
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 mardi 16 octobre 2007 à 18 h 30,
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
Mme Ginette Marotte, membre
M. Alain Tassé, membre
M. Robert L. Zambito, membre

COLLABORATEURS PRÉSENTS

Mme Suzanne Laferrière, conseillère en développement de l'habitation et
M. Daniel Legault, conseiller en aménagement, tous deux du
Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

CITOYENS PRÉSENTS

15 personnes

1. Ouverture de l'assemblée

À 18 h 30, la présidente de la commission, Mme Manon Barbe, ouvre l'assemblée et souhaite la bienvenue à tous.

Elle rappelle que la commission procédera à l'adoption des recommandations sur le rapport de la mise en oeuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Mme Barbe se présente, puis invite les membres de la commission à se présenter. Elle souligne la présence de Mme Suzanne Laferrière et de M. Daniel Legault du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Mme Barbe fait la lecture de l'ordre du jour. Sur une proposition de Mme Marotte, appuyée par Mme Eloyan, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée publique du 10 septembre sur le rapport d'avancement de la mise en oeuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

Sur une proposition de M. Bernier-Genest, appuyée par M. Tassé, le procès-verbal est adopté à l'unanimité, avec une correction à la p.1.

4. Adoption des recommandations sur le rapport d'avancement de la mise en oeuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

Mme Barbe fait la lecture des considérants.

Considérant 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;

Considérant que la Stratégie d'inclusion vise deux types de produits, des logements sociaux et communautaires qui s'adressent à des ménages à faibles et très faibles revenus et des logements privés abordables qui s'adressent à des ménages à revenus modestes, en leur permettant d'accéder à la propriété, ce qui contribue à freiner l'exode vers la banlieue;

Considérant que le marché locatif a retrouvé un certain équilibre avec un taux de logements locatifs vacants qui atteint maintenant 3% à Montréal;

Considérant que les besoins en logements sociaux dépassent les enveloppes budgétaires qui lui sont consacrées;

Considérant que l'offre privée se concentre dans la production de condos de petite superficie visant surtout les personnes seules et les couples sans enfant;

Considérant que le solde migratoire interrégional est d'environ 20 000 personnes par année au profit de la banlieue et que les tranches des 25-34 ans et 0-9 ans représentent près de 53 % de ce solde;

Considérant la difficulté de mettre la Stratégie en application dans certains secteurs, en particulier dans Ville-Marie où les terrains coûtent plus chers, ce qui pénalise la population locale;

Considérant que les projets qui s'inscrivent dans la stratégie d'inclusion résultent d'une dynamique locale qui varie d'un arrondissement à l'autre selon les besoins de la population et les occasions de développement qui se présentent;

Considérant les préoccupations exprimées concernant le maintien des maisons de chambres;

Considérant qu'après deux ans, la Stratégie, qui se fonde sur une approche volontaire, dépasse les objectifs fixés;

Mme Marotte fait la lecture des recommandations R-1 et R-2 et propose l'adoption, appuyée par M. Tassé.

R-1

Que la Ville poursuive les objectifs qui sous-tendent la Stratégie d'inclusion tout en la bonifiant;

R-2

Que la Ville fasse des représentations auprès du gouvernement du Québec pour que soient reconnus les besoins particuliers de Montréal et que soit revue en conséquence l'enveloppe budgétaire accordée au logement social et communautaire;

M. Tassé fait la lecture de la recommandation R-3 et propose l'adoption, appuyé par M. Mainville.

R-3

Que la Ville fasse des représentations auprès du gouvernement du Québec pour obtenir un financement adéquat et récurrent qui tienne compte des coûts de construction plus élevés à Montréal (revoir à la hausse les montants admissibles aux différents programmes);

M. Mainville fait la lecture des recommandations R-4 et R-5 et propose l'adoption, appuyé par Mme Eloyan.

R-4

Que Québec et Montréal s'engagent par des programmes à long terme afin d'être en mesure de saisir les occasions de développements s'échelonnant sur plusieurs années sur des sites à fort potentiel;

R-5

Que la Ville mette en place des incitatifs ou revoient les normes pour assurer la production d'unités familiales de plus grande superficie;

Mme Eloyan fait la lecture de la recommandation R-6 et propose l'adoption, appuyée par M. Genest-Bernier. M.

