'administration municipale et qui sont présentés plus en détail dans le mémoire déposé auprès de la commission :

- Maintenir le cap sur l'objectif de mixité sociale;
- Obtenir de Québec des programmes de financement adéquats et récurrents;
- Disposer d'une enveloppe dédiée permettant d'intervenir au moment où se présente un projet, là où il se présente, afin d'être en mesure de conclure une entente de développement avec le promoteur avec la garantie que les budgets suivront.

Mme Cyr rappelle que l'inclusion repose sur un équilibre fragile qui demande un exercice de conciliation d'intérêts différents. Le succès de la Stratégie d'inclusion représente un défi collectif pour faire de Montréal un milieu diversifié où il est intéressant de vivre.

M. Guy Chadillon, Construction Beau-Design

M. Guy Chadillon, promoteur et constructeur, demande si l'inclusion vise uniquement un projet qui requiert un changement de zonage et qui fait l'objet d'une demande de dérogation ou si elle vise tout projet de plein droit comportant 200 unités et plus.

Il propose, en guise de bonification de la Stratégie d'inclusion, qu'un promoteur qui aurait conclu un accord avec le milieu en vue d'inclure du logement social et abordable, soit dispensé de la procédure d'approbation référendaire qui peut venir annuler toutes ses démarches, au terme de mois d'attente.

M. Quirion rappelle que la Stratégie d'inclusion vise d'abord les terrains municipaux, les terrains institutionnels excédentaires et les terrains privés qui font l'objet de changements aux règles d'urbanisme. Bien qu'un projet de plein droit ne soit pas assujéti, cela n'empêche pas que l'on puisse obtenir des ententes de gré à gré. Il y a toujours la possibilité de conclure des ententes pour inclure du logement social, mais cela repose alors sur une négociation d'affaires entre un promoteur et un groupe communautaire, comme cela s'est fait dans le cadre de l'opération Solidarité 5000 logements.

Dans le cas du processus d'approbation, il n'existe aucun lien entre l'obligation de la procédure référendaire et l'inclusion comme telle. Cette pratique existe dans certaines villes américaines où l'on négocie, par exemple, un bonus de densité en échange de la construction de logements abordables, au risque de créer d'autres genres de conflit. En effet, cela risquerait de compromettre des règles d'urbanisme et de zonage que les arrondissements se sont données. Il existe toutefois un article de la Charte qui, pour permettre la construction de logements sociaux, fait en sorte que sur approbation du conseil, un projet de logement social à 100 %, soit dispensé de la procédure référendaire.

Mme Barbe souligne l'importance des communications entourant un projet, dès le début, pour obtenir l'adhésion de la population. Elle cite l'exemple de son arrondissement, Lasalle, où cela est pratique courante que de tenir des séances d'information sur un projet à venir.

M Aurèle Cardinal, groupe Cardinal-Hardy

M. Cardinal partage les objectifs de la Stratégie et constate qu'elle a donné de bons résultats. Toutefois, il est d'avis que pour continuer dans la bonne direction, il faudrait revoir certains principes d'équité en établissant des critères qui seraient les mêmes pour tous les projets, ce qui selon lui n'est pas le cas actuellement.

Il souligne dans le tableau qui présente les projets d'inclusion (p. 34), l'implication de la SHDM et l'OMHM dans plusieurs projets qui se concentrent d'ailleurs dans le Sud-Ouest. Cela soulève à ses yeux la question de l'équité. Quant au groupe Cardinal Hardy, il signale qu'il est impliqué dans 4 projets qui totalisent 1050 logements. Il soutient qu'il sera difficile dans l'avenir de convaincre les promoteurs d'adhérer si la règle n'est pas la même pour tous.

Par ailleurs, M. Cardinal soulève un problème d'arrimage entre le programme de subvention et le coût réel des projets. De plus, souligne-t-il, il arrive que l'on ait cédé un terrain pour inclure les logements sociaux et quand arrive le moment de construire, il n'y a pas d'argent dans le programme, ce qui pose un problème.

Pour ce qui est de la rétention des terrains institutionnels, il demande là aussi que soient établis des principes clairs. En faisant allusion au terrain du tri postal, il demande si un terrain vendu par une société de la couronne à une autre société de la couronne avant d'être confié à un privé est encore un terrain institutionnel ?

