



Commission permanente du conseil municipal  
sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain  
et le transport collectif

Rapport de consultation et recommandations  
concernant le rapport sur l'avancement de la mise en œuvre  
de la Stratégie d'inclusion des logements abordables  
dans les nouveaux projets résidentiels

---

Rapport déposé au conseil municipal  
Le 26 novembre 2007

**Service des affaires corporatives**  
**Direction du greffe**  
Division du soutien aux comités  
et commissions du conseil  
275 rue Notre-Dame Est, bureau R-126  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

*PRÉSIDENTE*

**Mme Manon Barbe**  
Mairesse, Arrondissement de  
LaSalle

*VICE-PRÉSIDENTE*

**Mme Noushig Eloyan**  
Arrondissement d'Ahuntsic-  
Cartierville

*MEMBRES*

**M. Richard Bergeron,**  
Arrondissement du Plateau-  
Mont-Royal

**M. Carle Bernier-Genest,**  
Arrondissement de Rosemont –  
La Petite-Patrie

**M. Pierre Mainville,**  
Arrondissement de Ville-Marie

**Mme Ginette Marotte,**  
Arrondissement de Verdun

**M. Alain Tassé,**  
Arrondissement de Verdun

**M. Robert L. Zambito**  
Arrondissement de Saint-  
Léonard

*Montréal, le 26 novembre 2007*

*Monsieur Marcel Parent*  
*Président du conseil*  
*Hôtel de ville de Montréal*

*Monsieur le président,*

*Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil (02-040), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif, le rapport de la consultation publique tenue en septembre 2007 sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et les recommandations de la commission adoptées en assemblée publique le 16 octobre 2007.*

*Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.*

*Original signé*

\_\_\_\_\_  
*Manon Barbe*  
*Présidente*

*Original signé*

\_\_\_\_\_  
*Danielle Dionne*  
*Secrétaire recherchiste*

## TABLE DES MATIÈRES

---

Introduction .....	4
Rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels .....	5
Commentaires du public .....	9
Commentaires des membres de la commission .....	10
Recommandations .....	11
Annexe 1 Rapport minoritaire déposé par M. Richard Bergeron .....	
Annexe 2 Rapport minoritaire déposé par Mme Noushig Eloyan .....	
Annexe 3 Intervenants à l'assemblée .....	13
Liens Internet à consulter .....	13

## **INTRODUCTION**

---

La Commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif a tenu une assemblée publique le 10 septembre 2007 pour étudier le rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Les résultats présentés dans ce rapport et discutés en assemblée publique ont permis d'évaluer la pertinence de la stratégie et de mesurer l'atteinte des objectifs, tant par le nombre de logements abordables réalisés, ou en voie de l'être, que par son impact sur la mixité sociale. Les discussions ont également porté sur les défis pour les années à venir et les pistes d'action à privilégier.

Plus de 50 personnes ont assisté à l'assemblée publique au cours de laquelle les porte-parole du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine ont présenté les faits saillants du rapport. Le document avait été largement distribué par le Service et pouvait être consulté sur le site Internet, ainsi que dans le réseau de la Ville. Après avoir entendu et analysé les différents points de vue, la commission a adopté ses recommandations en assemblée publique, le 16 octobre 2007.

### **Le processus d'étude publique**

Des avis publics précisant le calendrier des assemblées et les modalités de participation ont été diffusés dans deux grands quotidiens montréalais, un francophone et un anglophone, 14 jours avant l'assemblée. Celle-ci a également été annoncée au moyen d'un affichage dans les bureaux Accès Montréal et les bureaux d'arrondissement. On pouvait également prendre connaissance de l'avis public sur le site Internet des commissions. De plus, une lettre d'invitation a été adressée, par courriel, à près de 600 individus et groupes susceptibles d'être intéressés par le sujet.

L'assemblée publique de la commission comportait une période de questions et commentaires réservée aux citoyens. La commission a entendu huit intervenants lors de l'assemblée publique et a reçu quatre mémoires.

La Commission s'est réunie trois fois en séance de travail pour préparer l'assemblée publique, analyser les interventions et formuler ses recommandations. Elle a pu compter sur la collaboration du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine tout au long du processus.

Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil (02-040), le présent document peut être consulté à la Division du soutien aux comités et commissions du conseil de la Direction du greffe, bureau R-134 de l'hôtel de ville, ainsi que sur le site Internet des commissions.

# **RAPPORT SUR L'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE D'INCLUSION DES LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS**

---

## **Mise en contexte**

En adoptant sa Stratégie d'inclusion en août 2005, la Ville de Montréal s'engageait à produire un bilan après deux ans afin de prendre la mesure des réalisations et cibler, avec ses partenaires, les ajustements à apporter. Rappelons que la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels vise à répondre aux besoins des locataires à revenus modestes et à ceux des ménages attirés par la banlieue par une offre résidentielle diversifiée et équilibrée, pour renforcer la mixité sociale.

C'est dans ce contexte que la commission permanente sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif a étudié le rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion. Le rapport que voici rend compte de l'étude publique de ce premier rapport sur la Stratégie d'inclusion et présente les recommandations adoptées par la commission.

Le rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion, réalisé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, rappelle les objectifs de la Stratégie d'inclusion et présente les résultats obtenus après deux ans. Ces résultats se traduisent par le pourcentage de logements abordables construits par rapport à l'ensemble des nouveaux logements, l'objectif étant de 30 %. On retrouve dans le rapport la liste complète des projets d'inclusion amorcés depuis la mise en œuvre de la Stratégie, ainsi que les pratiques développées pour favoriser la mixité dans les projets résidentiels. Le rapport fait aussi le point sur les principales activités de recherche, de monitoring et de communication reliées à l'inclusion et traite des défis sur lesquels les intervenants devront se pencher.

## **Les résultats**

On peut souligner d'entrée de jeu que l'objectif de la Stratégie a été atteint et même dépassé, avec près de 40 % de logement social et abordable sur l'ensemble des mises en chantier, en 2006. Le mérite revient non seulement à la Ville, mais à l'ensemble des partenaires mobilisés par ce projet.

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

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, on note que l'offre privée se concentre dans la production de condos de petite superficie visant surtout les personnes seules et les couples sans enfant. On souligne 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, au contraire, est particulièrement actif. Mme Nancy Shoiry, chef de la Division urbanisme dans l'arrondissement avait été invitée à venir parler de l'expérience du Sud-Ouest. Les Lofts Imperial (Imperial Tobacco) et le Nordelec qui intègrent les principes d'inclusion sont deux exemples illustrant 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 ont pu contribuer à la création de nouveaux logements, par la transformation de sites et bâtiments vacants, et à la conservation du patrimoine industriel.

Bien que dans ces deux cas, l'approche du consensus a fait ses preuves, on peut se questionner sur l'approche volontaire et aussi sur la question de l'équité à l'échelle de la ville. De l'avis des acteurs concernés, 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.

Quant au financement, on souligne 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.

## **Les défis**

Les défis qui se posent et les pistes d'action à explorer 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, il importe de planifier l'inclusion en tenant compte des autres besoins du milieu. Il importe également de planifier l'inclusion sur des sites majeurs où les travaux s'échelonnent 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, il faudra évaluer divers incitatifs; stimuler le développement de nouveaux concepts par des concours et projets pilotes; et 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, on propose d'évaluer un rajustement possible des cibles à l'intérieur du 30%; et d'étudier la possibilité de mettre en place un fonds compensatoire, ou autres contributions volontaires, lorsque le site ne permet pas la réalisation de logements abordables

### *Financement*

Pour obtenir des engagements financiers adéquats et récurrents de Québec, on souligne la nécessité de déployer des efforts de représentation auprès de Québec; et de faire valoir l'importance de pouvoir planifier à long terme en disposant d'enveloppes budgétaires conséquentes à l'ampleur des projets.

## COMMENTAIRES DU PUBLIC

---

Tous les intervenants ont salué la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion. Tous s'entendent sur la nécessité d'obtenir des programmes de financement gouvernementaux adéquats. Tous s'entendent également sur l'importance d'une planification et d'un financement à long terme, vu le potentiel de développement de grands sites au cours des années à venir.