R-6

Que la Ville mette en place des mécanismes permettant une meilleure distribution des unités de logement sociaux et abordables sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins;

M. Genest-Bernier fait la lecture de la recommandation R-7 et propose l'adoption, appuyé par M. Bergeron. M.

R-7

Que la Ville de Montréal fasse les pressions nécessaires auprès de la Communauté métropolitaine de Montréal et du gouvernement du Québec pour une meilleure répartition régionale des logements sociaux ;

M. Bergeron fait la lecture de la recommandation R-8 et propose l'adoption, appuyé par M. Zambito. M.

R-8

Que le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine révise le critère ciblant les projets de 200 logements et plus pour élargir l'application de la Stratégie à des projets comportant un nombre d'unités moindre, en déterminant un nouveau seuil ;

M. Zambito fait la lecture de la recommandation R-9 et propose l'adoption, appuyé par Mme Marotte.

R-9

Que le concept d'inclusion et l'objectif de mixité sociale s'applique non seulement aux nouveaux projets résidentiels, mais également à l'existant pour assurer le maintien des populations locales dans leur milieu de vie par des mesures visant à protéger les maisons de chambres et les logements locatifs abordables existants.

L'ensemble des recommandations sont adoptées à l'unanimité.

Mme Eloyan, tout en appuyant l'ensemble des recommandations formulées par la commission, annonce le dépôt d'un rapport minoritaire au nom de l'Opposition officielle, Vision Montréal, et demande qu'il soit annexé au rapport final. Elle est appuyée par M. Mainville. Elle en fait la lecture.

« Bien que la Stratégie d'inclusion des logements sociaux et abordables ait connu certains succès sur une base totalement volontaire, nous croyons que ce succès risque de s'essouffler rapidement et qu'il existe encore plusieurs déficiences qu'il aurait lieu de corriger.

C'est pourquoi la Ville de Montréal devrait exiger des promoteurs privés qu'un pourcentage de leur investissement soit consacré au logement social ou abordable ou aux installations collectives de service local.

Par exemple, selon entente avec la Ville, un promoteur pourrait inclure dans son projet des logements sociaux et abordables, favorisant ainsi la mixité sociale, ou bien contribuer au financement de tels projets hors site. Cette possibilité est intéressante car elle permet aux promoteurs de projets éloignés des sites de services sociaux ou dans des milieux difficilement accessibles pour des personnes démunies ou à mobilité réduite, de contribuer tout de même au parc immobilier de tels logements. Cette approche est déjà utilisée à de nombreux endroits ailleurs comme au Royaume-Uni, en Suède, au Danemark et aux Pays-Bas et a donné d'excellents résultats.

Il serait aussi tout à fait pertinent que, dans des cas où les besoins s'en feraient sentir, cette contribution soit destinée aux équipements collectifs comme, par exemple, la construction ou la rénovation de piscine publique ou des équipements de loisirs desservant les parcs de logements sociaux ou abordables. Dans cette optique, cette valorisation des équipements collectifs à proximité serait même parfois une valeur ajoutée pour les promoteurs et leur clientèle.

Que la Ville de Montréal se dote de mécanismes rendant obligatoire une contribution minimale des promoteurs de nouveaux projets privés à la construction et l'entretien du parc immobilier de logements sociaux et abordables.

De plus, dans les cas qui seraient jugés nécessaires, cette contribution pourrait être destinée aux équipements collectifs de loisirs et de culture desservant les besoins de la clientèle des logements sociaux et abordables et leur voisinage. »

À son tour, M. Bergeron, qui appuie l'ensemble des recommandations formulées par la commission, annonce le dépôt d'un rapport minoritaire en se disant inconfortable avec le dernier considérant énoncé comme suit « **Considérant** qu'après deux ans, la Stratégie, qui se fonde sur une approche volontaire, dépasse les objectifs fixés ». Il fait la lecture de son rapport.