Il conclut en réaffirmant que le principe d'inclusion est bon, mais qu'il faut des règles claires et il est d'avis que l'on devrait consentir des avantages aux promoteurs pour aider à la réalisation de ces projets. La Ville, devrait, selon lui, être plus active dans l'accompagnement auprès des citoyens et des organismes. Il déplore que malgré l'atteinte des objectifs, les organismes se prononcent contre la Stratégie. Le principe est bon, mais il faut des règles claires.

M. Alain Tassé demande des éclaircissements sur les propos de M. Cardinal lorsqu'il affirme que la règle n'est pas la même pour tous. Ce à quoi M. Cardinal répond en faisant allusion à des projets de plus de 200 logements ayant demandé un changement de zonage et qui n'ont pas eu à se conformer à la Stratégie d'inclusion, l'arrondissement n'ayant pas adressé de demande en ce sens.

M. Jacques Vincent

M. Vincent est impliqué dans le développement de l'Imperial Tobacco. Il est d'avis que pour assurer le succès de la Stratégie, il faut faire des ajustements.

Il ne faut pas comparer Montréal à Vancouver ou à Toronto où le prix au pied carré n'est pas du tout le même. Il faut replacer la Stratégie d'inclusion dans son contexte parce que ultimement, c'est le citoyen qui va en faire les frais. On nous demande, dit-il, de faire de la revitalisation de quartier, de la conservation du patrimoine, de contribuer à l'environnement, et en plus on nous demande des logements sociaux, cela a un prix. Les subventions du gouvernement provincial ne font pas la différence entre le coût d'une construction en béton au centre-ville de Montréal et le coût d'une construction en bois à Asbestos. Il faut faire des ajustements, trouver un équilibre.

Il faut prévoir une enveloppe budgétaire qui reconnaisse à sa juste valeur la contribution du promoteur. Il faut rendre les conditions plus accessibles pour les promoteurs qui veulent adhérer à la Stratégie d'inclusion.

M. Vincent fait remarquer, comme exemple, que pour offrir 60 unités de logement social à 140 \$/pied carré, les autres acheteurs vont devoir payer 260 \$/pied carré. De plus, on exige que les logements sociaux aient une superficie minimum de 600 pieds carrés alors qu'on fait des logements privés de 525 pieds carrés, pour des gens qui autrement ne pourraient pas accéder à la propriété, mais qui doivent subventionner, indirectement, des logements de 600 pieds carrés.

Par ailleurs, M. Vincent estime que ce n'est qu'une infime minorité de promoteurs qui font actuellement les frais de la politique d'inclusion. Il y a là selon lui, un manque d'équité qui doit être corrigé si l'on veut assurer la viabilité de la Stratégie d'inclusion. Il est d'avis que tout le monde doit payer pour une politique d'inclusion de logement social, y compris celui qui construit un bâtiment de huit logements. Il rappelle que Montréal n'est pas dans une situation de monopole, qu'elle est en compétition avec la banlieue.

Il souligne enfin que l'offre de logements abordables s'est améliorée, notamment par les logements qui sont libérés par les accédants à la propriété. Il remet en question l'activité de la SHDM qui, selon lui, n'a pas à concurrencer le privé.

M. Tassé s'adresse à M. Quirion pour lui demander si les critères et les conditions des programmes de subvention défavorisent effectivement Montréal par rapport aux coûts réels du marché. La réponse est oui. C'est pourquoi M. Maciocia fait des représentations auprès du Québec pour faire reconnaître les coûts réels et rectifier les grilles de subventions en tenant compte des coûts de terrain et de construction à Montréal. Il semble que des ajustements soient en vue. Des résultats sont

attendus d'ici la fin de l'année.

M. Maciocia rend compte des démarches accomplies auprès du gouvernement du Québec. Il laisse entendre qu'on va aussi se pencher sur la question de la superficie exigée et sur d'autres paramètres pour assurer le succès de la Stratégie d'inclusion.

Mme Barbe remercie tous les intervenants et cède la parole aux membres de la commission

5. Période de questions des membres de la commission

M. Bergeron reprend le chiffre de 200 000 ou 250 000 ménages montréalais gagnant entre 12 000 \$ et 21 000 \$ par année, en calculant qu'un loyer à 30 % de leur revenu devrait coûter de 250 \$ à 525 \$ pour décrire l'ampleur des besoins. Vu le très petit nombre de logements à ce prix sur le marché, il se demande si la livraison de 5000 logements sociaux fait le poids et s'il n'y aurait pas lieu d'envisager un modérateur plus global sur le marché locatif.