Toutefois, tous ne sont pas d'accord avec la lecture qui est faite des résultats. Les organismes de défense des droits des locataires questionnent la notion le logement abordable. Ils considèrent la fixation des seuils de revenus trop élevée. Ils proposent une révision de la méthode de fixation des revenus et l'établissement de normes qui traduisent véritablement la réalité des locataires montréalais. Ils souhaiteraient que l'accent soit mis sur le logement social. Certains soutiennent même que les résultats devraient se mesurer à la livraison de logement social et communautaire seulement.

La plupart des propositions exprimées par les organismes de défense des droits des locataires se regroupent autour de trois axes : le financement, l'offre de logements et les ajustements au programme.

### *Le financement*

En ce qui concerne le financement, on propose entre autres que la Ville se dote d'une réserve budgétaire destinée aux projets communautaires afin d'être en mesure d'intervenir dès qu'un projet se présente et dans les premières phases de mise en œuvre. On propose aussi que la Ville dispose d'un budget à long terme afin d'assurer l'inclusion de logements abordables dans les grands projets qui s'annoncent pour les années à venir.

### *L'offre de logements*

On propose d'améliorer l'offre de logements abordables pour les familles, en fixant des cibles spécifiques dans les projets d'inclusion qui s'y prêtent. Plusieurs intervenants ont exprimé une préoccupation pour le maintien des maisons de chambres.

### *Les ajustements au programme*

On constate la difficulté d'appliquer la stratégie d'inclusion sur l'ensemble du territoire, au moyen de simples mesures incitatives, et en particulier dans certains arrondissements comme Ville-Marie. La plupart des intervenants opteraient pour une clause obligeant l'inclusion. Toutefois, l'idée de « négocier » l'inclusion de logement social dans un projet en échange d'une compensation financière ou la cession d'un autre terrain ne fait pas l'unanimité.

Par ailleurs, certains demandent que les immeubles municipaux soient systématiquement mis à contribution dans le cadre de la stratégie d'inclusion et que les immeubles de Ville-



Marie ne fassent pas exception à la règle, une allusion à la gare Viger.

Certains considèrent que le principal défi est d'assurer la mixité sociale dans tous les grands projets (200 unités et plus) pour garantir le maintien des gens dans leur milieu de vie, à proximité des transports collectifs et des zones d'emploi.

Des promoteurs ayant participé à des projets d'inclusion sont venus exprimer leur point de vue qui ne diffère pas tellement de celui des groupes communautaires. Ils souhaiteraient eux aussi que l'inclusion vise tout projet comportant 200 unités et plus et non pas seulement ceux qui font l'objet de changements aux règles d'urbanisme.

Par ailleurs, la question de l'équité constitue pour eux le principal défi pour ne pas dire le principal irritant. Estimant que ce n'est qu'une infime minorité de promoteurs qui font actuellement les frais de la politique d'inclusion, certains sont d'avis que pour continuer dans la bonne direction, il faudrait revoir les principes d'équité en établissant des critères qui seraient les mêmes pour tous, sans quoi il sera difficile dans l'avenir de convaincre les promoteurs. On fait 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. On demande donc des règles claires et certains avantages pour aider les promoteurs à la réalisation de ces projets. Rappelant que Montréal n'est pas dans une situation de monopole, qu'elle est en compétition avec la banlieue, certains ont fait valoir que tout le monde doit payer pour une politique d'inclusion de logement social, y compris celui qui construit un bâtiment de huit logements.

En ce qui concerne les avantages qui pourraient être consentis aux promoteurs participants, certains ont demandé 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. En réponse à cette demande, il a été précisé qu'il n'existe aucun lien entre l'obligation de la procédure référendaire et l'inclusion comme telle. Bien que 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, cela risque de compromettre des règles d'urbanisme et de zonage que les arrondissements se sont données et de créer d'autres genres de conflits. Toutefois, on a rappelé qu'il existe 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.

Autre problème qui a été soulevé, celui de l'arrimage entre le programme de subvention et le coût réel des projets. À la question de savoir 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.

On a également fait remarquer que les normes relatives aux logements sociaux sont plus sévères que dans le marché privé. On exige 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. M. Maciocia a laissé 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.