« Considérant que la stratégie d'inclusion a pour but de répondre aux besoins des Montréalais en matière de logement;

Considérant qu'au cours des deux premières années d'application de la stratégie d'inclusion, Montréal a enregistré une perte nette de 47 383 personnes, soit environ 20 000 ménages, au profit de la grande couronne de banlieues qui l'entoure;

Considérant que l'essentiel de cette perte s'explique par l'incapacité des jeunes familles montréalaises à accéder à la propriété à Montréal, dans un logement qui soit à la fois adapté à leurs besoins et financièrement accessible;

Considérant qu'en prenant en compte ces 20 000 ménages n'ayant pu satisfaire leurs besoins en logement sur le territoire de Montréal mais ayant dû, pour ce faire, émigrer en banlieue, la performance de la stratégie d'inclusion ne fut pas de 37,8 % (6 386 logements, sur un total de 16 865 logements construits) en 2005 et 2006, mais bien de 17,3 % (6 386 logements, sur 36 865);

Considérant que sous l'angle de l'appui à l'accession à la propriété pour les familles montréalaises, la stratégie d'inclusion vise à combler autant que possible la différence au niveau des coûts de réalisation entre Montréal et les banlieues périphériques;

Considérant que cela exige une bonification financière substantielle de la stratégie d'inclusion;

Considérant par ailleurs le souhait exprimé par les promoteurs immobiliers participant à la stratégie d'inclusion que celle-ci soit étendue à l'ensemble des projets immobiliers de plus d'une certaine taille, de manière, d'une part, à mieux répartir le fardeau financier de la stratégie entre promoteurs et, d'autre part, à éliminer la distorsion au niveau de la situation concurrentielle résultant de la situation actuelle fondée sur le volontariat;

Considérant enfin les pratiques en matière de zonage d'inclusion mises en œuvre depuis nombre d'années dans plusieurs grandes villes canadiennes, américaines ou européennes.

Il est proposé :

R1 Que la participation des promoteurs à la stratégie d'inclusion ne soit plus volontaire, mais obligatoire;

R2 Qu'elle s'applique aux projets comportant un nombre significativement moindre de logements que les projets de 200 logements et plus de la stratégie actuelle;

R3 Que les promoteurs ne souhaitant pas incorporer 30 % de logements sociaux et abordables à leurs projets aient à verser une compensation financière alimentant un fonds dédié à la production de tels logements ailleurs sur le territoire montréalais. »

5. Période de questions et commentaires du public

M. Eric Michaud, Comité logement Centre-Sud

M. Michaud est favorable à ce que la Ville exerce des pressions auprès du gouvernement du Québec pour que les montants alloués au logement social soient augmentés. Mais il n'est pas d'accord avec le bilan de la Ville sur la Stratégie d'inclusion. Il avance des chiffres tirés d'une étude réalisée avec l'UQAM qui ne concordent pas avec ceux de la Ville, la période analysée n'étant pas la même. Ces chiffres indiquent un déficit en logement social et communautaire dans Ville-Marie. Il est d'autant plus préoccupé qu'il voit venir des mégaprojets immobiliers (Quartier des spectacles, UQAM, CHUM, gare Viger, Radio-Canada, etc.) qui vont attirer de gros investissements et risquer d'engendrer un processus de gentrification dans un quartier où plus de 42% des résidants consacrent déjà plus de 30% de leurs revenus pour se loger.

Par ailleurs, l'objectif de 15 % de logements communautaires pour répondre aux besoins des clientèles dont le revenu est de 35 000 \$ par année et moins est jugé insuffisant.

Enfin, M. Michaud salue le rapport minoritaire de projet Montréal et en partie celui de Vision Montréal. Il se dit en accord avec le fait d'exiger de la part des promoteurs du financement pour le logement social, mais non pas pour investir les sommes ainsi perçues dans des parcs et autres infrastructures.

Mme Barbe souligne le fait que la commission a pris en considération toutes ces préoccupations

exprimées lors de la première assemblée publique sur la Stratégie d'inclusion et qu'elle en a tenu compte avant d'adopter ses recommandations.

4. Période de questions des membres de la commission

Aucune intervention.

5. Levée de l'assemblée

Avant de lever l'assemblée, Mme Barbe remercie tous les participants. Sur une proposition de Mme Marotte, appuyée par Mme Eloyan, l'assemblée est levée peu avant 19 h.

ADOPTÉ 8 NOVEMBRE 2007

LE :

« ORIGINAL SIGNÉ »

Manon Barbe
Présidente de la commission

« ORIGINAL SIGNÉ »

Danielle Dionne
Secrétaire recherchiste