Il souligne par ailleurs que 10 000 ménages, près de 22 000 personnes, dont plusieurs locataires peu fortunés, ont quitté Montréal vers la banlieue. Il se demande comment se situe la politique d'inclusion devant ces chiffres.

M. Maciocia rappelle les efforts soutenus par différents programmes pour retenir les gens à Montréal. Il soutient que la question des prix plus élevés à Montréal est au cœur du problème et c'est pourquoi il réclame une aide accrue du gouvernement. Il entend faire valoir les avantages de rester à Montréal, faire la promotion de Montréal et de ses nombreux atouts pour convaincre des familles d'y rester.

M. Tassé demande à Mme Shoiry de préciser sa pensée lorsqu'elle parle d'incitatifs d'ordre fiscal qui pourraient récompenser des arrondissements participant à la Stratégie d'inclusion. Mme Shoiry explique qu'elle favorise une approche volontaire tout en sachant que c'est moins rentable pour un arrondissement en retour fiscal de faire du logement privé que du logement public tandis que les coûts de services et d'équipements augmentent proportionnellement à la population. L'arrondissement étant donc un peu perdant, elle propose de mettre en place des incitatifs pour les arrondissements alors qu'il en existe actuellement que pour le promoteur.

M. Tassé revient sur la question du difficile équilibre avec la réalisation d'autres projets, compte tenu des limites budgétaires. Il se demande comment assurer un certain équilibre avec d'autres projets devant la crainte que les projets de 200 logements et plus viennent gruger tous les budgets. M. Quirion admet que cela demande des discussions avec les arrondissements quant aux autres besoins que celui d'inclusion. On peut penser à un compromis au phasage des grands projets pour pouvoir intervenir sur d'autres projets plus ponctuels dans l'arrondissement. C'est un débat continu à entretenir avec les acteurs du développement.

M. Bernier-Genest revient sur la question des mesures obligatoires plutôt que volontaires, question soulevée aussi bien par des intervenants du milieu communautaire que du secteur privé. Il demande s'il existe des obstacles à une approche obligatoire. M. Quirion explique qu'il existe des obstacles légaux découlant de la Loi d'urbanisme qui ne permet pas à une ville de réglementer l'exigence d'inclure du logement social ou abordable. Il soutient que l'approche volontaire donne des résultats intéressants bien qu'il y ait des améliorations possibles. Advenant l'adoption d'une mesure légale, il faudrait, précise-t-il envisager de l'implanter sur une base régionale par souci d'équité et pour préserver sa part de marché. Des contraintes techniques se posent également pour que la réglementation puisse s'adapter aux besoins de chaque projet.

M. Bernier-Genest demande s'il existe aussi des obstacles à la mise en place d'un fonds constitué d'une contribution obligatoire. M. Maciocia répond qu'il n'y a pas de pouvoir habilitant mais que rien n'empêche l'Administration de le demander si elle veut aller dans ce sens.

Mme Eloyan soutient que si l'on veut augmenter le nombre de logements sociaux, il faut avoir le courage de ses ambitions. Par ailleurs, elle note une concentration des projets d'inclusion dans certains arrondissements en demandant s'il y a une volonté d'imposer la Stratégie à l'ensemble des arrondissements pour faire en sorte qu'il y ait une meilleure répartition et pour éviter la ghettoïsation.

M. Quirion explique que la Stratégie est relativement jeune et qu'il n'y a pas de projets émergents dans tous les arrondissements, mais plusieurs discussions sont en cours et d'autres projets verront le jour dans d'autres arrondissements. C'est aussi une question d'opportunités. Ce qui n'empêche pas par ailleurs un arrondissement de faire du logement communautaire. M. Maciocia précise que la demande doit venir de l'arrondissement et répondre à la demande locale.

6. Levée de l'assemblée

Sur une proposition de M. Zambito, appuyée par Mme Eloyan, l'assemblée est levée à 21 h 50.

ADOPTÉ 16 OCTOBRE 2007
LE :

« ORIGINAL SIGNÉ »

Manon Barbe
Présidente de la commission

« ORIGINAL SIGNÉ »

Danielle Dionne
Secrétaire recherchiste