## **COMMENTAIRES DES MEMBRES DE LA COMMISSION**

---

Les commentaires des commissaires ont porté notamment sur les statistiques quantifiant le nombre de ménages pouvant bénéficier de la Stratégie d'inclusion, en calculant que le coût du logement ne devrait pas dépasser 30 % de leurs revenus. Ce qui traduit l'ampleur des besoins. On a aussi considéré, devant le déficit migratoire interrégional, l'importance de retenir les Montréalais par une offre de logements répondant à leurs besoins. Les coûts plus élevés à Montréal qui sont au cœur du problème exigent une aide accrue du gouvernement. Par ailleurs, la Ville 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.

Les discussions ont aussi porté sur l'aspect volontaire plutôt qu'obligatoire de la Stratégie, en examinant les obstacles à une approche obligatoire. Ceux-ci sont d'ordre légal, ils découlent de la Loi d'urbanisme qui ne permet pas à une ville de réglementer l'exigence d'inclure du logement social ou abordable. Puisque l'approche volontaire donne des résultats intéressants, on continue de soutenir cette approche quitte à y apporter des améliorations. Par ailleurs, advenant l'adoption d'une mesure légale, il faudrait envisager de l'implanter sur une base régionale par souci d'équité et pour préserver sa part de marché. Il existe également des contraintes techniques pour que la réglementation puisse s'adapter aux besoins de chaque projet. En ce qui concerne la mise en place d'un fonds constitué d'une contribution obligatoire, il n'y a pas de pouvoir habilitant mais rien n'empêche l'Administration de le demander si elle veut aller dans ce sens.

Devant la concentration des projets d'inclusion dans certains arrondissements, on s'est questionné sur la pertinence 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. Il faut tenir compte du fait qu'il n'y a pas de projets émergents dans tous les arrondissements. C'est aussi une question de demande et d'opportunités. Par ailleurs, la Stratégie est encore jeune, d'autres projets verront le jour dans d'autres arrondissements.

## LES RECOMMANDATIONS

---

Les recommandations de la commission ont été adoptées à l'unanimité en assemblée publique le 16 octobre 2007.

La Commission remercie tous ceux qui ont répondu à son invitation en participant aux assemblées publiques, de même que le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

La Commission fait les recommandations suivantes au conseil municipal relativement au bilan sur la Stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

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;

**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;

**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);

**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 revoie les normes pour assurer la production d'unités familiales de plus grande superficie;

**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;

**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 ;

**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 ;

**R-9**

Que le concept d'inclusion et l'objectif de mixité sociale s'appliquent 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.

À noter que tout en appuyant l'ensemble des recommandations formulées par la commission, Mme Eloyan, appuyée par M. Mainville, dépose un rapport minoritaire et demande qu'il soit annexé au rapport final.

M. Bergeron, qui appuie l'ensemble des recommandations formulées par la commission, dépose lui aussi un rapport minoritaire que l'on retrouve en annexe.

## ANNEXE 1

### Rapport minoritaire déposé par M. Richard Bergeron

---

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.

## **ANNEXE 2**

### **Rapport minoritaire déposé par Mme Noushig Eloyan appuyée par M. Pierre Mainville**

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 locales.

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 existants ou à construire et leur voisinage. Dans cette optique, cette valorisation des équipements collectifs à proximité serait même parfois une valeur ajoutée pour les promoteurs et leur clientèle.

#### **Il est donc proposé**

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.



## **ANNEXE 3**

### **Intervenants à l'assemblée**

---

M. Jean-Claude Laporte, FRAPRU

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

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

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

Mme Édith Cyr, Bâtir son quartier

M. Guy Chadillon, Construction Beau-Design

M Aurèle Cardinal, groupe Cardinal-Hardy

M. Jacques Vincent, Groupe Prével

### **Ont déposé un mémoire**

Mémoire Bâtir son quartier

Mémoire Comité logement Centre-Sud

Mémoire FOHM (la Fédération des organismes sans but lucratif d'habitation de Montréal) (FOHM)

Mémoire FRAPRU

### **Liens Internet à consulter**

[www.ville.montreal.qc.ca/habitermontreal](http://www.ville.montreal.qc.ca/habitermontreal)

[www.ville.montreal.qc.ca/commissions](http://www.ville.montreal.qc.ca/commissions)