

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

**Étude du bilan sur la Stratégie d'inclusion des logements abordables
dans les nouveaux projets résidentiels**

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 qu'elle s'était fixés;

La commission recommande :

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 revoit 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'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.